

Civilutskottets betänkande

2025/26:CU27

Identitetskrav vid lagfart och åtgärder mot kringgåenden av bostadsrättslagen

Sammanfattning

Utskottet ställer sig bakom regeringens förslag till ändringar i jordabalken och bostadsrättslagen. Syftet med förslagen är att skapa bättre kontroll över vem som äger en fastighet och hindra att reglerna kringgås när hyresrätter ombildas till bostadsrätter.

Lagändringarna innebär att kraven på att ange en identitetsbeteckning vid ansökan om lagfart och inskrivning av tomträtt skärps. Ansökan ska i fråga om fysiska personer innehålla uppgifter om förvärvarens person- eller samordningsnummer. I fråga om juridiska personer ska ansökan innehålla uppgifter om förvärvarens organisationsnummer.

Vidare skärps kraven på folkbokföring vid ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Dessutom ska samma regler som gäller vid ombildning av hyresrätter till bostadsrätter gälla när en ekonomisk förening omregistreras till en bostadsrättsförening.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

Utskottet anser att riksdagen bör avslå motionsyrkandena.

I betänkandet finns två reservationer (S, C, MP) och ett särskilt yttrande (S).

Behandlade förslag

Proposition 2025/26:106 Identitetskrav vid lagfart och åtgärder mot kringgåenden av bostadsrättslagen.

Två yrkanden i två följdmotioner.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	4
Utskottets överväganden	5
Regeringens lagförslag	5
Lagstiftningens framtida utformning	7
En ny hyresförvärvslag	8
Reservationer	10
1. Lagstiftningens framtida utformning, punkt 2 (S, C).....	10
2. En ny hyresförvärvslag, punkt 3 (S, MP)	11
Särskilt yttrande	12
En ny hyresförvärvslag, punkt 3 (S)	12
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	13
Propositionen	13
Följdmotionerna	13
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	14

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Regeringens lagförslag

Riksdagen antar regeringens förslag till

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

Därmed bifaller riksdagen proposition 2025/26:106 punkterna 1 och 2.

2. Lagstiftningens framtida utformning

Riksdagen avslår motion

2025/26:3905 av Joakim Järrebring m.fl. (S).

Reservation 1 (S, C)

3. En ny hyresförvärvslag

Riksdagen avslår motion

2025/26:3910 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP).

Reservation 2 (S, MP)

Stockholm den 14 april 2026

På civilutskottets vägnar

Mikael Eskilander

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Mikael Eskilander (SD), Joakim Järrebring (S), David Josefsson (M), Leif Nysmed (S), Roger Hedlund (SD), Lars Beckman (M), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S), Alireza Akhondi (C), Björn Tidland (SD), Amanda Palmstierna (MP), Mats Persson (L), Markus Kallifatides (S), Ludvig Ceimertz (M), Sara Gille (SD), Andreas Lennkvist Manriquez (V) och Magnus Oscarsson (KD).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2025/26:106 Identitetskrav vid lagfart och åtgärder mot kringgåenden av bostadsrättslagen. I propositionen finns en redogörelse för ärendets beredning fram till regeringens beslut om propositionen. Regeringens förslag till riksdagsbeslut återges i bilaga 1. Regeringens lagförslag finns i bilaga 2. Två motioner med totalt två yrkanden har väckts med anledning av propositionen. Förslagen i motionerna finns i bilaga 1.

Utskottets överväganden

Regeringens lagförslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag om identitetskrav vid ansökan om lagfart och åtgärder mot kringgåenden av bostadsrättslagen.

Propositionen

Krav på att ange en identitetsbeteckning vid ansökan om lagfart

I propositionen föreslår regeringen att det införs krav på att ange identitetsbeteckning vid ansökan om lagfart och inskrivning av tomträtt. Syftet med förslaget är att skapa bättre kontroll över vem som äger en fastighet.

Förslaget innebär att ansökan i fråga om fysiska personer ska innehålla uppgifter om förvärvarens person- eller samordningsnummer. I fråga om juridiska personer föreslås att ansökan ska innehålla uppgifter om förvärvarens organisationsnummer. Ansökan ska enligt förslaget förklaras vilande om kravet på att ange en identitetsbeteckning inte uppfylls. När det gäller juridiska personer ska ansökan också förklaras vilande om förvärvaren inte har anmält uppgifter om verklig huvudman enligt lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän trots att det finns en sådan skyldighet.

