

Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Stockholm 2022-10-28

Remissvar avseende:

Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39, diarienumr Fi2022/02194)

Riksförbundet Bostadsrätternas Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätternas, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 9 400 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 370 000 hushåll. Bostadsrätternas har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Inledning

Enligt förslaget ska ett offentligt register för alla bostadsrätter införas där information om bland annat pantnoteringar ska antecknas. I dag noteras panter i respektive förenings lägenhetsförteckning och det är av stor vikt att panter noteras och avnoteras korrekt. Brister i hanteringen kan medföra att en privatperson får sin lägenhet utmätt eftersom den utgör säkerhet för en tidigare ägares lån. För en förening kan skadeståndsansvar komma i fråga. Vår uppfattning är att panthanteringen fungerar förhållandevis väl, men att dagens system för hantering av panter är föråldrat. Det är viktigt att systemet är stabilt, rättssäkert och motsvarar samhällets krav med tanke på de stora värden som bostadsrätter numera har. Bostadsrätternas tillstyrker därför upprättandet av ett offentligt bostadsrättsregister som centraliserar hanteringen av panter. Vi menar emellertid att registret bör benämnas *Pantsättningsregister för bostadsrätter* för att det ska vara tydligt vad registret ska hantera. Vidare anser vi att förslaget i vissa avseenden är omotiverat långtgående och vi vill här nedan utveckla våra synpunkter. Rubrikerna följer förslagets rubriker.

9.8 Nivåer på författningsregleringen

Bostadsrätterna anser att registrets innehåll och omfattning bör regleras i lag och inte i förordning. Reglering i lag skapar en större trygghet för alla berörda parter eftersom eventuella förändringar då föregås av parlamentarisk behandling.

Vidare anser vi att det inte är rimligt att den myndighet som blir ansvarig för registret själv ska besluta om vilka avgifter som tas ut. Beslut om avgiftsnivåer ska enligt vår uppfattning fattas av regeringen.

10 Registrets innehåll och funktion

Syftet med registret är i första hand att förteckna och hantera panter på ett centralt och rättssäkert sätt. Detta medför att vissa uppgifter behöver behandlas. Vår uppfattning är att registret bör vara minimalistiskt till sin utformning, det vill säga att det endast ska innehålla de uppgifter som krävs för pantsättning och annan hantering av panter. Detta för att registret och dess hantering inte ska bli onödigt omfattande och därmed kostsamt. I sin nuvarande utformning menar vi att förslaget innebär att vissa uppgifter utan tydlig koppling till panthantering kommer att föras in i registret. Flera av de föreslagna uppgifterna är inte beständiga över tid och kommer därmed att försvåra ajourhållningen av registret.

10.2.2 Bostadsrättslägenheten

Uppgifter om bostadsrättslägenheten

Enligt förslaget ska uppgifter om lägenheten delvis hämtas från lägenhetsregistret. Föreningen har och kommer även fortsättningsvis att föra lägenhetsförteckning och av denna ska bland annat framgå lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen. Dessa uppgifter utgår från upplåtelsen och den ekonomiska planen. Det är dock oklart i vilken mån föreningen är skyldig att uppdatera lägenhetsförteckningen när bostadsrättshavaren har gjort ändringar i lägenheten, medan det finns tydliga bestämmelser om när lägenhetsregistret ska uppdateras. Med nuvarande lagstiftning finns dessutom ingen skyldighet för en bostadsrättshavare att underrätta föreningen om han eller hon förändrat lägenhetens rumsantal eller utfört liknande förändringar som inte kräver tillstånd från föreningen. Enligt vår erfarenhet är sådana förändringar relativt vanliga och blir oftast kända först långt senare. Genom att bostadsrättsregistret hämtar sina uppgifter från lägenhetsregistret kan det innebära att det finns

olika uppgifter om exempelvis antal rum i en bostadsrätt. Därmed kan det uppstå oklarhet om vilka uppgifter som gäller när de skiljer sig åt. Eftersom medlemmarna inte alltid rapporterar ändringar finns heller ingen garanti för att uppgifterna i registren är korrekta. Dessa frågor behöver därför klargöras i den fortsatta beredningen.

