

Lagrådsremiss

Identitetskrav vid lagfart och åtgärder mot kringgåenden av bostadsrättslagen

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 4 december 2025

Gunnar Strömmer

Liv Bernitz
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår åtgärder som syftar till att motverka brottslighet på fastighetsmarknaden och hindra kringgåenden av lagstiftningen för bostadsrätter.

Det föreslås att kraven på att lämna uppgift om identitetsbeteckning i lagfartsansökningar skärps. Den som förvärvar en fastighet ska alltid uppgi personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer. Syftet är att skapa bättre kontroll över vem som äger en fastighet. Ökade krav på identitetsuppgifter kan bidra till polisens och andra myndigheters möjligheter att förebygga och bekämpa brott.

Det föreslås även åtgärder som ska hindra att lagstiftningen kringgås när hyresrätter ombildas till bostadsrätter. För att säkerställa att det endast är de som faktiskt bor på fastigheten som röstar om en ombildning ska bara den som har varit folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman där beslutet fattas få delta i omröstningen.

Det föreslås också att samma regler som gäller vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ska gälla när en ekonomisk förening omregistreras till en bostadsrättsförening.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

Innehållsförteckning

1	Beslut	3
2	Lagtext	4
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken	4
2.2	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	8
3	Ärendet och dess beredning	10
4	Krav på att ange identitetsbeteckning vid lagfart	10
5	Ombildning och omregistrering på de boendes villkor	18
5.1	Skärpt krav på folkbokföring vid ombildning till bostadsrätt	18
5.2	Stärkt kontroll vid omregistrering av ekonomisk förening till bostadsrättsförening	21
6	En ny hyresförvärvslag bör inte införas	23
7	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	27
8	Konsekvenser	28
9	Författningskommentar	31
9.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	31
9.2	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	35
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Vem äger fastigheten (2023:55)	39
Bilaga 2	Lagförslagen i betänkandet	41
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna	58

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 19 kap. 11 §, 20 kap. 7 § och 21 kap. 3 § jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 kap.

11 §²

En ansökan *skall* innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer och postadress. Ansökan *skall* också innehålla uppgift om sökandens telefonnummer till bostaden eller arbetsplatsen. Om sökanden företräds av ställföreträdare eller ombud, behöver telefonnummer dock inte anges. *Nummer* som avser ett hemligt telefonabonnemang behöver anges endast om inskrivningsmyndigheten begär det.

Om sökanden har en ställföreträdare, *skall* motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdaren. Har sökanden utsett ombud, *skall* ombudets namn, postadress och telefonnummer anges.

Avser en ansökan något annat än inteckning, *skall* den även innehålla uppgift om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, där sådant finns, person- eller organisationsnummer.

En ansökan *ska* innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer och postadress. Ansökan *ska* också innehålla uppgift om sökandens telefonnummer till bostaden eller arbetsplatsen. Om sökanden företräds av *en* ställföreträdare eller *ett* ombud, behöver telefonnummer dock inte anges. *Ett nummer* som avser ett hemligt telefonabonnemang behöver anges endast om inskrivningsmyndigheten begär det.

Om sökanden har en ställföreträdare, *ska* motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdaren. Har sökanden utsett *ett* ombud, *ska* ombudets namn, postadress och telefonnummer anges.

Om ansökan avser något annat än inteckning, *ska* den även innehålla uppgift om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, där sådant finns, person- eller organisationsnummer. *En ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt ska alltid innehålla uppgift om förvärvarens person-, samordnings- eller organisationsnummer.*

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2000:226.

20 kap.

7 §³

Förekommer inte *omständigheter* Förekommer inte *någon sådan*
som avses i 6 §, ska lagfartsan- *omständighet* som avses i 6 §, ska
sökans förklaras vilande, om lagfartsansökan förklaras vilande,
om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fängeshandlingen inte är styrkt av två vittnen och överlåtelsen inte skett genom statlig myndighet,

2. fängesmannen inte har lagfart och fall som avses i 9 § inte föreligger,

3. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,

4. lagfart söks på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu inte *vunnit* laga kraft, 4. lagfart söks på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu inte *fått* laga kraft,

5. vid förvärv genom legat detta inte *utgivits*, 5. vid förvärv genom legat detta inte *utgetts*,

6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev inte utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen inte fullbordats,

7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke,

8. vid överlåtelse överlåtaren är sambo och förvärvet enligt bestämmelserna i sambolagen (2003:376) är beroende av den andra sambons samtycke, dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket den lagen var upptaget på inskrivningsdag när överlåtelsen skedde,

9. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,

10. förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken,

11. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,

12. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd, *eller* 12. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,

13. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som inte överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades. 13. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som inte överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades,

14. *ansökan i fråga om en fysisk person inte innehåller uppgift om förvärvarens person- eller samordningsnummer,*

15. *ansökan i fråga om en juridisk person inte innehåller uppgift om förvärvarens organisationsnummer, eller*

³ Senaste lydelse 2010:2048.

16. förvärvaren inte har anmält uppgifter för registrering i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän eller motsvarande sådant register i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet enligt lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän, trots att det finns en sådan skyldighet.

Första stycket 14 gäller inte om en förvärvare har avlidit innan beslut om lagfart fattats.

21 kap.

3 §⁴

Förekommer *icke* omständighet som avses i 2 §, *skall* ansökan om inskrivning förklaras vilande, om

1. ansökan om lagfart för upplåtaren
2. rättegång pågår om upplåtelsens giltighet eller om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna *eller*
3. upplåtelsens giltighet enligt lag är beroende av myndighets tillstånd.

Förekommer *inte* någon sådan omständighet som avses i 2 §, *ska* ansökan om inskrivning förklaras vilande, om

1. ansökan om lagfart för upplåtaren är vilandeförklarad,
2. rättegång pågår om upplåtelsens giltighet eller om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,
3. upplåtelsens giltighet enligt lag är beroende av myndighets tillstånd,
4. ansökan i fråga om en fysisk person inte innehåller uppgift om tomträttshavarens person- eller samordningsnummer,
5. ansökan i fråga om en juridisk person inte innehåller uppgift om tomträttshavarens organisationsnummer, *eller*

6. tomträttshavaren inte har anmält uppgifter för registrering i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän eller motsvarande sådant register i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet enligt lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän, trots att det finns en sådan skyldighet.

*Första stycket 4 gäller inte om en
tomträttshavare har avlidit innan
beslut om inskrivning fattats.*

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
 2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om förvärv och upplåtelser som gjorts före ikraftträdandet.

2.2 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Häri genom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 9 kap. 19–21 §§ och rubriken närmast före 9 kap. 19 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 9 kap. 19 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 kap.

Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Beslut om ombildning till bostadsrätt och omregistrering till bostadsrättsförening

19 §¹

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *skall* fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster *skall* vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman *skall* innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *ska* fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster *ska* vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten *under minst sex månader närmast före föreningsstämman*. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman *ska* innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

19 a §

Ett beslut om att en ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter ska anmäla omregistrering av föreningen till bostadsrättsförening ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna

har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i den ekonomiska föreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman ska innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna.

Första och andra styckena gäller inte sådana bostadsföreningar som avses i lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

20 §²

Innan beslut om förvärv av ett hus fattas enligt 19 §, *skall* en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. *Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 §.*

Innan beslut om förvärv av ett hus *eller anmälan för omregistrering av en ekonomisk förening* fattas enligt 19 *eller 19 a §, ska* en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. *Ett besiktningsprotokoll som visar husets skick ska bifogas planen. Planen ska även vara försedd med ett intyg enligt 3 kap. 2 §.*

21 §

Beslut om förvärv i strid med 19 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattas utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Det nu sagda *skall* dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

Beslut om förvärv i strid med 19 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv *enligt 19 § första stycket* som fattas utan att en ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Det nu sagda *ska* dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

² Senaste lydelse 1995:1464.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade den 30 juni 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelse av fastigheter. Uppdraget utvidgades i januari 2023 genom beslut om tilläggsdirektiv. Utredningen överlämnade den 19 september 2023 betänkandet *Vem äger fastigheten* (SOU 2023:55). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 2*.

Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga på regeringens webbplats (regeringen.se) och i lagstiftningsärendet (Ju2023/2078). I samband med beredningen av lagrådsremissen har synpunkter dessutom inhämtats från *Lantmäteriet*, *Bostadsrätterna* och *Fastighetsägarna Sverige* (Fastighetsägarna) avseende förslaget om att kravet på att lämna uppgift om identitetsbeteckning vid lagfartsansökan även ska gälla vid inskrivning av tomträtt. De tillstyrker förslaget eller har inga invändningar mot det.

I lagrådsremissen behandlas lagförslagen i betänkandet.

4 Krav på att ange identitetsbeteckning vid lagfart

Regeringens förslag

En ansökan om lagfart och inskrivning av tomträtt ska i fråga om fysiska personer innehålla en uppgift om förvärvarens personnummer eller samordningsnummer. I fråga om juridiska personer ska ansökan innehålla en uppgift om förvärvarens organisationsnummer.

Uppfylls inte kravet på identitetsbeteckning ska Lantmäteriet förklara ansökan vilande. Avseende juridiska personer ska ansökan också förklaras vilande om förvärvaren inte har anmält uppgifter om verklig huvudman enligt lagen om registrering av verkliga huvudmän trots att det finns en sådan skyldighet.

En ansökan som saknar uppgift om person- eller samordningsnummer ska inte vilandeförklaras om förvärvaren har avlidit innan lagfartsbeslutet fattats.

Utredningens förslag

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Förslagen från utredningen omfattar inte tomträtter och förslaget om vilandeförklaring i de fall förvärvaren har avlidit innan beslut om lagfart fattats har en annan lagteknisk utformning.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inga invändningar mot det, däribland *Fastighetsägarna*, *Lantmäteriet*, *Polismyndigheten*, *Riks-*

byggen, Skatteverket, Sveriges allmännytt och samtliga tillfrågade hyres- och arrendenämnder.

Ekobrottsmyndigheten är positiv till att det ställs krav på identitetsuppgifter i en lagfartsansökan eftersom missbruk av samordningsnummer är ett känt brottsmodus. Myndigheten anser dock att det bör krävas att sökanden kan styrka sin identitet för att ett samordningsnummer ska tilldelas med anledning av förvärvet. Enligt *Skatteverkets* uppfattning bör det i första hand krävas att personens identitet styrks, men det bör även kunna accepteras att identiteten görs sannolik.

Bolagsverket ställer sig positiv till förslaget men anser att det inte är tillräckligt att fysiska personer uppger person- eller samordningsnummer i ansökan utan att det också bör ställas krav på att sökanden ska ge in en bestyrkt passkopia eller styrka sina identitetsuppgifter genom säker e-legitimation.

Skälen för regeringens förslag

Falsa eller utnyttjade identiteter vid fastighetsöverlåtelser kan användas i brottsliga syften

Kampen mot brottsligheten är av högsta prioritet. Regeringen har vidtagit en rad åtgärder för att motverka och förebygga brottslighet men det behövs ytterligare åtgärder, bland annat för att hindra missbruk på fastighetsmarknaden. Det förekommer i dag att fastigheter förvärvas av personer under annan identitet än den egna och att dessa uppgifter förs in i fastighetsregistret. Som *Ekobrottsmyndigheten* är inne på kan falska eller utnyttjade identitetsuppgifter i lagfartsansökningar utgöra ett led i penningtvätt eller andra former av brottslighet. Ökade krav på att sökanden ska lämna identitetsbeteckning i lagfartsärenden kan därför bidra till de brottsbekämpande myndigheternas möjligheter att förebygga och bekämpa brott. Även för andra myndigheter och för enskilda är det angeläget att informationen i fastighetsregistret om vem som äger fastigheter är tillförlitlig.

Den som förvärvar en fastighet ska ansöka om inskrivning, dvs. lagfart, hos Lantmäteriet. En ansökan om lagfart ska bland annat innehålla uppgifter om sökandens namn och personnummer. Ansökan ska också innehålla uppgifter om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, när sådant finns, person- eller organisationsnummer. Det finns inget krav på att en ansökan av en fysisk person ska innehålla en uppgift om identitetsbeteckning i annat fall än när sökanden redan har ett personnummer. En juridisk person behöver bara uppge organisationsnummer när ett sådant redan finns.

Lantmäteriet beviljar i dag lagfart även om förvärvaren saknar identitetsbeteckning. Detta innebär att fysiska personer som är bosatta utomlands eller som av annat skäl saknar svenskt person- eller samordningsnummer och utländska juridiska personer utan organisationsnummer kan få lagfart utan att någon kontroll av identiteten görs. Det finns därför en risk för att det namn som anges på förvärvshandlingarna och i ansökan om lagfart inte motsvaras av en verklig person eller att det på annat sätt är fråga om en utnyttjad identitet. När identitetsuppgifterna i fastighetsregistret inte stämmer överens med faktiska förhållanden blir det svårare för de brottsbekämpande myndigheterna att spåra pengar med kriminellt ursprung. Det blir även svårare att knyta fast egendom, som till exempel skulle kunna bli föremål för förverkande eller utmätning, till rätt person. En sådan ordning är inte önskvärd och

kraven på att uppge identitetsbeteckning vid lagfartsansökningar bör därför skärpas. Det kan noteras att förslaget inte handlar om att begränsa möjligheterna att förvärva fastigheter utan syftar till att i större utsträckning få kännedom om vem som äger fastigheter i Sverige.

Skärpta krav för fysiska personer

I Sverige finns två identitetsbeteckningar för fysiska personer som används i folkbokföringsverksamheten och i samhället i övrigt. För personer som folkbokförs i Sverige fastställs ett personnummer som identitetsbeteckning medan personer som inte är eller har varit folkbokförda i Sverige under vissa omständigheter får tilldelas ett samordningsnummer.

Enligt utredningen rör det sig om drygt 5 000 personer per år de senaste tre åren som har ansökt om lagfart utan att uppge person- eller samordningsnummer. Det rör sig därmed om en inte obetydlig mängd lagfartsärenden där förvärvaren inte har en identitetsbeteckning eller inte har uppgett den.