Den som förvärvar en fastighet ska ansöka om inskrivning, dvs. lagfart hos Lantmäteriet. En ansökan om lagfart ska enligt nuvarande regler bl.a. innehålla uppgifter om sökandens namn och personnummer. Ansökan ska också innehålla uppgifter om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, när ett sådant finns, person- eller organisationsnummer. I propositionen konstaterar regeringen att det inte finns något krav på att en fysisk persons ansökan ska innehålla en uppgift om identitetsbeteckning i annat fall än när sökanden redan har ett personnummer. En juridisk person behöver bara uppge sitt organisationsnummer när ett sådant redan finns.

Regeringen anför att det finns 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 något annat sätt är fråga om en utnyttjad identitet. Kraven på att uppge en identitetsbeteckning vid lagfartsansökningar bör därför skärpas.

Enligt regeringen kan ökade krav på identitetsuppgifter bidra till polisens och andra myndigheters möjligheter att förebygga och bekämpa brott.

Regeringen anför vidare att inskrivning av tomträtter i de flesta fall sker enligt samma regler som lagfartsärenden. Kraven på identitetsbeteckning i

lagfartsansökningar bör därför gälla även för ansökningar om inskrivning av tomträtter.

Skärpt krav på folkbokföring vid ombildning till bostadsrätt

I propositionen föreslår regeringen även ändringar i bostadsrättslagen som ska hindra att reglerna kringgås när hyresrätter ombildas till bostadsrätter.

Om en bostadsrättsförening vill förvärva ett hyreshus för att ombilda hyresrätter till bostadsrätter ska detta beslutas 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 enligt nuvarande regler vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, vara folkbokförda på fastigheten när föreningen fattar beslutet om ombildning.

Förslaget innebär att 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 fattas för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs.

Som skäl för förslaget anför regeringen att det förekommer att personer som egentligen bor någon annanstans felaktigt anmäler flyttning till fastigheten i syfte att bli folkbokförda där inför en omröstning om ombildning. Detta medför att hyresrätter kan omvandlas till bostadsrätter trots att det i praktiken saknas tillräckligt stöd för en ombildning.

Stärkt kontroll vid omregistrering av en ekonomisk förening till bostadsrättsförening

Vidare föreslår regeringen att samma regler som gäller vid ombildning av hyresrätter till bostadsrätter ska gälla när en ekonomisk förening omregistreras till en bostadsrättsförening. Som skäl för förslaget anger regeringen att det förekommer att hyresgästers intressen kringgås vid sådana omregistreringar.

Regeringen konstaterar att det finns regler som skyddar hyresgästers intressen vid ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Några motsvarande regler som skyddar hyresgästerna vid en omregistrering av en ekonomisk förening till en bostadsrättsförening finns inte. Enligt regeringen bör sådana regler införas.

Utskottets ställningstagande

Det har inte väckts någon motion som går emot att riksdagen antar regeringens lagförslag. Av de skäl som anförs i propositionen anser utskottet att riksdagen bör anta lagförslagen.

Lagstiftningens framtida utformning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att regeringen ska återkomma med förslag på hur krav på faktisk identitetskontroll kan införas i lag. Utskottet hänvisar till regeringens bedömning i propositionen.

Jämför reservation 1 (S, C).

Propositionen

Som nämnts ovan införs ett krav på att en fysisk persons ansökan om lagfart och inskrivning av tomträtt ska innehålla uppgifter om förvärvarens person- eller samordningsnummer. Regeringen anför följande när det gäller krav på att sökanden identifierar sig (s. 13):

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 handläggningsåtgärder 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 uppges en falsk identitet i lagfartsärenden kommer att minska.

Motionen

I kommittémotion 2025/26:3905 föreslår Joakim Järrebring m.fl. (S) ett tillkännagivande om att regeringen ska återkomma med förslag om hur faktisk identitetskontroll kan införas i lag. För att effektivt motverka organiserad brottslighet bör lagfartsärenden enligt motionärerna alltid innehålla en verifierad identitet, och inte enbart uppgifter om person- eller samordningsnummer.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens lagförslag om krav på att ange en identitetsbeteckning vid ansökan om lagfart. Enligt regeringen kommer den föreslagna lagändringen att leda till att möjligheterna att kontrollera identiteten på de fysiska personer som förvärvat fast egendom sammantaget blir bättre än i dag. Uppgifterna i fastighetsregistret kommer därmed att bli mer tillförlitliga, och möjligheterna att uppges falsk identitet i lagfarsärenden kommer att minska.