Andra väsentliga förändringar

Bostadsrätterna avstyrker förslaget att registret ska innehålla uppgifter om andra väsentliga förändringar avseende bostadsrättslägenheten. Enligt förslaget till förordning åsyftas sådana beslut som behandlas i 9 kap 15 § bostadsrättslagen. Detta motiveras med att uppgifterna kan ha betydelse för bland annat kreditgivarna. Någon skyldighet att underrätta panthavare vid dessa förändringar föreligger inte idag. Inte heller har sådana efterfrågats av kreditgivare. Det saknas enligt Bostadsrätterna skäl för att införa denna skyldighet i samband med införandet av ett bostadsrättsregister.

Förändringar enligt 9 kap 15 § bostadsrättslagen omfattar föreningens hus och mark, inte förändringar av bostadsrätten, vilket framgår av bestämmelsen genom hänvisningar till 7 kap 7 § och 9 kap 16 § bostadsrättslagen.

Det är vidare oklart vilket värde en uppgift om väsentlig förändring av föreningens hus eller mark kommer att ha, åtminstone sett över tid. En sådan uppgift kan möjligen vara momentant relevant, men blir med tiden bara en historisk uppgift. Information om ett stämmobeslut riskerar också att vara vilseledande om den inte sätts i sin kontext. Exempelvis är stämmobeslut ofta villkorade, vilket innebär att det inte är säkert att de faktiskt kommer att genomföras.

Av 9 kap 15 § bostadsrättslagen framgår att stämmobeslut om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska fattas på stämma, om annat inte har bestämts i stadgarna. Trots att bestämmelsen funnits under lång tid är det långt ifrån tydligt vilka slags beslut som bestämmelsen tar sikte på. Många styrelser väljer av försiktighets skull att hänskjuta frågor till stämman. Det kan särskilt noteras att ekonomiskt kostsamma åtgärder inte nödvändigtvis är sådana beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark. Tak- eller fönsterbyte ryms normalt sett inom styrelsens behörighet oavsett hur kostsamma åtgärderna är eftersom det rör sig om rena underhållsåtgärder. Däremot kan vissa mindre betydelsefulla

förändringar av föreningens innergård omfattas, exempelvis att föreningen beslutar att anordna en lekplats eller byta markbeläggning. Konsekvensen av detta är att en uppgift om beslut enligt 9 kap 15 § bostadsrättslagen inte nödvändigtvis ger en korrekt bild av föreningens ekonomi och ändringar i enskilda lägenheter.

En skyldighet att underrätta panthavare om förändringar av lägenheten finns däremot redan i 9 kap 16 § 2 stycket bostadsrättslagen och dessa uppgifter ska enligt förslaget registreras i bostadsrättsregistret under anteckningar. Tanken med denna bestämmelse var att panthavare kunde ha ett legitimt intresse av beslut som innebar förändringar av lägenheten. I förarbetena nämns som exempel att föreningen behöver ta ett rum i anspråk för att installera en hiss. Beslut om ändringar av den karaktären torde emellertid vara ytterst ovanliga. I praktiken handlar besluten snarare om värdehöjande förändringar såsom stambyte, balkongbygge och smärre förändringar av gemensamma delar av föreningens hus men även installation av bredband och individuell mätning (IMD) innebärande att ett uttag för bredband respektive energimätare med kabeldragning installeras i lägenheterna. Bostadsrätterna ifrågasätter därför om panthavare har något sakligt intresse och därmed behov av att underrättas om beslut enligt 9 kap 16 § 2 punkten. Redan idag innebär bestämmelsen många gånger onödig administration och för det fall den införs riskerar den att belasta registret med irrelevant information. Bostadsrätterna avstyrker således förslaget och anser att bestämmelsen om underrättelse enligt 9 kap 16 § 2 stycket avseende punkten 2 kan utmönstras ur bostadsrättslagen. För det fall bestämmelsen ska kvarstå bör föreningens skyldighet till anmälan till registret begränsas till faktiska fysiska förändringar av viss dignitet, exempelvis tilläggsupplåtelse eller då en inte obetydlig yta av en bostadsrättslägenhet tas i anspråk.