För att stärka informationen om vem som äger en fastighet bör krävas att fysiska personer ska ange en identitetsbeteckning, alltså person- eller samordningsnummer, vid ansökan om lagfart. För den som redan har ett personnummer blir det ingen skillnad mot i dag och den som har ett samordningsnummer ska uppge det. Den som saknar svenskt person- eller samordningsnummer måste dock ansöka om ett samordningsnummer hos Skatteverket för att kunna få en ansökan om lagfart beviljad. I första hand är det den enskilde själv som ska göra en sådan ansökan men i vissa fall är det även möjligt för Lantmäteriet att begära tilldelning av samordningsnummer för personen hos Skatteverket.

Enligt lagen (2022:1697) om samordningsnummer tilldelas samordningsnumren i tre nivåer beroende på vilken identitetskontroll som har föregått tilldelningen. Uppgift om huruvida den enskildes identitet är styrkt, sannolik eller osäker registreras i folkbokföringsdatabasen. Huvudregeln är att samordningsnummer ska tilldelas den som har styrkt sin identitet. Identitetskontrollen sker i dessa fall genom personlig inställelse (2 kap. 2 § lagen om samordningsnummer). Om en enskild vill ha ett samordningsnummer efter egen ansökan måste denne alltid kunna styrka sin identitet. Samordningsnummer kan också tilldelas en person vars identitet kan göras sannolik. Det kan vara fallet när en person inte inställer sig personligen och identiteten i stället kontrolleras genom granskning av kopior av identitetshandlingar eller i fall där personen visserligen inställer sig personligen för identitetskontroll men där underlaget som ska visa identiteten av någon anledning brister. Tilldelning av samordningsnummer får i dessa fall endast ske efter begäran av bland annat en myndighet, inte efter ansökan av den enskilde själv (2 kap. 5 § samma lag och 2 § förordningen [2023:363] om samordningsnummer). Slutligen kan samordningsnummer tilldelas den vars identitet inte kan styrkas eller göras sannolik, identiteten bedöms då som osäker. I dessa fall kan samordningsnummer bara tilldelas för vissa begränsade ändamål (2 kap. 6 § samma lag och 5 § förordningen om samordningsnummer). I praktiken handlar det om särskilda situationer då en myndighet, till exempel av beskattningsskäl, har behov av en identitetsbeteckning trots att personens identitet är osäker. (Se närmare prop. 2021/22:276.)

Huvudregeln när samordningsnummer tilldelas är alltså att identitetskontrollen sker genom personlig inställelse och att identiteten styrks. En enskild person måste alltid kunna styrka sin identitet om han eller hon ska tilldelas ett samordningsnummer efter en egen ansökan. Även när en statlig myndighet begär tilldelning av ett samordningsnummer är huvudregeln att identiteten ska styrkas, oavsett om personen befinner sig i Sverige eller i utlandet. I det senare fallet finns även möjlighet att genomföra identitetskontrollen vid vissa utlandsmyndigheter.

Utredningens förslag innebär att lagfart ska kunna beviljas för personer med samordningsnummer efter alla tre nivåer av identitetskontroll, dvs. även för personer vars identitet vare sig har styrkts eller gjorts sannolik vid tilldelningen av samordningsnummer och därmed kan betraktas som osäkra.

Ekobrottsmyndigheten anför att det bara bör vara möjligt att tilldelas ett samordningsnummer med anledning av förvärvet i de fall där förvärvaren kan styrka sin identitet medan *Skatteverket* anser att även sannolik identitet bör kunna godtas. Skatteverket anför även att personer som sedan tidigare har tilldelats ett samordningsnummer och där identiteten bedömts som osäker inte bör godtas i lagfartsärendet. I de fall dessa blir aktuella i ett lagfartsärende anser Skatteverket att Lantmäteriet bör ansöka om förnyelse av samordningsnumret. I samband med ansökan om förnyelse sker en förnyad identitetsprövning, med möjlighet att justera uppgiften om identitet om personens identitet styrks alternativt görs sannolik.

Som *Ekobrottsmyndigheten* och *Skatteverket* är inne på är det angeläget att identiteten hos den som förvärvar en fastighet är så säker som möjligt. I de fall ett samordningsnummer har tilldelats trots att identiteten på personen är osäker är det också så att någon verifiering av identitetsuppgifterna inte har skett. Förslaget innebär ingen förändring i detta avseende i förhållande till vad som gäller i dag.

Som remissinstanserna framhåller kan det övervägas om osäkra identiteter inte ska godtas alls i lagfartsärenden. En sådan ordning skulle dock medföra att vissa personer inte skulle kunna få lagfart för giltiga fastighetsförvärv.

Som utredningen påpekar riskerar en ordning där vissa personer inte skulle kunna få lagfart att skapa praktiska problem. Den som förvärvar en fastighet är skyldig att ansöka om lagfart inom tre månader från förvärvet (20 kap. 1 och 2 §§ första styckena jordabalken). En utebliven lagfartsansökan eller ett avslag på en sådan medför dock inte att fastighetsförvärvet är ogiltigt. Äganderätten till fastigheten tillkommer förvärvaren vid förvärvet och påverkas inte av lagfartsbeslutet. Bristen på lagfart medför dock svårigheter för förvärvaren, till exempel att han eller hon inte kan ansöka om inteckning av fastigheten och inte heller kan sälja den vidare. Det innebär också att den tidigare ägaren fortfarande har lagfart på den sålda fastigheten.

Det är inte önskvärt att personer som äger fastigheter inte kan beviljas lagfart för dem eller att personer som inte äger fastigheter står som lagfarna ägare för dem. Vidare syftar förslaget inte till att försvåra beviljandet av lagfart, utan att öka kontrollen över vem som äger fastigheter i Sverige. Övervägande skäl talar därför för att det inte bör finnas något hinder mot att lagfart beviljas för samtliga nivåer av samordningsnummer. En sådan ordning är också i linje med hur krav på angivande av samordningsnummer regleras i andra sammanhang. I praktiken bedöms det dessutom röra sig om ett litet antal ärenden där identiteten bedömts som osäker.

I de fall sökanden anger ett samordningsnummer med uppgift om osäker identitet finns det, som *Skatteverket* påpekar, en möjlighet för Lantmäteriet att ansöka om förnyelse av samordningsnumret i syfte att personen ska genomgå en förnyad identitetsprövning och styrka sin identitet eller göra den sannolik (3 kap. 1 och 3 §§ lagen om samordningsnummer).

Bolagsverket anser att det inte är tillräckligt att sökanden uppger person- eller samordningsnummer i ett lagfartsärende utan att det också bör ställas krav på att sökanden identifierar sig genom en elektronisk signatur, eller genom att ge in en bestyrkt kopia av sitt pass- eller annan identitetshandling. Bolagsverkets förslag skulle innebära ytterligare handlägningsåtgärder hos Lantmäteriet. Inte minst med tanke på mängden lagfartsärenden som myndigheten hanterar varje dag kräver förslaget ytterligare överväganden som inte kan göras inom ramen för detta lagstiftningsärende.

Det kan konstateras att ett krav på att person- eller samordningsnummer ska lämnas i lagfartsärenden medför att möjligheterna att kontrollera identiteten på de fysiska personer som förvärvar fast egendom sammantaget blir betydligt bättre än i dag. Uppgifterna i fastighetsregistret kommer därmed att bli mer tillförlitliga och möjligheterna att uppge en falsk identitet i lagfartsärenden kommer att minska.

Juridiska personer ska ange organisationsnummer

De flesta juridiska personer som är verksamma i Sverige har en identitetsbeteckning, dvs. ett organisationsnummer. En utländsk juridisk person som saknar ett svenskt organisationsnummer kan ansöka om att få ett sådant. Det är den myndighet som registrerar företaget, föreningen eller organisationen som tilldelar organisationsnumret. De flesta företag och föreningar får sitt organisationsnummer från Bolagsverket, men även andra myndigheter kan tilldela organisationsnummer, exempelvis Skatteverket (ideella föreningar) och Lantmäteriet (samfällighetsföreningar). Några särskilda skäl för att tilldelas ett organisationsnummer krävs inte. Den juridiska person som får ett organisationsnummer registreras i Skatteverkets register över tilldelade organisationsnummer. I registret antecknas uppgifter om bland annat namn, adress och juridisk form.

Som reglerna ser ut i dag behöver en ansökan om lagfart inte innehålla någon uppgift om organisationsnummer för att beviljas. Detta bör ändras så att en ansökan från en juridisk person alltid ska innehålla en sådan uppgift. Det här innebär att en juridisk person som inte har ett organisationsnummer först måste ansöka om att tilldelas ett sådant för att kunna beviljas lagfart för en fastighet i Sverige. Genom att införa ett krav på organisationsnummer i lagfartsansökan minskar risken för att juridiska personer med oriktiga identiteter antecknas i fastighetsregistret.

Det ska kontrolleras att uppgift om verklig huvudman lämnats

När en utländsk juridisk person ansöker om att tilldelas ett organisationsnummer kontrolleras främst att det faktiskt rör sig om en juridisk person i den mening som avses i svensk rätt. Även om tilldelning av ett organisationsnummer innebär att vissa uppgifter om den juridiska personen antecknas i Skatteverkets register, så registreras inte uppgifter om den juridiska personens företrädare eller ägare.

I lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän finns krav på att juridiska personer ska lämna uppgifter om verkliga huvudmän för registrering hos Bolagsverket. Syftet är att säkerställa vem som ytterst äger eller kontrollerar en juridisk person och att förhindra att juridiska personer utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Lagen är tillämplig på de flesta svenska juridiska personer och på utländska juridiska personer som driver verksamhet i Sverige, något som normalt är fallet för den utländska juridiska person som förvärvar en fastighet här. Juridiska personer som omfattas av lagen behöver inte registrera sig hos Bolagsverket om de redan är registrerade i ett motsvarande register i något annat land inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES).

I syfte att stärka kontrollen av juridiska personer i samband med fastighetsförvärv föreslår regeringen att Lantmäteriet i ett lagfartsärende ska granska att de juridiska personer som ska ha anmält uppgifter om verklig huvudman för registrering verkligen har gjort det. Om så inte är fallet bör lagfartsansökan vilandeförklaras, se närmare nästa avsnitt. En sådan granskning hos Lantmäteriet bör kunna ske genom en avstämning mot uppgifterna i Bolagsverkets register eller genom att sökanden ger in ett utdrag ur registret. När det gäller sådana utländska juridiska personer som registrerat sina uppgifter i en annan stat inom EES kommer ett utdrag att behöva ges in av sökanden. Det pågår för närvarande ett arbete med att sammankoppla EU-ländernas register över verkliga huvudmän som gör det möjligt att få del av uppgifterna genom den sammankopplingen.

Eftersom undantagen från lagen om registrering av verklig huvudman är få, innebär förslaget att en granskning av vilka fysiska personer som ytterst äger eller kontrollerar en juridisk person kommer ske i majoriteten av alla lagfartsärenden där juridiska personer är förvärvare.

Nya grunder för vilandeförklaring

Som utredningen föreslår bör en lagfartsansökan förklaras vilande om den inte uppfyller de nya kraven på att en ansökan ska innehålla uppgift om person-, samordnings- eller organisationsnummer. Om uppgiften saknas bör Lantmäteriet förelägga sökanden att komplettera ansökan. Ett sådant föreläggande får förenas med vite. Om sökanden inte följer föreläggandet bör Lantmäteriet avvisa ansökan.

En lagfartsansökan bör även vilandeförklaras om en förvärvare som är skyldig att anmäla uppgifter om verklig huvudman för registrering inte har gjort det. Det kan noteras att även uppgifter om att någon verklig huvudman inte finns i regel ska lämnas till Bolagsverket.

Svensk Kooperation och *HSB Riksförbund* menar att det är problematiskt att myndigheter och andra aktörer saknar kunskap om att kooperativa företag och föreningar som regel saknar verkliga huvudmän, vilket innebär en risk för att lagfartsansökningar felaktigt förklaras vilande. Även *Riksbyggen* framför liknande synpunkter.

Det kan konstateras att det finns juridiska personer som i praktiken saknar verklig huvudman. När dessa juridiska personer meddelar Bolagsverket att verklig huvudman saknas är skyldigheten att lämna uppgifter om verklig huvudman för registrering fullgjord. I dessa situationer bör ansökan alltså inte vilandeförklaras. Det finns även ett undantag som gäller för ideella föreningar som innebär att en uppgift om att en verklig huvud-

man saknas inte behöver anmälas för registrering. Vilandeförklaring bör endast ske om några uppgifter om verklig huvudman inte har lämnats och sådan skyldighet finns.

Person- eller samordningsnummer kan inte tilldelas avlidna personer. Samtidigt måste det finnas en obruten ägarkedja för att lagfart ska kunna beviljas. Det bör därför tas in ett undantag från möjligheten att vilandeförklara de ovanliga lagfartsärendena där en förvärvare som saknar person- eller samordningsnummer har avlidit efter förvärvet men innan ett beslut om lagfart fattats. I dessa fall bör alltså lagfart kunna beviljas trots att ansökan har gjorts av en person som saknar identitetsbeteckning.

Lantmäteriet pekar på att de nya bestämmelserna om vilandeförklaring och bestämmelserna om uppskov till viss del överlappar varandra. Utgångspunkten är att det främst är möjligheten till vilandeförklaring som ska användas i den nu aktuella situationen.

Det som anges om lagfartsansökningar ska gälla även för ansökningar om inskrivning av tomträtt

Med tomträtt avses nyttjanderätt till en fastighet som upplåts under obestämd tid för ett visst ändamål mot årlig avgäld i pengar (13 kap. 1 § jordabalken). Tomträtt kan i huvudsak upplåtas endast i fastigheter som tillhör staten eller kommunerna (13 kap. 2 § samma lag). Tomträttsinstitutet är avsett att för den enskilde fungera på i huvudsak samma sätt som äganderätten. Samtidigt syftar det till att tillgodose statens och kommunernas intresse av att dels kunna tillgodogöra sig markvärdestegring, dels vid behov kunna förfoga över marken för andra viktiga ändamål. (Se prop. 1992/93:6 s. 5.) Trots att tomträtten begreppsmässigt är en nyttjanderätt skiljer den sig från andra nyttjanderätter bland annat genom att den går att inteckna och använda som säkerhet för lån.