Utskottet delar regeringens bedömning och anser därför att det inte finns behov av någon åtgärd med anledning av motionsyrkandet, som därmed bör avslås.

En ny hyresförvärvslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att regeringen ska återkomma med förslag på en ny hyresförvärvslag. Utskottet hänvisar till regeringens bedömning i propositionen.

Jämför reservation 2 (S, MP) och det särskilda yttrandet (S).

Utredningens förslag

Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv hade bl.a. i uppdrag att ta ställning till hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas. I utredningens betänkande Vem äger fastigheten (SOU 2023:55) lämnades förslag om en ny hyresförvärvslag.

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.

Propositionen

Regeringen bedömer att det inte bör införas en ny hyresförvärvslag.

Som skäl för sin bedömning anför regeringen bl.a. följande. Förekomsten av ärenden hos hyresnämnden som handlar om misskötsamma fastighetsägare är och har under många år varit låg. Det finns redan i dag ett omfattande regelverk för att hantera fastighetsägare och hyresvärdar som missköter sig. Flera remissinstanser ifrågasätter om en förhandsprövning är ett effektivt verktyg för att motverka brottslighet på fastighetsmarknaden.

Regeringen bedömer sammanfattningsvis 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 regeringen kan den slutsatsen inte dras. Mot denna bakgrund anser regeringen att det inte finns tillräckliga skäl för att införa en ny hyresförvärvslag.

Motionen

I kommittémotion 2025/26:3910 föreslår Amanda Palmstierna m.fl. (MP) ett tillkännagivande om att regeringen ska återkomma med ett förslag på en ny hyresförvärvslag. Motionärerna anför att det är mycket svårt att komma åt oseriösa fastighetsägare och att det därför behövs en ny hyresförvärvslag som är anpassad till nuvarande förhållanden. Lagförslaget bör utgå från utredningens förslag och ska beakta synpunkter från remissinstanserna.

Utskottets ställningstagande

Utskottet delar regeringens bedömning att det inte bör införas en ny hyresförvärvslag. Som regeringen anför finns det redan i dag ett omfattande regelverk för att hantera fastighetsägare och hyresvärdar som missköter sig. Det kan ifrågasättas om en förhandsprövning är ett effektivt verktyg för att motverka brottslighet på fastighetsmarknaden.

Mot bakgrund av det anförda saknas det enligt utskottet skäl för någon åtgärd med anledning av motionsyrkandet, som därför bör avslås.

Reservationer

1. Lagstiftningens framtida utformning, punkt 2 (S, C)

av Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S), Alireza Akhondi (C) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2025/26:3905 av Joakim Järrebring m.fl. (S).

Ställningstagande

Vi har tidigare i betänkandet ställt oss bakom regeringens lagförslag och välkomnar skärpta krav på att ange en identitetsbeteckning vid ansökan om lagfart. Vi anser dock att förslaget inte går tillräckligt långt.

Regeringen anför i propositionen att förslaget ska skärpa identitetskontrollen. Samtidigt bortser regeringen från remissinstansers synpunkter om att verklig identifiering krävs för att motverka organiserad brottslighet och missbruk av samordningsnummer.

Trots remissinstansers synpunkter avstår regeringen från att gå vidare med förslag om åtgärder för att sökanden ska identifiera sig och hänvisar till att sådana förslag kräver ytterligare överväganden. Vi anser att regeringen i stället borde ha fokuserat på att göra just dessa nödvändiga överväganden i syfte att åstadkomma en lagstiftning som motverkar den organiserade brottsligheten. Regeringens passivitet försämrar möjligheten att hindra penningtvätt, användning av falska identiteter och systematiskt missbruk av fastighetsförvärv.

För att effektivt motverka organiserad brottslighet bör lagfartsärenden alltid innehålla en verifierad identitet, och inte enbart uppgifter om person- och samordningsnummer. Vår uppfattning är att krav på faktisk id-kontroll och styrkt identitet bör införas i lag. Regeringen bör därför återkomma med förslag som tillgodoser det.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

2. En ny hyresförvärvslag, punkt 3 (S, MP)

av Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S), Amanda Palmstierna (MP) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2025/26:3910 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP).