Andelstal

Enligt betänkandet ska andelstal för beräkning av årsavgiften anges för bostadsrättslägenheten. Vi avstyrker förslaget och ifrågasätter skälet till att andelstal ska ingå i registret. Enligt förslaget handlar det om en uppgift som föreningen enligt lag är skyldig att tillhandahålla. Det är oklart vilken lagstiftning som avses då det i vart fall i bostadsrättslagen inte föreligger någon skyldighet att redovisa andelstal. Den redovisningsskyldighet som finns i fastighetsmäklarlagen förefaller åvila mäklaren, snarare än bostadsrättsföreningen. Eftersom medlemmarnas totala

årsavgift förändras över tid är det att föredra att mäklaren i samband med förmedling av bostadsrätt vänder sig till föreningen för att få aktuella uppgifter om andelstal med mera.

Andelstal är inte reglerat i lag och sätten att beräkna och ange andelstal för årsavgiften skiljer sig åt mellan olika föreningar. Det är till exempel inte ovanligt att de angivna andelstalen sammanräknade inte uppgår till heltal eller att summan överstiger 100. Därutöver finns föreningar som har differentierade andelstal för beräkningen av årsavgift, ett för drift och ett för kapitalkostnader, beroende på hur stort kapital den enskilde bostadsrättshavaren har betalat in. Det är inte heller ovanligt att årsavgiften för vissa lägenheter är förhöjd med anledning av att lägenheten i efterhand har utrustats med exempelvis balkong, takterrass eller kamin. Sådana förhöjda årsavgifter är ofta kopplade till prisbasbelopp. Vidare blir det allt vanligare att rörliga kostnader som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet, varmvatten eller el påförs medlemmen efter individuell mätning enligt 7 kap 14 § bostadsrättslagen. Slår man samman dessa andelstal för att få ett samlat andelstal för årsavgiften kommer detta andelstal, eller om fler ska anges, variera beroende på hur föreningens kostnader förändras över tid. Det innebär att föreningar ofta kan behöva uppdatera uppgifterna i registret. Ett sådant andelstal kommer inte heller att ge en rättvisande bild av bostadsrättshavarens kostnader då rörliga kostnader för exempelvis värme, varmvatten och el skiftar från månad till månad. Sannolikt finns risk för att stora felaktigheter och inaktuella uppgifter kan förekomma och att registrets kvalitet därmed kan bli bristfällig. För att registret ska uppfattas som trovärdigt är det viktigt att de uppgifter som finns där är pålitliga och beständiga över tid.

Om lagstiftaren ändå väljer att ta med andelstal bör bestämmelsen utformas så att andelstalen får ett tillägg om vilka kostnader som tillkommer och vad som debiteras rörligt.

I förslaget antyds att föreningar med differentierade andelstal kan bli motiverade att ändra sina andelstal. Vi vill betona att ändring av andelstal varken är enkelt eller självklart. Bostadsrättsorganisationernas stadgemallar innehåller inte heller några uppgifter om hur andelstal beräknas, utan enbart bestämmelser om hur beslutet om ändring ska fattas.