Både upplåtelser och förvärv av tomträtter ska skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning av tomträtt regleras i 21 kap. jordabalken. För tomträtter som har övergått från en innehavare till en annan ska dock, med ytterst få undantag, lagfartsreglerna i 20 kap. jordabalken tillämpas. Detta innebär bland annat att reglerna om vilandeförklaring i det kapitlet blir tillämpliga på den typen av förvärv (se 21 kap. 7 § jordabalken).

Tomträtt och tomträttshavare likställs i lagstiftningen i många avseenden med fastighet och fastighetsägare (se bland annat 13 kap. 26 § andra stycket jordabalken, 1 kap. 11 § andra stycket utsökningsbalken och 20 § lagen [1904:48 s.1] om samäganderätt, se även SOU 2024:84 med förslag på uppgifter om medborgarskap och säte i en ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt). Med hänsyn till att inskrivning av tomträtter i de flesta fall sker enligt samma regler som lagfartsärenden bör kraven på identitetsbeteckningar i lagfartsansökningar gälla även för ansökningar om inskrivning av tomträtt. Några bärande skäl för att så inte ska ske saknas.

Personuppgiftsbehandling

Förslaget innebär att Lantmäteriet inom ramen för sin handläggning av lagfartsärenden och ärenden om inskrivning av tomträtt kommer att samla in och vidta åtgärder med personnummer och samordningsnummer, vilka utgör personuppgifter. Lantmäteriet behandlar redan personnummer i

befintlig verksamhet, men i fråga om samordningsnummer innebär förslagen nya krav på vilka personuppgifter Lantmäteriet ska behandla.

Hur personuppgifter får behandlas framgår av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning), härfter kallad EU:s dataskyddsförordning. I Sverige kompletteras förordningen bland annat av lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen).

Enligt såväl EU:s dataskyddsförordning som dataskyddslagen behöver all personuppgiftsbehandling omfattas av en rättslig grund för att vara tillåten. Den rättsliga grunden för Lantmäteriets behandling av samordningsnummer är att behandlingen är nödvändig dels för att fullgöra en rättslig förpliktelse som åvilar den personuppgiftsansvarige, dels för att utföra en uppgift av allmänt intresse (se artikel 6.1 c och e i EU:s dataskyddsförordning samt 2 kap. 1 och 2 §§ dataskyddslagen). Den rättsliga förpliktelsen inträder eftersom det följer av lag att Lantmäteriet ska behandla samordningsnummer. Denna behandling syftar till att förbättra kontrollen över vem som äger den fastighet eller innehar den tomträtt som ärendet hos Lantmäteriet avser, vilket i sin tur är nödvändigt för att motverka oegentligheter på fastighetsmarknaden. Därmed får behandlingen även anses nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse. Syftet med behandlingen är fastslaget i nationellt rätt och proportionellt mot det legitima mål som eftersträvas, i enlighet med kraven i artikel 6.3 i EU:s dataskyddsförordning.

Samordningsnummer får behandlas utan samtycke endast när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl (se 3 kap. 10 § dataskyddslagen och artikel 87 i EU:s dataskyddsförordning). Ändamålet med behandlingen är att registrera samordningsnummer i fastighetsregistret för att därigenom med större säkerhet kunna säga vem som äger fastigheter och innehar tomträtter i Sverige. Detta är en åtgärd som bland annat kan underlätta brottsbekämpande myndigheters arbete. Det rör sig om en begränsad behandling av personuppgifter. Mot den bakgrunden får det anses vara klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen att samordningsnummer behandlas utan samtycke.

Sammantaget bedömer regeringen att den tillkommande personuppgiftsbehandling som förslagen kan medföra är proportionerlig och att den överensstämmer med kraven i EU:s dataskyddsförordning och dataskyddslagen.

Förslagen är förenliga med EU-rätten

Förslagen innebär utökade kontroller av såväl svenska som utländska förvärvare av fastigheter. *Svea hovrätt* efterlyser en analys av om ett krav på samordnings- och organisationsnummer är förenligt med EU:s krav på icke diskriminering, fri rörlighet och proportionalitet och framhåller att det kan övervägas om syftet med identifiering avseende EES-medborgare skulle kunna uppfyllas genom motsvarigheten till ett personnummer och ett personbevis.

Förslagen innebär att samtliga förvärvare av fastigheter måste uppge person-, samordnings- eller organisationsnummer i en lagfartsansökan. Detsamma gäller en ansökan om inskrivning av tomträtt. Kravet är tillämpligt på personer och företag hemmahörande både inom och utanför EU. Förslaget skulle kunna innebära ett hinder i den fria rörligheten för utländska förvärvare av fastigheter och tomträtter i Sverige.

Syftet med förslaget är att skapa bättre kontroll över vem som äger fastigheter och är tomträttshavare i Sverige, vilket kan hindra att falska eller utnyttjade identitetsuppgifter används i brottsliga syften, exempelvis som ett led i penningtvätt. Detta är ett ändamål av trängande allmänintresse. Kraven som ställs på förvärvaren är vidare desamma oavsett om personen är hemmahörande i Sverige, en annan EU-medlemsstat eller ett land utanför EU. Utländska förvärvare har samma möjligheter att uppfylla kraven som inhemska. De föreslagna kraven är därmed inte diskriminerande. För utländska fysiska och juridiska personer som inte redan har ett samordnings- eller organisationsnummer eller finns med i registret över verkliga huvudmän innebär förstås kraven en viss arbetsinsats. Med hänsyn till ändamålet med lagstiftningen och den begränsade arbetsinsats som krävs kan kraven dock inte anses gå utöver vad som är rimligt eller nödvändigt.

För att det ska vara möjligt att på ett effektivt sätt kunna kontrollera uppgifterna om identitetsbeteckning i fastighetsregistret bör det vara just person-, samordnings- eller organisationsnummer som lämnas. Att förvärvare från EES-länder endast skulle lämna motsvarigheten till ett svenskt personnummer och ett svenskt personbevis framstår inte som en tillräckligt säker lösning då kontrollen hos Lantmäteriet skulle försvåras och risken för förfalskningar öka. Några andra mindre ingripande åtgärder för att uppnå samma möjlighet till kontroll av identitetsbeteckningarna i fastighetsregistret finns inte.

5 Ombildning och omregistrering på de boendes villkor

5.1 Skärpt krav på folkbokföring vid ombildning till bostadsrätt

Regeringens förslag

Det införs ett krav på att en bostadshyresgäst ska ha varit folkbokförd på en fastighet under minst sex månader närmast före föreningsstämman där beslut om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt fattas för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs.

Utredningens förslag

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanserna, däribland *Hyresgästföreningen*, *Lantmäteriet*, *Lunds universitet* och *Skatteverket* tillstyrker förslaget eller har inga invändningar mot det. *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna*, *Svensk Kooperation* och *Riksbyggen* avstyrker förslaget. Invändningarna mot förslaget är att det saknas behov av lagstiftningen eftersom problemet med felaktig folkbokföring inte är särskilt omfattande, att felaktig folkbokföring redan är straffbart och att det blir orättvist att de hyresgäster som ännu inte bott sex månader på fastigheten inte får möjlighet att delta i omröstningen om ombildningen. *HSB Riksförbund* har liknande synpunkter. *Fastighetsägarna* framför också att förslaget kan försvåra försäljning av fastigheter och leda till färre ombildningar.

Skälen för regeringens förslag

Kringgåenden vid ombildning till bostadsrätt

Det förekommer att reglerna om ombildning kringgås av hyresvärdar i syfte att uppnå ekonomisk vinning. Förfarandet medför att hyresrätter kan omvandlas till bostadsrätter trots att det i praktiken saknas tillräckligt stöd för en ombildning från hyresgästerna som bor på fastigheten. Detta är möjligt genom att personer som egentligen bor någon annanstans felaktigt anmäler flyttning till fastigheten i syfte att bli folkbokförda där inför en omröstning om ombildning. På så sätt kan det skapas en nödvändig majoritet för beslutet. Kort efter omröstningen anmäler personen sedan flyttning igen. På det här sättet kringgås hyresgästerna, trots att det framför allt är de boendes intressen, önskemål och synpunkter som bör tillgodoses när det är fråga om en övergång från hyresrätt till bostadsrätt (se prop. 1981/82:169 s. 27).

Reglerna för ombildning finns i bostadsrättslagen (1991:614). Om en bostadsrättsförening vill förvärva ett hyreshus för att ombilda hyresrätter till bostadsrätter, ska beslut om det fattas på en föreningsstämma. Ombildningsbeslutet är bara giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet går med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten vid den tidpunkt som föreningen fattar beslutet om ombildning. (Se 9 kap. 19 § första stycket bostadsrättslagen och prop. 2002/03:12 s. 130.)

Ett beslut om förvärv som strider mot ombildningsreglerna är ogiltigt. Beslutet är alltså ogiltigt om det inte har fattats på en föreningsstämma, om majoritetskravet inte är uppfyllt eller om de hyresgäster som röstat för beslutet inte var medlemmar i föreningen eller folkbokförda där (9 kap. 21 § bostadsrättslagen).

Det kan konstateras att en hyresgäst med stöd av nuvarande lagstiftning inte kan göra någonting åt ett beslut om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt om reglerna missbrukas på det sätt som beskrivs ovan, eftersom beslutet om ombildning av den anledningen inte är ogiltigt. Att felaktigt anmäla flyttning till en fastighet där man inte bor är, som några remissinstanser också lyfter, i och för sig brottsligt men den omständigheten får ingen verkan på beslutet om ombildning. Att tillåta den här typen av missbruk drabbar enskilda negativt och är skadligt för ombildningsinstitutet.

Skärpta krav på folkbokföring

För att motverka att hyresgäster kringgås vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt föreslår utredningen att det inte längre ska vara tillräckligt att den som deltar i en omröstning om ombildning är folkbokförd på fastigheten på själva beslutsdagen. Den hyresgäst som vill delta i omröstningen ska i stället ha varit folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman där omröstningen sker. På detta sätt kan med större säkerhet sägas att beslutet fattas av de hyresgäster som i praktiken bor på fastigheten och som har ett skyddsvärt intresse i ombildningsfrågan.

De flesta remissinstanserna är positiva till förslaget. Som bland annat *Hyresgästföreningen* lyfter fram kan förslaget minska mängden kringgåenden av ombildningsreglerna. Antalet personer som kan tänka sig att felaktigt anmäla flyttning och således bli felaktigt folkbokförd mer än sex månader innan en stämma blir rimligtvis färre eftersom olägenheterna av den felaktiga folkbokföringen blir större. Ju längre tid en person är felaktigt folkbokförd på en fastighet desto större är risken för att detta ska upptäckas, vilket kan leda till att personen åtalas och döms för folkbokföringsbrott.

Några remissinstanser, bland andra *Bostadsrätterna* och *Fastighetsägarna*, menar att det inte är rimligt att en hyresgäst som är bosatt på en fastighet, men som ännu inte bott där i sex månader, inte får delta i omröstningen om ombildningen.

Regeringen anser att det är angeläget att motverka missbruk av reglerna om ombildning dels för att skydda de boende, dels för att upprätthålla förtroendet för systemet. Som flera remissinstanser framhåller, däribland *Sveriges kommuner och regioner*, bidrar förslaget till att stärka de boendes rätt till inflytande i samband med ombildningar till bostadsrätt. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det skydd för hyresgästerna som en sexmånadersregel innebär får anses överväga nackdelarna med att nyinflyttade inte får möjlighet att rösta under deras första sex månader som boende på fastigheten. Utöver att stärka hyresgästens ställning, bidrar en skärpning av dessa regler även till att förtroendet för ombildningsinstitutet upprätthålls och ger förutsättningar för välfungerande bostadsrättsverksamheter. Ett utökat krav på folkbokföring bör därför införas.

Enligt *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* bör det övervägas om undantag från folkbokföringskravet ska göras för en röstande som förvärvat hyresrätten genom byte.

Om byten av hyresrätter skulle undantas från folkbokföringskravet finns en risk för att reglerna skulle kunna kringgås genom att oseriösa hyresvärdar tillser byten under den tid som är nödvändig för att ombildningsbeslutet ska kunna fattas med kvalificerad majoritet. Något sådant undantag bör därför inte införas.

Risken för att förslaget försvårar försäljningar av hyresfastigheter och leder till färre ombildningar, såsom *Fastighetsägarna* befarar, bedöms som liten. Det kan noteras, vilket *Stockholms hem* också pekar på, att processen att förbereda en ombildning och därefter rösta om den på en föreningsstämma i normalfallet tar betydligt längre tid än de sex månader som de boende ska ha varit folkbokförda på fastigheten innan omröstningen. Mot bland annat den bakgrunden är en frist om sex månader lämplig.

Skatteverket anför att motsvarande krav på folkbokföring vid tidpunkten för stämman även finns i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt avseende ombildning från hyresrätt till kooperativ hyresrätt. Myndigheten föreslår att det även i den lagen ska införas ett krav på att medlemmen ska ha varit folkbokförd på fastigheten i minst sex månader närmast före föreningsstämman där beslutet om ombildning fattas.

Regeringens förslag i lagrådsremissen handlar om ombildning till bostadsrätt. Frågan om ombildning till kooperativ hyresrätt kräver andra överväganden. Frågan berörs inte i utredningen och det har inte heller i övrigt framkommit att det skulle förekomma något liknande missbruk vid ombildningar till kooperativ hyresrätt. Mot denna bakgrund kan frågan om ombildning till kooperativa hyresrätter inte övervägas inom ramen för detta lagstiftningsärende.

Det saknas även möjlighet att inom ramen för detta ärende se över förutsättningarna för boende att klandra fastighetsförvärv som skett på ett otillåtet sätt, vilket *Svensk Kooperation* efterfrågar.

5.2 Stärkt kontroll vid omregistrering av ekonomisk förening till bostadsrättsförening

Regeringens förslag

Det införs samma krav för beslut om att anmäla omregistrering av en ekonomisk förening till en bostadsrättsförening som för att en bostadsrättsförening ska få fatta beslut om att förvärva ett hus för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Kraven är att beslutet fattas på en föreningsstämma, att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna går med på beslutet samt att dessa hyresgäster är medlemmar i den ekonomiska föreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman.

Det ska krävas att protokollet från föreningsstämman innehåller uppgift om hur rösterna har beräknats och att det hålls tillgängligt för hyresgästerna.

På samma sätt som vid beslut om ombildning ska en ekonomisk plan tas fram och hållas tillgänglig för hyresgästerna.

Bostadsföreningar ska vara undantagna.

Utredningens förslag

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna

De allra flesta remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inga invändningar mot det. Några remissinstanser, bland andra *Bostadsrätterna* och *HSB Riksförbund*, tillstyrker förslaget men anser att det inte borde införas något skärpt krav på folkbokföring. De framhåller bland annat att det inte är motiverat att försvåra ombildningar när problemen inte är omfattande

och att det redan är otillåtet med felaktig folkbokföring. *Svensk kooperativ*, som avstyrker förslaget, har liknande synpunkter.

Skälen för regeringens förslag

Det förekommer att hyresgästers intressen kringgås när ekonomiska föreningar omregistreras till bostadsrättsföreningar

Ett ytterligare sätt att kringgå hyresgästers intressen är att en hyresvärd bildar en ekonomisk förening som förvärvar en eller flera hyresfastigheter. Därefter omregistreras den ekonomiska föreningen till en bostadsrättsförening. Om hyresgästerna inte är medlemmar i den ekonomiska föreningen och beslutet att omregistrera föreningen fattas utan deras vetskap, kan lägenheterna i huset upplåtas med bostadsrätt utan att de boende har varit med och beslutat om omregistreringen. På detta sätt kringgås hyresgästernas intressen, önskemål och synpunkter.

En bostadsrättsförening ska registreras hos Bolagsverket. Det är Bolagsverket som prövar om föreningen uppfyller kraven för registrering. Om föreningen inte uppfyller kraven ska Bolagsverket vägra registrering.

Vid en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen ska en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen ska ett besiktningsprotokoll över huset bifogas. (9 kap. 20 § bostadsrättslagen.) På detta sätt får hyresgästerna en möjlighet att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi, fastighetens skick och de ekonomiska risker en eventuell ombildning och köp av en bostadsrätt innebär. Ett beslut om förvärv som fattas utan att en ekonomisk plan varit tillgänglig är ogiltigt. Det gäller dock inte om förvärvet ändå skett och lagfart har meddelats. (9 kap. 21 § bostadsrättslagen.) Några motsvarande regler som skyddar hyresgästerna vid en omregistrering av en ekonomisk förening till en bostadsrättsförening finns inte. Att bilda en ekonomisk förening som förvärvar en hyresfastighet och sedan omregistrera den ekonomiska föreningen till en bostadsrättsförening utan de boendes vetskap eller inflytande är inte olagligt. Det går inte heller att angripa beslutet med stöd av bostadsrättslagen eller lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Samma krav bör ställas som vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt

Som utredningen framhåller används förfarandet att omregistrera ekonomiska föreningar till bostadsrättsföreningar även för helt legitima syften. Möjligheten att omregistrera en ekonomisk förening till en bostadsrättsförening bör därför finnas kvar. Problemen med kringgåenden av hyresgästernas intressen i omregistreringssituationerna behöver dock hanteras.

Det är rimligt att en ekonomisk förening vid omregistrering till bostadsrättsförening inte ska behandlas annorlunda än en bostadsrättsförening som förvärvar ett hus för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Lägre krav bör alltså inte ställas på beslutet bara för att det rör sig om omregistrering i stället för ett fastighetsköp. Det bör därför krävas att en ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter får fatta beslut om att anmäla omregistrering till en bostadsrättsförening endast om vissa krav – motsvarande vad som gäller för vanliga ombildningar – är uppfyllda. Detta

innebär att det bör krävas att den ekonomiska föreningens beslut att anmäla omregistrering fattas på en föreningsstämma och att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna går med på beslutet. Dessutom bör hyresgästerna som bildar den kvalificerade majoriteten vara medlemmar i den ekonomiska föreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten under minst sex månader före föreningsstämman. I likhet med vad som gäller vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt bör det krävas att en ekonomisk plan tas fram och hålls tillgänglig för hyresgästerna.

Om kraven inte är uppfyllda blir följden att Bolagsverket ska vägra omregistreringen (9 kap. 31 § bostadsrättslagen och 19 kap. 3 § fjärde stycket lagen om ekonomiska föreningar).

Undantag för bostadsföreningar

Vid sidan av hyresrätten och bostadsrätten lever vissa äldre upplåtelseformer kvar, till exempel bostadsföreningar. En bostadsförening är en ekonomisk förening som kan upplåta nyttjanderätt med eller utan begränsning i tid. Det är i dag inte möjligt att bilda en ny bostadsförening. Föreningar som bildades före 1930, när den första bostadsrättslagen trädde i kraft, får enligt övergångsbestämmelser till bostadsrättslagen fortsätta sin verksamhet.

I lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar finns särskilda bestämmelser för att förenkla för bostadsföreningar att omregistreras till bostadsrättsföreningar.

Regeringen delar utredningens bedömning att det saknas skäl att ändra i den rådande ordningen vad gäller bostadsföreningar. Ett undantag för dessa ovanliga upplåtelseformer bör därför tas in.

6 En ny hyresförvärvslag bör inte införas

Regeringens bedömning

Det bör inte införas en ny hyresförvärvslag.

Utredningens förslag

Utredningens förslag överensstämmer inte med regeringens bedömning. Utredningen föreslår att en ny hyresförvärvslag införs.

Remissinstanserna

Flera remissinstanser, däribland *Boverket*, *Ekobrottsmyndigheten*, *Hyresgästföreningen*, *Kronofogdemyndigheten*, *Lantmäteriet*, *Polismyndigheten*, *Skatteverket* samt flera länsstyrelser och kommuner är överlag positiva till en ny hyresförvärvslag. Dessa remissinstanser framhåller positiva konsekvenser dels i form av brottsförebyggande effekter i och med att kriminalitet som har samband med fastighetsförvärv motverkas, dels att oseriösa fastighetsägare kan hindras från att bli hyresvärdar, vilket skyddar bostadshyres-

gästerna. Några remissinstanser, bland annat *Ekobrottsmyndigheten*, anser att det är lämpligare att en statlig myndighet gör prövningen i stället för kommunerna.

Ett stort antal remissinstanser, bland annat *Bostadsrätterna*, *Båstads och Eksjö kommuner*, *Fastighetsägarna*, *Konkurrensverket*, *Näringslivets regel-nämnd*, *Riksbyggen*, *Svenskt Näringsliv*, *Sveriges advokatsamfund* och flera hyres- och arrendenämnder motsätter sig att en ny hyresförvärvslag införs. Även en mängd fastighetsbolag är emot förslaget. De remissinstanser som motsätter sig att en hyresförvärvslag återinförs framhåller negativa konsekvenser i form av bland annat längre ledtider, osäkra fastighetsförsäljningar, snedvriden konkurrens mellan enskilda och statliga aktörer samt ökade administrativa bördor och kostnader för enskilda, kommuner och rättsväsendet. Remissinstanserna påpekar också att förslaget inte undanröjer de brister som ledde till att den tidigare hyresförvärvslagen avskaffades 2010. De menar att regleringen fortfarande är svårtillämpad, att det fortfarande finns risk för att kommunerna inte kommer att tillämpa lagen enhetligt och att de administrativa bördorna och kostnaderna som förslaget innebär kan bli ännu större än vad som var fallet enligt den tidigare hyresförvärvslagen eftersom tillämpningsområdet nu är bredare. Flera remissinstanser fäster stor vikt vid att det inte är proportionerligt och ändamålsenligt att införa ett regelverk som drabbar samtliga seriösa förvärvare för att förhindra några få oseriösa hyresvärdar. De lyfter också fram att regleringen – som upplevs som omfattande och betungande – kan hindra kapitaltillförseln till bostadsmarknaden och att den kan få negativa konsekvenser för samhällsekonomin. Vidare lyfter flera remissinstanser att det blir svårt att kontrollera och följa upp de indirekta förvärven med anledning av att något lagfartsärendande inte initieras i de fallen. Många remissinstanser pekar också på att det redan i dag finns en tillräckligt effektiv lagstiftning för att motverka och komma till rätta med oseriösa fastighetsägare och hyresvärdar.

Skälen för regeringens bedömning

Den tidigare hyresförvärvslagen

Den tidigare hyresförvärvslagen gällde från mitten av 1970-talet till 2010, då lagen upphävdes. Syftet med lagen var att förhindra spekulativa överlåtelser av hyresfastigheter och att hålla olämpliga fastighetsägare borta från hyresmarknaden. Fast egendom som taxerades som hyresfastighet fick endast förvärfvas efter tillstånd från hyresnämnden, dock först om kommunen påkallade hyresnämndens prövning.

Hyresförvärvslagen avskaffades eftersom den bedömdes vara ineffektiv. Den ansågs innebära förhållandevis betydande tidsförluster och kostnader för seriösa förvärvare av hyresfastigheter. Vidare ansågs lagen i viss mån brista i rättssäkerhet eftersom kommunerna inte alltid tillämpade den enhetligt. Det fanns också relativt stora möjligheter att kringgå lagstiftningen. I samband med att hyresförvärvslagen upphävdes infördes vissa skärpningar i bostadsförvaltningslagen (1977:792) i syfte att tillvarata hyresgästernas intressen av en god förvaltning. (Se prop. 2009/10:21.)

Utredningens förslag till ny hyresförvärvslag

Utredningen har haft i uppdrag att ta ställning till hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas samt redovisa för- och nackdelar med en sådan förhandsprövning. Utredningens förslag baseras på den tidigare hyresförvärvslagen, med vissa ändringar. Förslaget innebär i korthet att ett förvärv av en fastighet som är taxerad som hyresfastighet ska anmälas till kommunen där fastigheten ligger senast tre månader efter förvärvet. Till skillnad från vad som gällde enligt den tidigare hyresförvärvslagen ska även fastighetsförsäljningar som sker genom överlåtelser av aktier eller andelar, så kallade indirekta förvärv, anmälas. En sådan anmälan ska göras om förvärvet innebär att förvärvaren får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen som äger fastigheten. Det är förvärvaren som ska göra anmälan. Vissa förvärvare, som kommunala och statliga sådana, undantas från anmälningsskyldigheten.

Kommunen får som huvudregel inte handlägga förvärvsärendet i mer än 25 dagar, dock med möjlighet att, om det är nödvändigt, meddela beslut inom tre månader. Om kommunen bedömer att förvärvet behöver granskas ska den lämna ärendet vidare till hyresnämnden. I annat fall ska den fatta beslut om att lämna anmälan utan åtgärd.

Om ärendet överlämnas till hyresnämnden ska nämnden förelägga förvärvaren att inom en månad från mottagandet av föreläggandet ansöka om tillstånd till förvärvet. I sin bedömning av tillståndsansökan ska hyresnämnden beakta om förvärvaren har förutsättningar och avsikt att förvalta fastigheten på ett godtagbart sätt, om förvärvaren tidigare har gjort sig skyldig till misskötsel eller om förvärvaren med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden annars är olämplig att inneha fastigheten. Därefter ska hyresnämnden besluta om att antingen ge tillstånd till förvärvet eller avslå ansökan. Följden av att ansökan avslås är att förvärvet blir ogiltigt.

Det finns inte tillräckliga skäl att införa en ny hyresförvärvslag

Det är angeläget att motverka misskötsel av hyresfastigheter och oegentligheter på fastighetsmarknaden. Nyttan med att införa en ny hyresförvärvslag är dock svår att bedöma och måste ställas mot att de negativa effekterna av en sådan lagstiftning skulle vara påtagliga. Frågan är om en förhandsprövning av samtliga överlåtelser av hyresfastigheter är en effektiv och träffsäker åtgärd för att komma åt missförhållanden. Ett flertal remissinstanser, däribland *Fastighetsägarna*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall*, *Näringslivets Regelnämnd* och *Svenskt Näringsliv*, menar att förslaget inte är proportionerligt eftersom tillståndsförfarandet omfattar samtliga förvärvare varav majoriteten är seriösa. Regeringen noterar också att flera av de remissinstanser som i och för sig tillstyrker intentionen med förslaget ändå har betänkligheter och menar att prövningen riskerar att bli ineffektiv.

Det kan konstateras att förekomsten av ärenden hos hyresnämnden som handlar om misskötsamma fastighetsägare är och under många år har varit låg. Det ska också noteras att det redan i dag finns ett omfattande regelverk för att hantera fastighetsägare och hyresvärdar som missköter sig, vilket många remissinstanser, bland andra *Näringslivets regelnämnd* och *Sveriges kommuner och regioner*, lyfter fram. Här nämns särskilt bostadsförvaltningslagen som gör det möjligt för hyresnämnden att ingripa mot fastighets-

ägare som brister i sina skyldigheter mot bostadshyresgäster genom bland annat förvaltningsföreläggande och tvångsförvaltning.

Flera remissinstanser ifrågasätter även om en förhandsprövning är ett effektivt verktyg för att motverka brottslighet på fastighetsmarknaden. *Sveriges Kommuner och regioner* pekar på att den förenklade prövningen som föreslås gör att det blir svårt för kommunerna att förutom i uppenbara fall upptäcka brottslighet. *Byggföretagen* pekar på att det finns en stor risk att kriminella hittar sätt att kringgå lagstiftningen. *Fastighetsägarna* menar att ekonomisk brottslighet inte är ett omfattande problem när det gäller just hyresbostadsfastigheter, bland annat eftersom det i annan lagstiftning ställs omfattande krav på hyresvärdar. Även *Svenskt Näringsliv* framhåller att det inte framkommit att den organiserade brottsligheten är aktiv när det gäller hyresfastighetsmarknaden. Regeringen konstaterar att det är svårt att göra någon närmare uppskattning av förslagets brottsförebyggande effekter. Regeringen delar också remissinstansernas bild att förutsättningarna för kommunerna att i praktiken hindra kriminella från att förvärva fastigheter inte ska överskattas. Möjliga brottsförebyggande effekter behöver under alla förhållanden vägas mot förslagets effekter på fastighetsmarknaden.

Som bland annat *Riksbyggen* pekar på skulle förslaget medföra olägenheter för såväl säljare som köpare eftersom fastighetsöverlåtelsen och lagfartsprocessen riskerar att fördröjas – i vissa fall under avsevärd tid. Även administrationen kring förhandsprövningen och kostnaderna för denna kan förväntas öka för säljare, köpare, näringsliv, kommuner och vissa myndigheter, vilket har lyfts fram av bland annat *Bostadsrätterna*.

Som *Fastighetsägarna* pekar på finns det dessutom en risk för att dessa olägenheter, tillsammans med osäkerheten kring om transaktionen kommer att kunna genomföras, leder till negativa konsekvenser för fastighetsmarknaden. Det kan inte uteslutas att det leder till att kapital undandras bostadsmarknaden med följden att bostadsbyggandet och upprustningar av befintligt hyreshusbestånd minskar. Särskilt negativa effekter kan förväntas uppstå om osäkerheten består under lång tid.

Vidare finns en risk med förhandsprövningen att den, i likhet med den gamla förvärvslagen, inte blir tillräckligt effektiv och enhetlig, vilket flera remissinstanser pekar på, till exempel *Sveriges advokatsamfund*, *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping* och *Sveriges Allmännytt*.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att införandet av en ny hyresförvärvslag skulle innebära att ett brett kollektiv av skötsamma förvärvare får bära kostnaderna och olägenheterna för att motverka oegentligheter och regelöverträdelser i en liten minoritet av förvärven. För att en sådan reglering ska vara motiverad måste det kunna fastslås att de positiva konsekvenserna för samhället i stort står i proportion till kostnaderna och olägenheterna. Enligt regeringens mening kan den slutsatsen inte dras.

Mot denna bakgrund finns det inte tillräckliga skäl att införa en ny hyresförvärvslag.

7 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag

Lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2026.

De nya bestämmelserna om stärkta krav på uppgift om identitetsbeteckning i lagfartsansökningar och ansökningar om inskrivning av tomträtt samt vilandeförklaring av dessa ansökningar ska inte tillämpas på förvärv eller upplåtelser före ikraftträdandet. I en sådan situation ska de äldre bestämmelserna tillämpas.

Regeringens bedömning

Några andra övergångsbestämmelser bör inte införas.

Utredningens förslag och bedömning

Utredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår ett ikraftträdande den 1 januari 2025 och att det ska införas en övergångsbestämmelse i bostadsrättslagen.

Remissinstanserna

Ingen av remissinstanserna har några invändningar mot förslagen.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Lagändringarna syftar till att skapa bättre kontroll på fastighetsmarknaden. Det är angeläget att förslagen kan träda i kraft så snart som möjligt, vilket bedöms kunna ske den 1 juli 2026.

Det är rimligt att en person som ska förvärva en fastighet eller tomträtt vid förvärvstidpunkten vet vilka förutsättningar som gäller för förvärvet. De nya kraven beträffande ansökan om lagfart och inskrivning av tomträtt bör därför inte vara tillämpliga på förvärv som skett innan lagen trätt i kraft. En övergångsbestämmelse bör därför införas med innebörden att äldre bestämmelser gäller för förvärv som skett före ikraftträdandet.

Det saknas behov av övergångsbestämmelser till ändringarna i bostadsrättslagen. Det följer redan av den nya lagen att den endast ska tillämpas beträffande beslut som fattats på föreningsstämmor efter ikraftträdandet.

Regeringens bedömning

Kraven på att förvärvare av fastigheter och tomträtter ska lämna uppgift om identitetsbeteckning i ansökan om lagfart eller inskrivning av tomt-rätt bedöms ha brottsförebyggande effekter och kunna bidra till att minska brottsligheten.

Ändringarna i bostadsrättslagen bedöms minska risken för att hyres-gäster kringgås i ombildnings- och omregistreringsförfaranden.

Förslagen om skärpta krav på identitetsbeteckningar leder till ökade kostnader för Lantmäteriet. Dessa kostnader föreslås finansieras med ökade anslag i budgetpropositionen för 2026. Kostnadsökningarna för Skatteverket och Bolagsverket bedöms rymmas inom befintliga ekonomiska ramar. I övrigt leder förslagen inte till kostnader för det allmänna.

Utredningens bedömning

Utredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen bedömer att kostnadsökningarna rymms inom Lantmäteriets befintliga anslag.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanserna har inte några synpunkter. *Lantmäteriet* anför att förslagen leder till ökade kostnader för myndigheten som inte kan hanteras inom befintliga anslag. *Skatteverket* anför att kostnadsökningarna för myndigheten kan hanteras inom ram.

Skälen för regeringens bedömning

Konsekvenser för brottsligheten

Det förekommer i dag att fastighetsmarknaden används av kriminella aktörer i syfte att begå brott, där innehav av en fastighet kan vara en del av det brottsliga upplägget. Förslaget om att lämna uppgift om identitetsbeteckning i lagfartsansökningar och i ansökningar om inskrivning av tomtträtt har bland annat till syfte att motverka den typen av brottslighet.

De åtgärder som föreslås innebär att myndigheterna får bättre kännedom om vem som äger fast egendom och innehar tomträtter i Sverige. Ett krav på att uppgift om identitetsbeteckning ska lämnas gör det mindre attraktivt att använda fastigheter i penningtvättssyfte eller för annan brottslighet.

Regeringen gör bedömningen att kraven på att lämna uppgift om identitetsbeteckning på förvärvare av fastigheter och tomträtter kommer att ha en brottsförebyggande effekt och bidra till att minska brottsligheten. De brottsförebyggande åtgärderna kan även innebära besparingar vad gäller samhällsekonomiska kostnader samt minska lidande och skadeverkningar för enskilda.

Konsekvenser för företag, bostadshyresgäster och andra enskilda

Förslaget om att lämna uppgift om identitetsbeteckning i en ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt innebär att det ställs krav på enskilda att ange ytterligare uppgifter i en ansökan. Särskilt när det gäller kravet på att ange samordningsnummer kan förslaget innebära visst merarbete för personer som inte redan har ett samordningsnummer. Även för juridiska personer kan det innebära merarbete att först behöva ansöka om ett organisationsnummer hos Skatteverket. Vissa företag kan också behöva ta fram utdrag ur registret över verkliga huvudmän eller ett motsvarande sådant register i ett annat EES-land. Arbetsinsatsen för dessa enskilda motsvarar den tid det tar att ansöka om samordnings- eller organisationsnummer och/eller begära ett utdrag ur registret över verkliga huvudmän, vilket bedöms inte vara särskilt betungande. Som *Lantmäteriet* framhåller kan antalet beslut om vilandeförklaring av ansökningar förväntas att öka, vilket innebär såväl extra avgifter som merarbete för sökanden.

De ändringar som föreslås i bostadsrättslagen bedöms motverka att hyresgästers intressen kringgås i ombildnings- och omregistreringsförfaranden. De två olika uppläggen som identifierats innebär att hyresgäster fräntas rätten att vara med och påverka beslutet om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och om omregistrering från ekonomisk förening till bostadsrättsförening. I vissa fall innebär uppläggen också att en sådan ekonomisk plan som utgör ett viktigt underlag för beslutet inte finns tillgänglig innan beslutet fattats.

Kravet på att en person ska ha varit folkbokförd på fastigheten minst sex månader före beslutet om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt eller omregistrering från ekonomisk förening till bostadsrättsförening bidrar till att säkerställa att det är de boende med verkligt intresse i frågan som fattar beslutet. Att knyta bestämmelserna om ekonomisk plan även till omregistreringsfallen säkerställer vidare att de boende tillhandahåller ett tillfredsställande underlag inför beslutet om omregistrering.

En konsekvens av förslaget är att nyinflyttade boende, som ännu inte bott sex månader på fastigheten när beslutet fattas men som rimligtvis också har ett intresse av ombildnings- eller omregistreringsfrågan, inte får delta i omröstningen. Detta kan i det enskilda fallet vara negativt för de personer som berörs.

Konsekvenser för Lantmäteriet

För Lantmäteriet innebär förslaget om skärpta krav på identitetsbeteckning att myndigheten i fråga om fysiska personer ska kontrollera att den som ansöker om lagfart eller inskrivning av tomträtt har lämnat uppgift om person- eller samordningsnummer. I fråga om juridiska personer innebär det att Lantmäteriet ska kontrollera att förvärvaren har lämnat uppgift om ett organisationsnummer samt att den juridiska person som har en skyldighet att lämna uppgifter om verklig huvudman för registrering har gjort det. Om förvärvaren inte har någon identitetsbeteckning och inte, när det krävs, har lämnat uppgifter om verklig huvudman behöver myndigheten vidta åtgärder i form av förelägganden, beslut om vilandeförklaring och i några fall kontakt med Skatteverket för att begära tilldelning av samordningsnummer.

Utredningen bedömer att förslagen i och för sig kommer att ge upphov till merkostnader för Lantmäteriet, främst på grund av fler handläggningsåtgärder och beslut, men landar i att kostnaderna kan hanteras inom Lantmäteriets befintliga ekonomiska ramar. *Lantmäteriet* anför att förslagen innebär en stor förändring av myndighetens verksamhet och att det inte är möjligt att hantera kostnaderna inom befintliga ramar. Myndigheten tar emot drygt 200 000 ansökningar om lagfart per år. Enligt Lantmäteriet bedöms förslaget leda till ökade kostnader för handläggningen med 4 miljoner kronor årligen. Kostnadsökningen avser bland annat nya kontroller av identitetsbeteckningar samt om verklig huvudman angetts i registret över verkliga huvudmän, utfärdande av ytterligare förelägganden och fler beslut om vilandeförklaring. Dessutom uppkommer det enligt myndigheten en engångskostnad på 200 000 kronor för kommunikationsinsatser och för att anpassa IT-systemen. Beräkningarna i dessa delar omfattar inte utredningens förslag om en ny hyresförvärvslag.

Regeringen konstaterar att medel behöver tillskjutas till Lantmäteriet för att hantera de tillkommande arbetsuppgifterna. Regeringen har i budgetpropositionen för 2026 föreslagit att Lantmäteriets anslag ökas med 4 miljoner kronor per år. Lantmäteriet föreslås även få en engångssumma om 200 000 kronor för att göra anpassningar i sina IT-system.

Lantmäteriet får också en ny uppgift i och med att myndigheten ska kontrollera att en person som deltagit i en omröstning om ombildning har varit kontinuerligt folkbokförd på fastigheten minst sex månader närmast före föreningsstämmen där beslutet om ombildning fattas. Det kan konstateras att Lantmäteriet redan i dag kontrollerar en röstandes folkbokföring. Att det kravet skärps bör därför inte innebära något nämnvärt merarbete för myndigheten eller föranleda några ökade kostnader.

Konsekvenser för övriga statliga myndigheter

Förslaget om att lämna uppgift om identitetsbeteckning vid förvärv av fastigheter och tomträtter får som konsekvens att Skatteverket behöver handlägga fler ärenden om samordningsnummer och därmed genomföra fler identitetskontroller än i dag. Regeringen instämmer i *Skatteverkets* bedömning att myndigheten kan hantera de tillkommande kostnaderna inom befintliga ekonomiska ramar.

Vidare föreslås att ekonomiska föreningar som äger en eller flera hyresfastigheter med uthyrda lägenheter ska få fatta beslut om att anmäla omregistrering av föreningen till en bostadsrättsförening endast om vissa krav är uppfyllda. Det är Bolagsverket som kontrollerar att kraven har iakttagits när den ekonomiska föreningen begär att få omregistreras till en bostadsrättsförening. Av statistik från Bolagsverket framgår att 78 objekt omregistrerades till bostadsrättsförening under åren 2018–2022, vilket ger ett snitt om knappt 16 årligen. Statistiken avser alla omregistreringar och det går inte att utläsa vilken företagsform objekten hade före omregistreringen eller om föreningen ägde några fastigheter.

För Bolagsverkets del innebär förslaget ett visst begränsat merarbete till följd av att myndigheten måste kontrollera att kraven för omregistrering är uppfyllda innan omregistreringen sker. Eftersom antalet ärenden per år är få bedöms kostnaden vara försumbar och täckas av den avgift myndigheten tar ut för anmälan om omregistrering.

I övrigt bedöms förslagen inte leda till några nämnvärda kostnader för det allmänna.

Övriga konsekvenser

De föreslagna bestämmelserna kan inte antas få konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män. Inte heller i övrigt bedöms förslagen få några sådana konsekvenser som bör redovisas. Förslagen är förenliga med EU-rätten.

9 Författningskommentar

9.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

19 kap. Handläggning av inskrivningsärenden m.m.

Bestämmelser om handläggning av ärenden enligt 20–24 kap.

Ansökan

11 § En ansökan *ska* innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer och postadress. Ansökan *ska* också innehålla uppgift om sökandens telefonnummer till bostaden eller arbetsplatsen. Om sökanden företräds av *en* ställföreträdare eller *ett* ombud, behöver telefonnummer dock inte anges. *Ett nummer* som avser ett hemligt telefonabonnemang behöver anges endast om inskrivningsmyndigheten begär det.

Om sökanden har en ställföreträdare, *ska* motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdaren. Har sökanden utsett *ett* ombud, *ska* ombudets namn, postadress och telefonnummer anges.

Om ansökan *avser* något annat än inteckning, *ska* den även innehålla uppgift om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, där sådant finns, person- eller organisationsnummer. *En ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt ska alltid innehålla uppgift om förvärvarens person-, samordnings- eller organisationsnummer.*

Paragrafen anger de uppgifter som ska finnas med i en ansökan om inskrivning. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Av *tredje stycket andra meningen*, som är ny, framgår att en ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt alltid ska innehålla uppgift om förvärvarens personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer. Bestämmelser om lagfart finns i 20 kap. och bestämmelser om inskrivning av tomträtt finns i 21 kap.

Den fysiska person som har ett person- eller samordningsnummer ska ange detta i ansökan. En person som saknar ett person- eller samordningsnummer och ska ansöka om lagfart eller inskrivning av tomträtt måste ansöka hos Skatteverket om tilldelning av samordningsnummer. Kraven för att tilldelas ett samordningsnummer framgår av lagen (2022:1697) om samordningsnummer.