Ställningstagande

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävdes 2010 under en tidigare borgerlig regering, och i dag kan vem som helst ta över fastighetsägaransvaret för en flerfamiljsfastighet utan att någon prövning sker.

Det är mycket svårt att komma åt oseriösa fastighetsägare. Boende kan vittna om fastighetsägare som lämnar hyresgäster i fastigheter som närmast förfaller.

Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv har i sitt betänkande Vem äger fastigheten (SOU 2023:55) lämnat förslag på hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter kan utformas. Utredningens förslag till ny hyresförvärvslag innebär att fastighetsförsäljningar ska anmälas till kommunen som sedan ska ta beslut inom 25 arbetsdagar. Om kommunen anser att ärendet behöver granskas ska ärendet lämnas vidare till hyresnämnden. Det helt övervägande antalet förvärv kommer därmed att få klartecken mycket snabbt, och prövningen kan riktas in mot de förvärv där det finns goda skäl för en närmare kontroll.

Vi anser i likhet med utredningen att det behöver införas en ny hyresförvärvslag, och det är en uppgift för regeringen att återkomma till riksdagen med ett sådant förslag. Förslaget ska vara baserat på utredningens ursprungliga förslag men även beakta relevanta synpunkter från remissinstanserna och vara anpassat till nuvarande förhållanden. Flera remissinstanser lyfter t.ex. oklarheter i fråga om hur förvärv genom aktieöverlåtelser ska omfattas av regleringen eftersom sådana fastighetsaffärer inte genererar ett lagfartsärende. Det behöver tydliggöras hur detta ska hanteras i praktiken.

I likhet med Boverket anser vi vidare att det är viktigt att följa upp effekterna av den nya hyresförvärvslagen. Syftet med regleringen är att hindra oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter, men det är samtidigt viktigt att seriösa förvärvare inte drabbas negativt genom ökad administration och fördröjning av lagfartsprocessen. Det är en uppgift för regeringen att se till att en uppföljning görs när lagstiftningen har kommit på plats.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

Särskilt yttrande

En ny hyresförvärvslag, punkt 3 (S)

Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S) anför:

Utöver det som vi anför i reservation 2 vill vi påminna om att socialdemokraterna väckte ett motionsförslag om en ny hyresförvärvslag under den allmänna motionstiden 2025; se yrkande 21 i vår kommittémotion 2025/26:3650. Det motionsyrkandet behandlades i betänkande 2025/26:CU14 Hyresrätt m.m. och vi reserverade oss då till förmån för förslaget (se res. 17 på s. 73).

BILAGA I

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2025/26:106 Identitetskrav vid lagfart och åtgärder mot kringgåenden av bostadsrättslagen:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Följdmotionerna

2025/26:3905 av Joakim Järrebring m.fl. (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska återkomma med förslag om hur faktisk identitetskontroll kan införas i lag och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3910 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska återkomma med ett förslag på en ny hyresförvärvslag och tillkännager detta för regeringen.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

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 omständighet* som avses i 6 §, ska lagfartsansökan förklaras vilande, om 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,

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 andra 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*

16. *förvärvaren inte har anmält uppgifter för registrering i Bolagsverkets register över verkliga huvud-*

³ Senaste lydelse 2010:2048.

män 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 tomträtthavarens person- eller samordningsnummer,
 5. ansökan i fråga om en juridisk person inte innehåller uppgift om tomträtthavarens organisationsnummer, *eller*
 6. tomträtthavaren 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 tomträtthavare 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.

⁴ Senaste lydelse 1975:367.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 9 kap. 19 och 20 §§ 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

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 bostads- hyresgäster, 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.

Beslut om ombildning till bostadsrätt och omregistrering till bostadsrättsförening

19 §¹

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 bostads- hyresgäster, 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

¹ Senaste lydelse 2003:31.

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* besiktningssprotokoll 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* besiktningssprotokoll som visar husets skick *ska bifogas planen*. Planen *ska* även vara försedd med *ett* intyg enligt 3 kap. 2 §.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

² Senaste lydelse 1995:1464.