10.2.4 Bostadsrättshavaren

Köpeskilling

Bostadsrätterna avstyrker förslaget att registret ska innehålla uppgifter om köpeskilling för bostadsrätten. Uppgiften är känslig ur ett integritetsperspektiv och de skäl som anförs för att registrera uppgiften är enligt Bostadsrätternas uppfattning inte tillräckligt tungt vägande. I samband med överlåtelse av bostadsrätt lämnar föreningen dessutom kontrolluppgift till Skatteverket där uppgiften finns att tillgå om den behövs för statistikändamål.

10.3 Sakrättsligt skydd vid pantsättning

Bostadsrätterna tillstyrker kravet på skriftlighet och registrering vid pantsättning av bostadsrätt samt förslaget att endast en hel bostadsrätt kan pantsättas. Bostadsrätterna tillstyrker också bestämmelsen om förmånsrätt.

Begreppet bostadsrättshavare

Bostadsrätterna vill särskilt uppmärksamma att begreppet bostadsrättshavare får en annan betydelse i förslaget till lag om bostadsrättsregister än begreppet har i bostadsrättslagen. Enligt förslaget avses den som är registrerad i bostadsrättsregistret som bostadsrättshavaren, men enligt bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren den som äger bostadsrätten och är medlem i föreningen. Med anledning av att samma begrepp används men har olika innebörd finns risk för oklarheter och missförstånd. Eftersom inget förslag lagts fram i betänkandet kring övergång av bostadsrätt och sakrättsligt skydd för förvärv av bostadsrätt måste begreppet bostadsrättshavare även fortsättningsvis syfta till den som fått bostadsrätt upplåten till sig eller som förvärvat en bostadsrätt och blivit godkänd som medlem. Sakrättsligt skydd för sådant förvärv erhålls vid denuntiation till föreningen.

11.9 Ändamålsbestämmelser

Omsättning av bostadsrätter

Bostadsrätterna avstyrker att personuppgifter ska få behandlas för omsättning av bostadsrätter som omfattar bland annat möjlighet för banker, andra kreditinstitut, fastighetsmäklare och privatpersoner att få tillgång till uppgifter i registret. Som exempel nämns bland annat värdering av bostadsrätter. Vår uppfattning är att registret endast ska användas för pantsättning av bostadsrätter och inte för andra ändamål. Fastighetsmäklare och kreditinstitut har redan idag

fungerande metoder för värderingar av bostadsrätter och vi kan inte se att det är en uppgift för bostadsrättsregistret.

Byggande

I betänkandet föreslås att personuppgifter kan få behandlas vid byggande eller någon liknande åtgärd. Förslaget motiveras dock inte vidare och vi ifrågasätter behovet.

Direktmarknadsföring

Bostadsrätterna avstyrker att registerförande myndighet får rätt att kommersiellt tillhandhålla personuppgifter samt att personuppgifter ska få behandlas för urval för direktmarknadsföring. Detta även om det alltid finns en rättighet att avregistrera sig från sådan direktreklam. Ur ett integritetsperspektiv borde direktreklam snarare vara någonting man anmäler sig till än avsäger sig ifrån. Att uppgifterna går att ta del av genom att begära ut hela registret motiverar inte att ändamålet formuleras så att direktreklam underlättas.

Andra ändamål

Bostadsrätterna avstyrker att personuppgifter ska få behandlas för andra ändamål utöver vad som anges i 2 kap 3 § och de invändningar som vi anfört ovan. Vi menar att förslagets uttalade ändamål medger användning som är svår att överblicka och att dessa tillsammans med bestämmelsen i 2 kap. 4 § om behandling för andra ändamål gör det ännu svårare att förutsäga hur uppgifterna faktiskt kommer att kunna användas. Förslaget tar i detta avseende inte tillräcklig hänsyn till bostadsrättshavarnas integritet.

Om uppgifterna ska få användas för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga och historiska forskningsändamål samt statistiska ändamål bör det anges uttryckligen i bestämmelsen.