En juridisk person som vill ansöka om lagfart för en fastighet eller skriva in en tomträtt men som saknar ett svenskt organisationsnummer måste ansöka om ett sådant innan ansökan lämnas in. Det är den myndighet som

registrerar företaget, föreningen eller organisationen som tilldelar organisationsnumret. Några särskilda skäl för att tilldelas ett organisationsnummer krävs inte.

Det finns inget krav på hur uppgifterna om person-, samordnings- eller organisationsnummer ska anges. Uppgifterna kan framgå direkt av ansökan eller av handlingar som bifogats ansökan. Det viktiga är att uppgiften finns med i ansökningshandlingarna.

I de fall där person-, samordnings- eller organisationsnummer saknas i ansökan kan Lantmäteriet vilandeförklara den enligt 20 kap. 7 § första stycket 14 och 15 eller 21 kap. 3 § första stycket 4 och 5 (se närmare kommentarerna till de paragraferna).

Om något person-, samordnings- eller organisationsnummer inte tilldelas kan någon identitetsbeteckning inte lämnas i ansökan, vilken då ska avvisas med stöd av 17 §.

20 kap. Lagfart

7 § Förekommer inte *någon sådan omständighet* som avses i 6 §, ska lagfartsansökan förklaras vilande, om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen inte är styrkt av två vittnen och överlåtelsen inte skett genom statlig myndighet,

2. fångesmannen inte har lagfart och fall som avses i 9 § inte föreligger,

3. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,

4. lagfart söks på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu inte *fått* laga kraft,

5. vid förvärv genom legat detta inte *utgetts*,

6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev inte utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen inte fullbordats,

7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke,

8. vid överlåtelse överlåtaren är sambo och förvärvet enligt bestämmelserna i sambolagen (2003:376) är beroende av den andra sambons samtycke, dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket den lagen var upptaget på inskrivningsdag när överlåtelsen skedde,

9. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,

10. förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken,

11. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,

12. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,

13. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som inte överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades,

14. *ansökan i fråga om en fysisk person inte innehåller uppgift om förvärvarens person- eller samordningsnummer,*

15. *ansökan i fråga om en juridisk person inte innehåller uppgift om förvärvarens organisationsnummer, eller*

16. *förvärvaren inte har anmält uppgifter för registrering i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän eller motsvarande sådant register i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet enligt lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän, trots att det finns en sådan skyldighet.*

Första stycket 14 gäller inte om en förvärvare har avlidit innan beslut om lagfart fattats.

Paragrafen anger grunderna för vilandeförklaring av en lagfartsansökan. Övervägandena finns i avsnitt 4.

I *första stycket* införs tre nya punkter. I den nya *fjortonde punkten* anges att en lagfartsansökan ska förklaras vilande om en förvärvare som är en fysisk person inte anger sitt personnummer eller samordningsnummer. Endast svenska person- och samordningsnummer omfattas. Om uppgiften saknas ska sökanden enligt 19 kap. 17 § andra stycket föreläggas att komplettera ansökan med den uppgift som fattas. Kompletteras inte ansökan kan den avvisas. Bestämmelser om personnummer finns bland annat i 18 § folkbokföringslagen (1991:481). Kraven för att tilldela en fysisk person ett samordningsnummer framgår av 2 kap. lagen (2022:1697) om samordningsnummer och förordningen (2023:363) om samordningsnummer.

Av den nya *femtonde punkten* framgår att en lagfartsansökan i fråga om en juridisk person ska förklaras vilande om den inte innehåller uppgift om förvärvarens organisationsnummer. Även juridiska personer ska föreläggas att komplettera ansökan med risk för att ansökan annars kan avvisas (19 kap. 17 § andra stycket). Endast svenska organisationsnummer omfattas. Om en juridisk person inte har något organisationsnummer kan den begära att Skatteverket fastställer ett sådant (se 2 § lagen [1974:174] om identitetsbeteckning för juridiska personer m.fl.).

Av den nya *sextonde punkten* framgår att en ansökan om lagfart ska förklaras vilande om en förvärvare som omfattas av kraven i lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän inte har anmält uppgifter om verklig huvudman för registrering hos Bolagsverket eller motsvarande sådant register i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES). Det är alltså endast i de fall det finns en skyldighet att anmäla verklig huvudman som bestämmelsen om vilandeförklaring blir tillämplig. Skyldigheten att anmäla uppgifter för registrering av verklig huvudman hos Bolagsverket följer av 2 kap. 3 § första stycket den lagen. Juridiska personer som omfattas av lagen behöver inte registrera sig hos Bolagsverket om de redan är registrerade i ett motsvarande register i något annat land inom EES (2 kap. 8 § samma lag).

Kontrollen av om uppgifter om verklig huvudman har anmälts för registrering i lagfartsärenden görs av Lantmäteriet. Det kan ske genom avstämning mot uppgifterna i Bolagsverkets register eller genom att Lantmäteriet förelägger sökanden att ge in ett utdrag ur registret. När det gäller sådana utländska juridiska personer som registrerat sina uppgifter i en annan stat inom EES kommer uppgifterna dock inte att finnas i Bolagsverkets register. Lantmäteriet behöver i dessa fall därför förelägga sökanden att komma in med ett utdrag som visar att registrering har skett.

I *andra stycket*, som är nytt, klargörs att kravet i fjortonde punkten inte gäller för förvärvare som har avlidit innan lagfartsbeslutet fattats. I sådana fall kan lagfart beviljas trots att person- eller samordningsnummer inte framgår av ansökan. Någon vilandeförklaring av ansökan ska i dessa fall alltså inte ske. För dödsbon gäller sedvanliga regler om lagfart. Det är inskrivningen i registret som utgör beslutet om lagfart (19 kap. 19 §).

Lantmäteriet har möjlighet att meddela uppskov i ett lagfartsärende om en ansökan om lagfart saknar uppgift om bland annat person-, samordnings-

eller organisationsnummer, under förutsättning att ansökan inte kan tas upp till prövning utan väsentlig olägenhet (19 kap. 11 § och 14 § första stycket andra meningen). Utgångspunkten när såväl uppskovsbestämmelserna som bestämmelserna om vilandeförklaring (punkterna 14 och 15) är tillämpliga är att reglerna om vilandeförklaring ges företräde.

Genom hänvisning i 21 kap. 7 § är bestämmelsen även tillämplig på ansökningar om inskrivning av tomträtt i de fall där tomträtten har övergått från en innehavare till en annan. Grunder för vilandeförklaring av ansökningar med anledning av tomträttsupplåtelser finns i 21 kap. 3 §.

21 kap. Inskrivning av tomträtt

Inskrivning av upplåtelse m.m.

3 § Förekommer *inte någon sådan* omständighet som avses i 2 §, *ska* ansökan om inskrivning förklaras vilande, om

1. ansökan om lagfart för upplåtaren är vilandeförklarad,
2. rättegång pågår om upplåtelsens giltighet eller om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,
3. upplåtelsens giltighet enligt lag är beroende av myndighets tillstånd,
4. *ansökan i fråga om en fysisk person inte innehåller uppgift om tomträtts-havarens person- eller samordningsnummer,*
5. *ansökan i fråga om en juridisk person inte innehåller uppgift om tomträtts-havarens organisationsnummer, eller*
6. *tomträtts-havaren inte har anmält uppgifter för registrering i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän eller motsvarande sådant register i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet enligt lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän, trots att det finns en sådan skyldighet.*

Första stycket 4 gäller inte om en tomträtts-havare har avlidit innan beslut om inskrivning fattats.

Paragrafen anger grunderna för vilandeförklaring av en ansökan om inskrivning av tomträtt. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Bestämmelserna i *första stycket 4–6 och andra stycket* är nya. De motsvarar 20 kap. 7 § första stycket 14–16 och andra stycket, se närmare kommentaren till den paragrafen.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om förvärv och upplåtelser som gjorts före ikraftträdandet.

Övervägandena till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna finns i avsnitt 7.

Enligt *punkten 1* träder lagen i kraft den 1 juli 2026. Lagändringarna tillämpas alltså från och med den dagen.

Av *punkten 2* framgår att lagen inte ska tillämpas på förvärv och upplåtelser som gjorts före ikraftträdandet. Det innebär att de nya reglerna om vilka uppgifter en ansökan om lagfart ska innehålla och de nya grunderna för vilandeförklaring ska tillämpas endast i förhållande till förvärv som görs efter ikraftträdandet. Detsamma gäller upplåtelser och förvärv av tomträtter.

9.2 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

Beslut om ombildning till bostadsrätt och omregistrering till bostadsrättsförening

19 § En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman ska innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt ska fattas. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Av tillägget i *första stycket* framgår att en bostadshyresgäst måste, utöver att vara medlem i föreningen och folkbokförd på fastigheten vid tidpunkten för beslutet, även ha varit folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman för att hans eller hennes röst ska beaktas vid omröstningen om ombildningen.

Regler om från vilken tidpunkt ett beslut om folkbokföring gäller finns i folkbokföringslagen (1991:481). Det krävs en kontinuerlig folkbokföring på fastigheten under de sex månaderna som föreskrivs.

Lantmäteriet ska kontrollera uppgifterna om folkbokföring i samband med att en bostadsrättsförening ansöker om lagfart på sitt förvärv. Beslut om förvärv i strid med bestämmelsen är ogiltiga (21 §). En ansökan om lagfart ska avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (20 kap. 6 § 9 jordabalken).

19 a § Ett beslut om att en ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter ska anmäla omregistrering av föreningen till bostadsrättsförening ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i den ekonomiska föreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman ska innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna.

Första och andra styckena gäller inte sådana bostadsföreningar som avses i lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

Paragrafen, som är ny, uppställer särskilda villkor för att en ekonomisk förening som äger en eller flera hyresfastigheter med uthyrda lägenheter ska få fatta beslut om att anmäla omregistrering av den ekonomiska föreningen till en bostadsrättsförening. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt mot ersättning

utan tidsbegränsning (1 kap. 1 och 4 §§). Lägenheterna kan vara såväl bostadslägenheter som lokaler. Det är endast bostadsrättsföreningar som får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

De krav som ska vara uppfyllda enligt *första stycket* motsvarar de som uppställs i 19 § för att en bostadsrättsförening ska få fatta beslut om att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Först och främst ställs krav på att beslutet ska fattas på en föreningsstämma och att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna har gått med på beslutet. Vid beräkning av om majoritetsregeln är uppfylld tas endast hänsyn till de hyresgäster som hyr sin lägenhet direkt av hyresvärden. Andrahandshyresgäster räknas alltså inte med. När flera hyresgäster hyr en lägenhet gemensamt måste samtliga hyresgäster gå med på beslutet för att deras lägenhet ska räknas med. Det innebär att samtliga hyresgäster i lägenheten måste vara folkbokförda på fastigheten för att få delta i omröstningen. Även lokaler ska räknas med vid tillämpningen av majoritetsregeln. Det gäller även om avsikten inte är att lokalerna ska upplåtas med bostadsrätt. (För resonemanget kring ombildningar, se prop. 1981/82:169 s. 28 och 29.) Vid beräkningen av antalet lägenheter ska varje enskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal räknas med, dock inte garage, lager eller andra förvaringsutrymmen (se 1 kap. 5 § andra stycket).

Det ställs vidare krav på att hyresgästerna som röstar för beslutet om omregistrering är medlemmar i den ekonomiska föreningen och, när det gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman. Det krävs en kontinuerlig folkbokföring på fastigheten under de sex månaderna fram till och med stämmodagen. Liksom vid beslut om förvärf för en ombildning ska en ekonomisk plan upprättas enligt 20 § även när en ekonomisk förening omregistreras till en bostadsrättsförening.

Vid föreningsstämman ska protokoll föras. Enligt *andra stycket* ska det framgå av protokollet hur rösterna har beräknats och protokollet ska hållas tillgängligt för hyresgästerna. Det sista ledet i andra stycket säkerställer att hyresgästerna som inte är medlemmar i föreningen får del av stämmaprotokollet som annars normalt sett är tillgängligt endast för föreningens medlemmar. Även denna ordning stämmer överens med vad som gäller enligt 19 §.

En ekonomisk förening som vill besluta om att anmäla omregistrering till bostadsrättsförening måste, utöver de krav som uppställs i denna paragraf, även uppfylla de övriga krav enligt bostadsrättslagen som ställs på en sådan förening.

Det är Bolagsverket som kontrollerar att kraven för omregistrering är uppfyllda när en ansökan om omregistrering till bostadsrättsförening kommer in till myndigheten (31 § detta kapitel samt 19 kap. 3 § lagen [2018:672] om ekonomiska föreningar). Bolagsverket behöver då göra samma kontroll som Lantmäteriet gör när en bostadsrättsförening ansöker om lagfart efter en ombildning enligt 19 §.

Till en ansökan om omregistrering ska bifogas protokoll från föreningsstämman av vilket det ska framgå hur rösterna vid stämman har beräknats. Vidare ska det bifogas en ekonomisk plan som är försedd med intyg av två personer och en uppgift om att den ekonomiska planen hållits tillgänglig för hyresgästerna innan beslutet att anmäla omregistrering tagits på före-

ningsstämman (se 20 §). Det kan i vissa fall finnas anledning för Bolagsverket att kontrollera uppgifterna i protokollet mot folkbokföringen. Om kraven inte har iakttagits följer det av 31 § detta kapitel samt 19 kap. 3 § fjärde stycket lagen om ekonomiska föreningar att beslutet inte kan registreras, dvs. den ekonomiska föreningen kan inte omregistreras till en bostadsrättsförening.

Enligt *tredje stycket* tillämpas kraven i första och andra styckena inte på bostadsföreningar. Dessa äldre föreningar, som inte längre kan bildas, är ekonomiska föreningar som kan upplåta nyttjanderätt med eller utan begränsning i tiden. Dessa föreningar undantas från reglerna om att endast bostadsrättsföreningar får upplåta lägenheter med bostadsrätt genom punkterna 4 och 7 i övergångsbestämmelserna till denna lag (se SFS 1991:614). För dessa föreningar finns även särskilda bestämmelser i lagen om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

20 § Innan beslut om förvärv av ett hus *eller anmälan för omregistrering av en ekonomisk förening* fattas enligt 19 eller 19 a §, ska en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. *Ett besiktningsprotokoll som visar husets skick ska bifogas planen. Planen ska även vara försedd med ett intyg enligt 3 kap. 2 §.*

Paragrafen reglerar på vilket sätt den ekonomiska planen ska hållas tillgänglig för hyresgästerna. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

Av paragrafen framgår att en ekonomisk plan ska upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna innan ett beslut fattas om förvärv av ett hus för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter eller att anmäla omregistrering av en ekonomisk förening till en bostadsrättsförening. En ekonomisk plan ger hyresgästerna information om de ekonomiska förutsättningarna innan beslut fattas.

Till planen ska det bifogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick och ett intyg enligt 3 kap. 2 §. Av ett sådant intyg ska det framgå att två personer har granskat den ekonomiska planen med avseende bland annat på om förutsättningar för registrering av planen är uppfyllda samt att uppgifterna och beräkningarna i planen är korrekta.

Tillägget i bestämmelsen innebär att kraven som tidigare endast gällde när en bostadsrättsförening fattar beslut om att förvärva ett hus för ombildning även ska gälla när en ekonomisk förening som äger ett hus i vilket det finns uthyrda lägenheter fattar beslut om att anmäla omregistrering till bostadsrättsförening.

Närmare bestämmelser om den ekonomiska planen finns i 3 kap. och i bostadsrättsförordningen (1991:630).

21 § Beslut om förvärv i strid med 19 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv *enligt 19 § första stycket* som fattas utan att en ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Det nu sagda ska dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

Paragrafen reglerar följden av att beslut om förvärv fattas i strid med 19 och 20 §§. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

Tillägget i *andra meningen* förtydligar att paragrafen inte är tillämplig på sådana beslut som avses i 19 a §. Om en ekonomisk förening som äger hus

med uthyrda lägenheter beslutar att anmäla omregistrering till en bostadsrättsförening utan att följa de krav som uppställs i 19 a § blir följden inte ogiltighet. I stället ska Bolagsverket vägra att registrera bostadsrättsföreningen enligt 31 § detta kapitel samt 19 kap. 3 § fjärde stycket lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Sammanfattning av betänkandet Vem äger fastigheten (2023:55)

Bilaga 1

Inledning

Utredningens uppdrag har varit att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Syftet är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet, något som nu sker i icke oväsentlig utsträckning.

Uppdraget har bestått av huvudsakligen tre delfrågor. De lagändringar som utredningen föreslår i betänkandet bör enligt utredningens mening träda i kraft den 1 januari 2025.

En ny hyresförvärvslag

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävdes 2010. I utredningens uppdrag har ingått att föreslå hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter ska utformas.

I betänkandet föreslår utredningen att det ska införas en ny hyresförvärvslag som är bättre anpassad till nuvarande förhållanden.

Utredningen föreslår ett brett tillämpningsområde med få undantag från en skyldighet att anmäla förvärv av en hyresfastighet till kommunen. Fastighetsförsäljningar som sker genom överlåtelser av aktier eller andelar ska anmälas om förvärvaren får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen som äger fastigheten. Det är förvärvaren som ska göra anmälan.

Enligt förslaget ska anmälan göras senast tre månader efter förvärvet men får också ske innan förvärvet. Kommunens handläggningstid föreslås som huvudregel vara högst 25 arbetsdagar. Om kommunen anser att förvärvet behöver granskas, ska ärendet lämnas vidare till hyresnämnden. I annat fall ska kommunen fatta beslut om att lämna anmälan utan åtgärd. Det helt övervägande antalet förvärv kommer därmed att få ett snabbt klartecken och prövningen kan riktas in på bara de förvärv där det finns skäl för en närmare kontroll.

Om en anmälan har överlämnats föreslår utredningen att förvärvaren ska ansöka om tillstånd till förvärvet. I tillståndsärendet ska kommunen och ibland en hyresgästorganisation få yttra sig. Hyresnämnden kan dessutom inom ramen för sin granskning inhämta uppgifter från andra statliga myndigheter, som polisen, Skatteverket och Migrationsverket.

De omständigheter som utredningen föreslår att hyresnämnden ska beakta är om förvärvaren har förutsättningar och avsikt att förvalta fastigheten på ett godtagbart sätt, tidigare har gjort sig skyldig till misskötsel, eller annars med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten, t.ex. genom kopplingar till organiserad brottslighet. Hyresnämnden ska besluta att antingen ge tillstånd till eller avslå ansökan.

Följden av att hyresnämnden beslutar att avslå en ansökan om förvärvstillstånd blir att förvärvet är ogiltigt. Om en anmälan om förvärv inte görs i tid, får kommunen ta ut en sanktionsavgift.

Ombildning på de boendes villkor

I utredningens uppdrag har även ingått att föreslå åtgärder för att hindra att hyresgäster förbigås vid ombildningar till bostadsrätt. Utredningsarbetet har varit inriktat på två förfaranden som medför att de boendes rätt till inflytande över en ombildning kringgås.

Det ena upplägget är att personer som egentligen bor någon annanstans folkbokför sig på en fastighet just inför en omröstning om ombildning. På det sättet skapas en nödvändig kvalificerad majoritet för beslutet.

Utredningen föreslår i denna del att kravet på folkbokföring skärps så att det inte längre räcker att vara folkbokförd på fastigheten bara samma dag som beslutet fattas. För att räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt måste en röstande ha varit folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman.

Det andra upplägget är att en hyresvärd skapar en ekonomisk förening som förvärvar en hyresfastighet. Den ekonomiska föreningen kan därefter omregistreras till en bostadsrättsförening, och lägenheter upplåtas med bostadsrätt, utan att de boende alls varit med och beslutat om ombildningen.

I denna del föreslår utredningen att situationen ska behandlas på samma sätt som när en bostadsrättsförening röstar om en ombildning. En ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter ska därmed få omregistreras till en bostadsrättsförening endast om samma krav som uppställs för vanliga ombildningar är uppfyllda.

Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp

I utredningens uppdrag har därutöver ingått att ta ställning till hur en sökandes identitet på ett kostnadseffektivt sätt ska säkerställas i lagfartsärenden. I dag beviljar Lantmäteriet lagfart även om ett identitetsnummer inte har uppgetts, t.ex. eftersom förvärvaren är bosatt utomlands och saknar ett svenskt personnummer eller samordningsnummer. Det går då inte att med säkerhet veta vem som äger fastigheten.

Utredningen föreslår skärpta krav för lagfart. En fysisk person som förvärvar en fastighet ska uppge sitt identitetsnummer i lagfartsansökan. En juridisk person ska uppge sitt organisationsnummer. Dessutom måste en juridisk person ha anmält uppgifter för registrering enligt lagen om registrering av verkliga huvudmän. På detta sätt kan sökandens identitet säkerställas på ett bättre sätt än i dag.

Förslag till hyresförvärvslag

Härigenom föreskrivs följande.

Krav på anmälan och granskning

1 § En överlåtelse av en hyresfastighet ska anmälas och granskas i enlighet med vad som föreskrivs i denna lag.

Anmälan och granskning ska också ske vid förvärv av en hyresfastighet genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening, fusion enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) eller delning enligt 24 kap. 1 § samma lag. Förvärv genom absorption av helägt dotterbolag ska inte anmälas och granskas.

2 § Med hyresfastighet avses i lagen fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet. Med fast egendom jämställs tomträtt.

3 § Vad som sägs i denna lag om anmälan och granskning av överlåtelse av en hyresfastighet tillämpas också vid förvärv av aktier i privat aktiebolag och andelar i handelsbolag eller förening som äger en hyresfastighet, om förvärvaren genom förvärvet får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen.

Undantag från kravet på anmälan och granskning

4 § Kravet på anmälan och granskning gäller inte om hyresfastigheten förvärvas av

1. staten, region, kommun, kommunal stiftelse eller sådan juridisk person som staten, region eller kommun har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över,

2. en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

3. en kooperativ hyresrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 4 kap. 1 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, eller

4. en kreditinrättning som enligt föreskrifter, reglemente eller bolagsordning som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen.

Vad som sägs i första stycket 1 och 4 gäller också motsvarande subjekt i andra medlemsstater i Europeiska unionen.

Särskilda bestämmelser om förvärv vid exekutiv auktion finns i 16–19 §§.

Anmälan till kommunen

5 § Den som förvärvar en hyresfastighet ska anmäla förvärvet till den kommun där hyresfastigheten ligger. Om förvärvet avser hyresfastigheter i flera kommuner, ska anmälan göras i den kommun där huvuddelen av den fasta egendomen ligger.

Anmälan ska göras senast tre månader efter förvärvet. Anmälan får göras innan förvärvet görs.

Om förvärvaren, trots föreläggande om det från kommunen, inte anmäler sitt förvärv av hyresfastigheten i tid, får kommunen på eget initiativ upprätta ett underlag för sin handläggning.

6 § I sådana fall av indirekta förvärv som avses i 3 § ska överlåtaren snarast upplysa kommunen om att ett anmälningspliktigt förvärv skett.

7 § Kommunen ska så snart som möjligt och senast inom 25 arbetsdagar från det att en anmälan är fullständig besluta att antingen lämna anmälan utan åtgärd eller överlämna anmälan till hyresnämnden för granskning. Om det är nödvändigt, får kommunen meddela beslutet efter utgången av denna frist, dock senast inom tre månader.

När en anmälan överlämnas till hyresnämnden ska kommunen ange varför det finns skäl för en granskning.

Förvärvaren ska underrättas om kommunens beslut enligt denna paragraf.

Ett beslut att lämna en anmälan om ett framtida förvärv utan åtgärd gäller i ett år från dagen för beslutet.

8 § Om en anmälan avser ett förvärv av en hyresfastighet som inte är bebyggd med hyreshus som innehåller minst tre bostadslägenheter, ska kommunen lämna anmälan utan åtgärd.

Hyresnämndens granskning

9 § Om en anmälan överlämnas till hyresnämnden för granskning, ska hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad efter det att denne fått föreläggandet ansöka om förvärvstillstånd hos hyresnämnden.

Kommunens skäl enligt 7 § andra stycket ska bifogas till föreläggandet.

I föreläggandet ska förvärvaren upplysas om det som föreskrivs om ogiltighet i 14 § andra stycket.

10 § En ansökan om förvärvstillstånd ska innehålla en redovisning av de omständigheter och den utredning som åberopas till stöd för att det finns förutsättningar för förvärvstillstånd enligt 13 §.

Ansökan ska också innehålla de uppgifter som anges i 16 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Om ansökan inte innehåller föreskrivna uppgifter, ska förvärvaren föreläggas att komplettera den. I föreläggandet ska förvärvaren upplysas om det som föreskrivs om ogiltighet i 14 § andra stycket. Följs inte föreläggandet, får ansökan avvisas.

11 § Vid prövningen av ansökan om förvärvstillstånd ska hyresnämnden ge kommunen tillfälle att yttra sig.

Hyresnämnden får även ge en berörd hyresgästorganisation tillfälle att yttra sig.

12 § Hyresnämnden får, om det behövs, i samband med sin granskning begära uppgifter från statliga myndigheter.

De statliga myndigheter som regeringen bestämmer ska lämna uppgifter till hyresnämnden efter en begäran enligt första stycket, om det behövs för att hyresnämnden ska kunna fatta beslut i ärendet om förvärvstillstånd.

Brottsbekämpande myndigheter ska inte lämna sådana uppgifter som förekommer i myndighetens brottsbekämpande verksamhet, om det finns en bestämmelse om sekretess som är tillämplig på uppgiften och övervägande skäl talar för att det intresse som sekretessen ska skydda har företräde framför intresset av att uppgiften lämnas ut.

13 § Hyresnämnden ska besluta att avslå en ansökan om förvärvstillstånd om

1. förvärvaren inte visar att förvärvaren har ekonomiska och praktiska förutsättningar att förvalta fastigheten,

2. förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att förvalta fastigheten och hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk som de boende enligt lag har rätt att ställa,

3. det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden, eller

4. det kan antas att förvärvaren med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten.

I annat fall ska hyresnämnden besluta att ge tillstånd till förvärvet. Ett tillstånd till ett framtida förvärv gäller i ett år från dagen för hyresnämndens beslut.

14 § Förvärvet är ogiltigt om ansökan om förvärvstillstånd avslås.

Detsamma gäller om förvärvaren inte ansöker om förvärvstillstånd trots hyresnämndens föreläggande enligt 9 § eller om ansökan avvisas enligt 10 §.

Om lagfart meddelas i strid med 20 kap. 6 § 8 eller 7 § 17 jordabalken, ska förvärvet anses vara giltigt trots första och andra styckena.

15 § I lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder finns bestämmelser om förfarandet vid hyresnämnden.

Exekutiv auktion

16 § Om en hyresfastighet förvärvats genom inrop på exekutiv auktion och det vid ett vanligt köp skulle ha krävts att förvärvet anmälades till kommunen, ska inroparen överlåta hyresfastigheten inom ett år från det att auktionen har fått laga kraft. Detta gäller dock inte, om

1. kommunen har gett inroparen besked om att den inte kommer att begära hyresnämndens granskning av förvärvet,

2. hyresnämnden har beslutat att ge inroparen tillstånd till förvärvet, eller

3. förhållandena inte längre är sådana att förvärvet om det hade varit ett vanligt köp skulle ha krävt en anmälan till kommunen.

Har inropet skett för att skydda en fordran, för vilken inroparen har pant-rätt i hyresfastigheten eller annan rättighet som är inskriven i fastigheten, får länsstyrelsen medge skäligt anstånd med överlåtelsen, om det är sannolikt att förlust annars skulle uppkomma för inroparen.

Om inroparen inte överlåter hyresfastigheten inom föreskriven tid, ska länsstyrelsen på begäran av kommunen besluta att Kronofogdemyndigheten ska sälja den på offentlig auktion enligt 18 §.

Anteckning om bestämmelserna i första–tredje styckena ska göras i det köpebrev som utfärdas med anledning av den exekutiva auktionen. När lagfart söks ska upplysningarna antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel, om inte sökanden visar att skyldigheten att överlåta hyresfastigheten har upphört.

Bestämmelserna i 13 § gäller för tillstånd att behålla hyresfastigheten.

17 § Återkallar kommunen inte sin begäran om auktion enligt 16 § tredje stycket, ska länsstyrelsens beslut verkställas även om inroparen före eller efter det har överlåtit egendomen.

18 § Vid offentlig auktion enligt 16 § tredje stycket gäller bestämmelserna i utsökningsbalken om exekutiv försäljning av fast egendom i tillämpliga delar, om inte annat följer av denna lag.

Hyresfastigheten ska vid försäljningen anses utmätt för fordran med bästa förmånsrätt efter sådana rättigheter som besvärade fastigheten redan vid den exekutiva auktionen och som har företrädare framför alla befintliga fordringar.

Försäljning får endast ske om den köpeskilling som bjuds uppfyller de villkor som följer av 12 kap. 40 § utsökningsbalken.

Hyresfastigheten får endast säljas till den som har fått besked från kommunen att granskning inte påkallas, har fått förvärvstillstånd eller enligt 4 § 1 eller 4 får förvärva egendomen utan sådant tillstånd.

19 § Kommer försäljning inte till stånd vid auktionen, får länsstyrelsen inom ett år efter det att auktionen har vunnit laga kraft besluta om en ny auktion. Meddelas inte något sådant beslut inom föreskriven tid eller avges inte heller vid den senare auktionen bud som får antas, är frågan om försäljning av hyresfastigheten förfallen.

Kostnad i samband med auktion som inte har lett till försäljning betalas av staten.

Administrativa sanktionsavgifter

20 § Kommunen får ta ut en sanktionsavgift av den förvärvare som underlåter att göra en anmälan enligt 5 §.

21 § En sanktionsavgift ska bestämmas till lägst 50 000 kronor och högst 5 000 000 kronor.

22 § Vid bedömningen av om en sanktionsavgift ska tas ut och när storleken på avgiften bestäms ska särskild hänsyn tas till hur allvarlig underlåtenheten att anmäla förvärvet är och om denna har varit uppsåtlig eller berott på oaktsamhet.

23 § En sanktionsavgift får efterges helt, om överträdelsen är ringa eller om det med hänsyn till omständigheterna skulle vara oskäligt att ta ut avgiften.

24 § En sanktionsavgift får bara beslutas om den som är påtänkt att påföras avgiften har getts tillfälle att yttra sig inom två år från det att överträdelsen ägde rum.

Ett beslut om sanktionsavgift ska delges.

25 § Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

26 § En sanktionsavgift ska betalas inom 30 dagar efter det att ett beslut om avgiften har fått laga kraft eller inom den längre tid som anges i beslutet.

Om sanktionsavgiften inte har betalats inom den tid som följer av första stycket, ska den obetalda avgiften lämnas för indrivning enligt lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m.

Sanktionsavgiften tillfaller kommunen.

27 § En sanktionsavgift faller bort om beslutet om avgiften inte har verkställts inom fem år från det att beslutet fick laga kraft.

Föreskrifter om verkställighet

28 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om verkställigheten av denna lag.

Delegation

29 § Kommunens uppgifter enligt denna lag ska fullgöras av den eller de nämnder som kommunfullmäktige bestämmer. För en sådan nämnd gäller vad som är föreskrivet om nämnder i kommunallagen (2017:725).

Uppdrag att besluta på nämnds vägnar får inte avse beslut om sanktionsavgift enligt 20 §.

Överklagande

30 § Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas till Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Ett överklagande ska ges in till hyresnämnden.

Kommunens beslut om sanktionsavgifter enligt 20 § får överklagas till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.
 2. Lagen ska inte tillämpas på förvärv före ikraftträdandet.

Förslag till lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt

Härigenom föreskrivs att 11 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Den gode mannen ska på lämpligt sätt kungöra försäljningsvillkoren samt tid och plats för auktionen. Avser auktionen en jordbruksfastighet, ska den gode mannen vid auktionen upplysa om reglerna i jordförvärvslagen (1979:230).

Föreslagen lydelse

11 §

Den gode mannen ska på lämpligt sätt kungöra försäljningsvillkoren samt tid och plats för auktionen. Avser auktionen en jordbruksfastighet *eller en hyresfastighet*, ska den gode mannen vid auktionen upplysa om reglerna i jordförvärvslagen (1979:230) *respektive hyresförvärvslagen*.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

Härigenom föreskrivs att 19 kap. 11 § och 20 kap. 7 § jordabalken (1970:994) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***19 kap.****11 §**

En ansökan *skall* innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer och postadress. Ansökan *skall* också innehålla uppgift om sökandens telefonnummer till bostaden eller arbetsplatsen. Om sökanden företräds av ställföreträdare eller ombud, behöver telefonnummer dock inte anges. Nummer som avser ett hemligt telefonabonnemang behöver anges endast om inskrivningsmyndigheten begär det.

Om sökanden har en ställföreträdare, *skall* motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdaren. Har sökanden utsett ombud, *skall* ombudets namn, postadress och telefonnummer anges.

Avser en ansökan något annat än inteckning, *skall* den även innehålla uppgift om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, där sådant finns, person- eller organisationsnummer.

En ansökan *ska* innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer och postadress. Ansökan *ska* också innehålla uppgift om sökandens telefonnummer till bostaden eller arbetsplatsen. Om sökanden företräds av ställföreträdare eller ombud, behöver telefonnummer dock inte anges. Nummer som avser ett hemligt telefonabonnemang behöver anges endast om inskrivningsmyndigheten begär det.

Om sökanden har en ställföreträdare, *ska* motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdaren. Har sökanden utsett ombud, *ska* ombudets namn, postadress och telefonnummer anges.

Avser en ansökan något annat än inteckning, *ska* den även innehålla uppgift om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, där sådant finns, person- eller organisationsnummer. *En ansökan om lagfart ska dock alltid innehålla uppgift om förvärvarens personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer.*

20 kap.**7 §**

Förekommer inte omständigheter som avses i 6 §, ska lagfartsansökan förklaras vilande, om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen inte är styrkt av två vittnen och överlåtelsen inte skett genom statlig myndighet,

2. fångesmannen inte har lagfart och fall som avses i 9 § inte föreligger,

3. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,

4. lagfart söks på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu inte vunnit laga kraft,

5. vid förvärv genom legat detta inte utgivits,
6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev inte utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen inte fullbordats,
7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke,
8. vid överlåtelse överlåtaren är sambo och förvärvet enligt bestämmelserna i sambolagen (2003:376) är beroende av den andra sambons samtycke, dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket den lagen var upptaget på inskrivningsdag när överlåtelsen skedde,
9. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,
10. förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken,
11. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,
12. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,
13. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som inte överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades,

14. ansökan i fråga om fysisk person inte innehåller uppgift om förvärvarens personnummer eller samordningsnummer,

15. ansökan i fråga om juridisk person inte innehåller uppgift om förvärvarens organisationsnummer,

16. förvärvaren inte har anmält uppgifter för registrering i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän eller motsvarande sådant register i en annan stat inom EES, trots att det finns en sådan skyldighet, eller

17. förvärvet enligt bestämmelser i hyresförvärvslagen är beroende av kommunens, hyresnämndens eller domstolens beslut.

Första stycket 14 gäller inte om en förvärvare har avlidit när ansökan ges in.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.
 2. Lagen ska inte tillämpas på förvärv före ikraftträdandet.

Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

dels att 4, 22 och 23 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas nya paragrafer, 16 a–16 c §§, och närmast före 16 a § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman,

9. pröva frågor enligt hyresförvärvslagen.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Om ett ärende enligt första stycket 9 avser flera fastigheter, tas det upp av hyresnämnden i den ort där huvuddelen av fastigheterna ligger.

Ärende enligt hyresförvärvslagen

16 a §

En ansökan som avses i 4 § första stycket 9 ska vara skriftlig, innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens fastighetsbeteckning och de uppgifter som anges i 8 § fjärde stycket.

Om ansökan avser tillstånd till förvärv av aktier eller andelar, ska ansökan innehålla uppgift om de aktier eller andelar som förvärvet avser och de omständigheter som gör nämnden behörig.

I fråga om sammanträde gäller 14 § andra stycket.

16 b §

Ett överklagande som avses i 4 § första stycket 9 ska vara skriftligt, innehålla uppgift om parternas namn, den berörda fastighetens fastighetsbeteckning, det beslut som överklagas, den ändring som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Om ett överklagande inte uppfyller dessa krav, ska hyresnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Om föreläggandet inte följs får överklagandet avvisas.

Om ett överklagande återkallas ska ärendet skrivas av.

I fråga om överklagande och en parts första inlaga till rätten gäller även 8 § fjärde stycket. I fråga om

22 §

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 *eller* 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6, 7 *eller* 9 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,

4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),

5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,

6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller

7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut tillämpas inte i nämndernas verksamhet.

23 §

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

– 12 kap. 70 § jordabalken,

– 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

– 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, *och*

– 30 § hyresförvärvslagen.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16, 16 a, 16 b eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16, 16 b eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,
7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619), eller
8. stadfäst en förlikning.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

Förslag till lag om ändring i lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 1 och 7 §§ lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Denna lag gäller när ett bulvanförhållande används för att kringgå ett sådant hinder mot att förvärva eller behålla viss egendom som uppställs i jordförvärvslagen (1979:230).

Denna lag gäller när ett bulvanförhållande används för att kringgå ett sådant hinder mot att förvärva eller behålla viss egendom som uppställs i jordförvärvslagen (1979:230) *eller hyresförvärvslagen.*

Med ett bulvanförhållande avses i lagen att någon (bulvanen) utåt framstår som ägare av viss egendom men i verkligheten innehar egendomen huvudsakligen för annans (huvudmannens) räkning.

7 §

De myndigheter som prövar frågor om tillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230) ska underrätta åklagarmyndigheten, om det skäligen kan antas att det föreligger ett bulvanförhållande som rör jordförvärvslagen.

De myndigheter som prövar frågor om tillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230) *eller hyresförvärvslagen* ska underrätta Åklagarmyndigheten, om det skäligen kan antas att det föreligger ett bulvanförhållande som rör jordförvärvslagen *eller hyresförvärvslagen.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)
dels att 9 kap. 19–21 §§ ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas en ny paragraf, 19 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 kap.

19 §

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *skall* fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster *skall* vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman *skall* innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *ska* fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster *ska* vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten *under minst sex månader närmast före föreningsstämman*. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman *skall* innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

19 a §

En ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter får fatta beslut om att omregistreras till en bostadsrättsförening endast om beslutet tas på en föreningsstämma och

1. hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna har gått med på beslutet, och

2. dessa hyresgäster är medlemmar i den ekonomiska föreningen samt, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman.

Protokollet från föreningsstämman ska innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna.

Första och andra styckena gäller inte sådana bostadsföreningar som avses i punkterna 4 och 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614).

20 §

Innan beslut om förvärv av ett hus fattas enligt 19 §, *skall* en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen *skall* fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Planen *skall* även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 §.

Innan beslut om förvärv av ett hus eller omregistrering av en ekonomisk förening fattas enligt 19 § eller 19 a §, *ska* en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen *ska* fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Planen *ska* även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 §.

21 §

Beslut om förvärv i strid med 19 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattas utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Det nu sagda *skall* dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

Beslut om förvärv i strid med 19 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv *enligt 19 § första stycket* som fattas utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Det nu sagda *ska* dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

2. Den gamla lagen gäller i fråga om beslut som har fattats på föreningsstämma före ikraftträdandet av den nya lagen.

Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 *eller* 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts.

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6, 7 *eller* 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts.

Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,
4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att det i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ska införas en ny paragraf, 30 kap. 22 a §, och närmast före en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

30 kap.

Ärende enligt hyresförvärvslagen

22 a §

Sekretess gäller i ärende enligt hyresförvärvslagen för uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden, om det kan antas att den enskilde lider skada eller men om uppgiften röjs.

Sekretessen gäller inte beslut i ärende.

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst tjugo år.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

Förteckning över remissinstanserna

Remissyttranden har lämnats av Bolagsverket, Bostadsrätterna, Boverket, Båstads kommun, Burlövs kommun, Ekobrottsmyndigheten, Eksjö kommun, Falkenbergs kommun, Fastighetsägarna Sverige, Göteborgs kommun, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Hyres- och arrendenämnden i Jönköping, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Integritetsskyddsmyndigheten, Konkurrensverket, Kronofogdemyndigheten, Lantmäteriet, Lunds universitet (juridiska fakulteten), Lysekils kommun, Länsstyrelsen i Värmland, Länsstyrelsen Blekinge, Länsstyrelsen Stockholm, Länsstyrelsen Västernorrland, Länsstyrelsen Västra Götaland, Malmö kommun, Migrationsverket, Näringslivets Regelnämnd, Polismyndigheten, Regelrådet, Riksbyggen, Sala kommun, Skatteverket, Stockholms kommun, Svea hovrätt, Svensk kooperation, Svenskt Näringsliv, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännytt, Sveriges Kommuner och Regioner, Säkerhetspolisen, Södertälje kommun, Uddevalla kommun, Umeå kommun, Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning) och Åklagarmyndigheten.

Arboga kommun, Bodens kommun, Bollnäs kommun, Dorotea kommun, Gnesta kommun, Gävle kommun, Huddinge kommun, Kiruna kommun, Kramfors kommun, Landskrona kommun, Länsstyrelsen Jämtland, Länsstyrelsen Kronoberg, Mora kommun, Motala kommun, Norrköpings kommun, Partille kommun, Piteå kommun, Storumans kommun, Valdemarsviks kommun, Åmåls kommun och Ödeshögs kommun har fått tillfälle att yttra sig men har avstått från att göra det.

Yttranden har också inkommit från Alecta, AMF Fastigheter, Atrium Ljungberg, Byggföretagen, Einar Mattsson, Företagarna, Heimstaden, Herman Donner, Ikano Bostad, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, Lundbergs fastigheter, Magnolia Bostad AB, Maria Ljunggren och Ulrika Sturesdotter Andersson, Neobo Fastigheter AB, Newsec Advisory Sweden, Rikshem AB, Skandia Fastigheter, Stockholmshem, Svenska Bankföreningen, Svenska Bostäder, URW, Victoriahem och Wallenstam.