

Remissvar från Svensk Kooperation över betänkandet Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

Svensk Kooperation som remissinstans

Svensk Kooperation är en paraplyorganisation för alla kooperativa och ömsesidiga företag i Sverige. Ett 70-tal kooperativa och ömsesidiga företag samt organisationer är medlemmar i Svensk Kooperation. Svensk Kooperation bidrar med kunskap om Kooperationen, påverkar och driver opinion. Svensk Kooperation företräder även medlemsföretagen i frågor som rör den kooperativa och ömsesidiga företagsformens villkor.

Svensk Kooperation tackar för inbjudan att få svara på remissen och vi har nedan valt att svara på utredningens förslag i relation till kooperativa verksamheter.

Om förslag till ny hyresförvärvslag

Lagförslaget tar sikte på att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet.

Om en kooperativ förening förvärvar en hyresfastighet i syfte att upplåta lägenheter till medlemmarna är sannolikheten mycket låg att avsikten med förvärvet skulle vara oseriöst eller omfattas av brottslighet. Vi välkomnar därför att ombildning till bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar undantages i den föreslagna lagen.

Vi vill dock också upplysa om att kooperativt boende inte endast omfattas av bostadsrätter och kooperativa hyresrätter. Det förekommer att ekonomiska föreningar förvärvar hyresfastigheter och tillämpar upplåtelse av "vanliga" hyresrätter till sina medlemmar, utan att ombilda föreningen till vare sig bostadsrättsförening eller kooperativ hyresrättsförening. Ibland

bildar medlemmarna en ekonomisk förening i syfte att förvärva en hyresfastighet för uthyrning till sig själva och ibland är det en äldre befintlig ekonomisk förening som utökar sin verksamhet genom att förvärva hyresfastigheter och ansluter fler medlemmar som hyresgäster.

Som utredningen Bolag och brott (2023:34) konstaterat är nyttjandet av ekonomiska föreningar för brottslig verksamhet mycket lågt jämfört med andra associationsformer. Detta eftersom ekonomiska föreningar kontrolleras av sina medlemmar och enligt lag ska främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom en verksamhet som medlemmar deltar i (i detta fall boende).

Vi kan inte se att det, utifrån utredningens syfte, finns något skäligt motiv till att behöva ansöka om förvärvstillstånd för hyresfastigheter som direkt eller indirekt ska ägas och kontrolleras av de boende själva.

Bostadsrättsföreningen och kooperativa hyresrättsföreningar är två varianter av ekonomiska föreningar. Vi anser att alla ekonomiska föreningar som upplåter bostäder till sina medlemmar borde omfattas av undantaget om anmälan för förvärvstillstånd, om förvärvstillstånd ska införas.

Om ombildningar och omregistreringar till bostadsrättsföreningar

Då utredningen har till syfte att förhindra brottslighet och oseriösa fastighetsförvärv är det förvånande att utredningen tar sikte på att försvåra ombildningar från hyresrätter till kooperativa boendeformer. Detta genom att föreslå förlängning av tiden för folkbokföring på fastigheten för att få delta i beslutet. Samtidigt framhåller utredningen ”att det inte har framkommit något som tyder på att problemet med felaktig folkbokföring är särskilt omfattande”.

Det är inte tillåtet att folkbokföra sig som hyresgäst i en fastighet där man inte bor (oavsett tiden man inte bor där).

Försök till ombildningar och omregistreringar kan ske på en rad olika otillåtna sätt. Vi anser att det därför vore mer angeläget att, istället för utredningens förslag, se över och stärka

förutsättningarna för boende att klandra fastighetsförvärv genom ombildningar och omregistreringar som skett på ett otillåtet sätt.

Om stärkta identitetskontroller

Kooperativa företag och föreningar i övrigt saknar som regel verkliga huvudmän, enligt lag (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän. En okunskap om detta faktum hos relevanta aktörer har lett till problem för många av de kooperativa verksamheterna. Avsaknaden av verklig huvudman har exempelvis inneburit att kooperativ har nekats att göra affärer med finansiella institut, ja till och med nekats att öppna bankkonton. Detta trots att det anges i 3 kap. 8 §, tredje stycket, lag om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, att den som är styrelseordförande, verkställande direktör eller motsvarande befattningshavare ska anses vara verklig huvudman, då verklig huvudman saknas.

Om utredningens förslag genomförs och Lantmäteriet ska utföra identitetskontroller vid lagfartsansökningar genom att tillämpa lagen om registrering av verkliga huvudmän är det en uppenbar risk att ansökningar från kooperativ och andra föreningar kommer läggas vilande på grund av avsaknad av verkliga huvudmän. Vi anser att en ansökan om lagfart inte ska kunna läggas vilande på grund av att det saknas verkliga huvudmän i kooperativa företag.

Slutligen och värt att upprepa: nyttjandet av ekonomiska föreningar för brottslig verksamhet är mycket lågt tack vare att de styrs, kontrolleras och ägs av sina medlemmar.

Med vänlig hälsning

Petra Pilawa
Verksamhetschef Svensk Kooperation

Camilla Lundberg Ney
Verksamhetschef Svensk Kooperation

Magnus Andersson
Ordförande för Svensk Kooperations juristnätverk