



Justitiedepartementet

Angående promemorian tryggare bostadsrätt (Ju2021/03758)

Ekobrottsmyndigheten lämnar härmed sitt yttrande över rubricerad promemoria.

Ekobrottsmyndigheten tillstyrker förslagen med följande kommentarer som bl.a. är baserade på erfarenheter från flertalet brottsutredningar där bostadsrättsföreningar har förekommit. Brottsuppläggen varierar dock.

Kap. 4

Ekobrottsmyndigheten är positiv till förslaget om att införa en regel som innebär ett förbud för en bostadsrättsförening att ha en bestämmelse i föreningens stadgar som innebär en avvikelser från principen att varje medlem har en röst. Förslaget innebär dock att om flera medlemmar äger en bostadsrätt gemensamt, ska det fortfarande vara möjligt att ha en bestämmelse i stadgarna som innebär att varje medlem kan ha en röst. Ekobrottsmyndigheten befarar att detta, framför allt i mindre bostadsrättsföreningar, kan innebära att problemet med s.k. kapningar av bostadsrättsföreningar inte fullt ut omhändertas.

Kap. 8

Ekobrottsmyndigheten bedömer att komplexiteten i upprättandet av årsredovisningar ökar, om förslaget som innebär en utökad skyldighet att lämna noter i årsredovisningen och utökning av skyldigheten att upprätta kassaflödesanalys leder till lagstiftning. Framför allt ökar risken att fel i upprättade årsredovisningar uppstår. Detta gäller särskilt bostadsrättsföreningar med mindre administrativa resurser som inte har en auktoriserad revisor. Med en auktoriserad revisor minskar också risken för andra fel och oegentligheter. Ekobrottsmyndigheten anser därför att man i det kommande lagstiftningsarbetet även bör överväga att se över möjligheten att införa krav på auktoriserade revisorer även i mindre bostadsrättsföreningar. Dagens gräns för aktiebolag skulle kunna utgöra ett riktvärde. Alternativt kan man ställa andra krav, t.ex. auktorisation av upprättaren av en årsredovisning i en bostadsrättsförening

Övrigt

Ett förekommande brottsupplägg utgörs av handlingar som ger sken av att en person äger en bostadsrättslägenhet som denne lämnar som säkerhet, men som personen faktiskt inte äger. Den falska säkerheten medför att personen kan ta lån på mångmiljonbelopp på falska grunder. Ofta används utnyttjade eller falska identiteter i dessa sammanhang. Om ett centralt bostadsrättsregister hade funnits, liknande fastighetsregistret, hade detta brottsupplägg försvårats betydligt. Ekobrottsmyndigheten efterlyser därför ytterligare lagstiftningsåtgärder i syfte att föreslå ett regelverk för ett centralt bostadsrättsregister.



Ett lagstadgat krav finns i dag på att en bostadsrättsförening måste upprätta årsredovisning och ha en revisor. Endast om en bostadsrättsförening uppgår till en viss storlek finns krav på en auktoriserad revisor och att årsredovisningen ska lämnas in och registreras hos Bolagsverket. Att en förening har en auktoriserad revisor minskar risken för brott kopplat till bostadsrättsföreningar som innebär att årsredovisningar inte upprättas eller upprättas med flera års eftersläpning. I dessa fall är risken avsevärd för att föreningarnas ekonomi missköts och att ekonomisk brottslighet förekommer. Ett registreringskrav hos Bolagsverket för samtliga bostadsrättsföreningar avseende årsredovisningar skulle innebära att föreningarna kan tvångslikvideras och de ekonomiska skadorna begränsas. Enligt Ekobrottsmyndighetens bedömning finns det samma informationsbehov när det gäller bostadsrättsföreningar som för aktiebolag. Samtliga aktiebolag har ett krav på att årligen lämna in årsredovisning till Bolagsverket. Mot denna bakgrund är det Ekobrottsmyndighetens uppfattning att bestämmelserna om årsredovisning för bostadsrättsföreningar i denna del bör ses över.

Detta yttrande har beslutats av generaldirektören Monica Rodrigo. I ärendets slutliga handläggning har biträdande rättschefen Birgitta Resenius deltagit. Strategiske ekorevisorn Henrik Lundin har varit föredragande.

Monica Rodrigo

Henrik Lundin

Exp. till

ju.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia till

Ju.LI@regeringskansliet.se