12 Vem gör vad, när och hur?

När en anmälan ska göras

Bostadsrätterna vill särskilt lyfta behovet att införa regler om när medlemskapet för en bostadsrättshavare som förvärvat bostadsrätt till en lägenhet ska börja gälla. Bostadsrätterna föreslår att förslaget på ändringar av 6 kap 1 § bostadsrättslagen i utredningen Stärkt

konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) genomförs i samband med förslagen i aktuellt betänkande.

13.9 Panter där panthavare inte kan identifieras

Ansvar för dolda panter

Styrelsen har enligt 9 kap. 8 § bostadsrättslagen en skyldighet att föra en lägenhetsförteckning. Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, ska detta genast antecknas. Enligt 10 kap 3 § punkt 6 kan den som uppsåtligt eller av oaktsamhet lämnar en oriktig eller vilseledande uppgift i ett utdrag ur lägenhetsförteckningen – till exempel gällande pant – dömas till böter. Med anledning av att pantsättning och underrättelse om pantsättning saknar formkrav kan det inte uteslutas att det i samband med övergången till ett centralt bostadsrättsregister kommer fram dolda panter vilket kan medföra i vart fall ett skadeståndsansvar mot föreningen.

Enligt praxis (se NJA 2019, s 94) finns det även ett näst intill strikt ansvar för bostadsrättsföreningen när det gäller felaktiga uppgifter i lägenhetsförteckningen. Det gäller oavsett om det är nuvarande eller tidigare styrelse som har missat att notera en pant. Avgörandet visar att en bostadsrättsförening är skyldig att ersätta en förvärvare av en bostadsrätt för skada som orsakats genom att föreningen lämnat felaktiga uppgifter om pantsättning i ett utdrag ur lägenhetsförteckningen. Vidare konstaterar Högsta domstolen att ”enligt principen om s.k. organansvar kan en juridisk person komma att svara för handlande som en företrädare för denna vidtagit. I vissa fall kan detta gälla även för anonyma och kumulerade fel hos personer i sådan organställning. Ansvar kan också komma att aktualiseras för vårdslöshet som orsakats av tidigare företrädare för organet”.

Förslaget innebär att panthavare senast sex månader efter att föreningen lämnat sina uppgifter till registerförande myndighet ska anmäla eventuella felaktigheter för korrigerande. En panträtt som upplåtits före ikraftträdande upphör att gälla mot pantsättarens borgenärer om den inte har lämnats till registerförande myndigheten inom de tider som är angivna i övergångsbestämmelserna. Detta innebär att gamla dolda pantsättningar troligtvis även fortsättningsvis kommer att vara dolda.

För att registret och därmed pantsättning av bostadsrätter ska uppfattas som rättssäkert och pålitligt, samt att föreningens och dess nuvarande medlemmar inte ska drabbas av ett näst intill strikt skadeståndskrav är det vår uppfattning att staten bör ta på sig ansvaret för dolda panträtter och annan felaktig information. Eventuellt kan ett sådant ansvar kompletteras med en regressrätt för staten i de fall det kan härledas till den som uppsåtligen eller av oaktsamhet lämnat felaktig information.

Kostnader och finansiering

15. Kostnader och finansiering

Bostadsrätterna har inget att erinra mot den finansieringslösning som beskrivs i betänkandet. Vi anser emellertid att avgifterna bör regleras i förordning.

Bostadsrättsföreningar kommer även efter registrets införande att ha faktiska kostnader, själva eller genom förvaltare, relaterade till pantsättning av bostadsrätter, till exempel för framtagande och uppdatering av uppgifter som ska rapporteras in. För att inte övriga bostadsrättsinnehavare ska belastas av kostnader med anledning av pantsättning av bostadsrätter, anser vi att föreningens rätt att ta ut pantsättningsavgift ska behållas. Det är också viktigt att föreningarna inte heller belastas med avgifter vid användning och inrapportering av uppgifter till registret.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till Ulrika Blomqvist, VD, på ulrika.blomqvist@bostadsratterna.se.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD