

Regeringskansliet,

fi.remissvar@regeringskansliet.se kopia till fi.sba.bb@regeringskansliet.se.

Diarienummer Fi2022/02194

Remiss kring promemorian ”Ett register för alla bostadsrätter”

Betänkande av Bostadsrättsregisterutredningen (SOU 2022:39)

Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Sveriges största organisation för enskilda bostadsrättsägare, <http://www.bostadsrattsagarna.se>, svarar nedan på Remissen.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund är en partipolitiskt obunden medlemsorganisation där huvudsyftet är att tillvarata bostadsrättsinnehavares intresse, på samma sätt som t.ex. Hyresgästföreningen tillvaratar hyresgästers intresse. Förbundets målsättning är att skapa trygghet och en bättre ekonomi hos våra medlemmar. Förbundet hjälper enskilda bostadsrättsägare i olika tvister som kan uppstå t.ex. gentemot byggbolag, föreningsstyrelse, försäkringsbolag, mäklare och köpare och säljare av bostadsrätter. Förbundet hjälper sina medlemmar juridiskt och har under år 2017-2022 varit ombud i ett antal tvister i hyresnämnder och domstolar för sina medlemmar. Förbundet arbetar också med att skapa opinion och uppmärksamma media på orättvisor för bostadsrättsinnehavare, inte minst kring de senaste årens kapningar av bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund är en ung förening som bildades 2012. Föreningen har den senaste tiden växt snabbare och har idag runt 4 000 registrerade medlemmar över hela Sverige. Växttakten är 1-2 nya medlemmar per dag.

Bostadsrättsägarnas riksförbund anser att det är mycket viktigt att skyddet för enskilda bostadsrättsinnehavare stärks. För att så skall ske måste hela processen av boendet vara genomtänkt från första början och då måste nya utredningar tillsättas och lagändringar göras. De förslag om pantsättningsregister som

föreslås i denna promemoria är tacknämliga och en steg i rätt riktning men för drygt 2 miljoner boende i bostadsrättslägenheter behövs bättre lagstiftning än vad som nu är fallet, vilket även *Betänkande av Bostadsrättsregisterutredningen* visar.

Investeringarna i en bostadsrättslägenhet är idag så stora att det kanske är den största affären en konsument gör i livet och regelverket bör därför vara så omfattande att konsumentens trygghet verkligen tas till vara på liknande sätt som en person som hyr sin bostad är tryggad. Idag finns bostadsrätter till ett värde av 200 miljoner kr och det behövs en trygghet för bostadsrättsinnehavaren och t.ex. möjlighet att själv kunna medta experter inom juridik och ekonomi vid föreningsstämmor för att kunna hävda sin rätt.

Centralt register

Bostadsrättsägarnas Riksförbund välkomnar ett centralt register för alla bostadsrätter i det stora hela i enlighet med det förslag som Bostadsrättsutredningen lagt fram. Vi har dock synpunkter på en del av lösningarna men också vill vi föra fram de synpunkter utredningen kommit med kring bl.a. brottsproblematiken kring bostadsrättsföreningar.

Brottsproblematiken

Vi delar Bostadsrättsregisterutredningens uppfattning att brottsligheten kring bostadsrätter har ökat och dessutom ökar raskt och att det är viktigt att förbättra kontrollen av bostadsrätter så det blir lättare att förebygga och utreda brott.

Det är uppenbart att bristen på information om bostadsrätter och vem som innehar en bostadsrätt gör att det blir lättare att utnyttja bostadsrätter i olika brottsupplägg. Och det blir svårare för berörda myndigheter att förebygga och utreda brott och att återta brottsvinster genom att lagstiftningen dessutom är så bristfällig.

Här kan ett centralt register med utökade registreringar medverka till att minska möjligheterna att förskingra bostadsrättsinnehavares egendom. Beträffande registrering av pantsättningen är det vår uppfattning att panter bör registreras på samma sätt som för villor nämligen att t.ex. en första pantsättning registreras inom visst intervall t.ex. från 0-en miljon kr och nästa pantsättning registreras därefter t.ex. från över en miljon kr till 2 miljoner kr osv. Detta så att rätt pantordning åstadkoms och inga problem uppstår om bästa pant i förhållande till tidsmässigt när panten tog ut. Det

är ett system som långsiktigt bör införas vid varje ny pantsättning som sker av en lägenhet.

Många bostadsrätter är idag dyrare än villor och det är viktigt att veta vilka panter som finns och vad värdet finns i vilken ordning.

Det finns inget som helst rimligt skäl till att villor, ägarlägenheter och bostadsrätter ska fungera på olika sätt när det gäller grundläggande sakrättsliga principer som godtrosförvärv och hävd.

Ju mer lika regleringen blir desto bättre förstår vanliga människor vad som gäller.

Ett annat syfte med registret är att förbättra tillgången till information om bostadsrätter.

Registret ska innehålla uppgifter om

- bostadsrättslägenheten,
- bostadsrättsföreningen,
- bostadsrättshavaren,
- pantsättning, och
- anteckning.

För att både köpare och pantsättare skall veta vad det är som egentligen pantsätts är det viktigt att veta vad som är den eviga nyttjanderätten för lägenheten och vad bostadsrättshavaren har rätt till och vad bostadsrättsföreningen innehar. Det framgår i upplåtelseavtalet dvs. den enda upplåtelse som sker när föreningen upplåter lägenheten. Vad som framgår av upplåtelseavtalet kring lägenheten borde därför noteras i de uppgifter som framgår kring bostadsrättslägenheten. Ingår t.ex. mark i nyttjanderätten eller har bostadsrättsinnehavaren skyldighet att bekosta underhåll av altan m.m.

Många bostadsrättshavare har idag kastat upplåtelseavtalet och det uppstår konflikter om vad lägenheten innehåller beträffande förråd, mark osv.

Upplåtelseavtalet har bostadsrättsföreningen skyldighet att bevara, men så har inte skett i många fall och i en domstol rättar man sig efter vad som finns angivet. Tyvärr följer en hel del föreningar inte heller vad som noterats i bostadsrättslagstiftningen. Föreningen bygger ut nya lägenheter i vindsvåningar, men något upplåtelseavtal från föreningen skapas inte utan byggfirman överlåter efter utbyggnaden vindsvåningen till en bostadsrättsinnehavare. Därmed är det oklart om bostadsrätten skapats på rätt sätt och inte heller vad som gäller mellan framtida bostadsrättshavare och föreningen. I Örebro såldes t o m lägenheter i

ett hotell för vilka det inte fanns byggnadstillstånd till, så förbud mot att bo i lägenheterna har införts.

Det visar sig också att bostadsrättsföreningar försöker föra över utgifter till bostadsrättsinnehavare som de inte skall betala t.ex. skötsel av balkonger fast dessa har byggts av föreningen och skall beskostas av dem vid skador. Detta med påståendet att det avtalats med byggherren innan vindsvåningen såldes till förste bostadsrättsinnehavaren, som aldrig fick något upplåtelseavtal. Fallet förekommer nu i domstol.

Kan upplåtelseavtalen föras in i registret slipper nya bostadsrättsköpare drabbas i framtiden. Sådana uppgifter är viktiga att veta vid en pantsättning.

Vi delar uppfattningen i förslaget att information skall ske brett så att en ny köpare får vetskap om vad som gäller.

Omkring 2 miljoner, nästan 1/5-del av Sveriges befolkning, bor idag i bostadsrätt. Det är viktigt att informationen om lägenheterna lätt kan sökas så att det inte enbart blir en tillgång för kriminella.

Det framstår i utredningen SOU 2022:39 att problemet med brottslighet, och då inte minst penningtvätt, kopplat till bostadsrätter inte är ringa.

Kommentaren att ett visst skydd för minoriteten i en bostadsrättsförening införts genom möjligheten att hos Bolagsverket begära ett beslut om en utomstående granskning av föreningens skötsel är inte korrekt. Detta skydd fanns tidigare genom att minoriten kunde på en bolagsstämma att få denna granskning utförd. Lagstiftaren har snarast försämrat skyddet för bostadsrättshavarna

Förändringen innebar att granskning kunde ske utan beslut på stämma. I den nya lagen lades till att om granskningen gjordes och den skulle visa sig vara uppenbart obehövlig kan den som ansökt om särskild granskning hos Bolagsverket bli ansvarig för kostnaderna. Tyvärr har tillägget resulterat i att föreningsstyrelser hotar minoriteten att de skall få betala dyrt om de begär granskning, vilket kan resultera i att medlemmar skräms för att begära välbehövligen granskningar till skillnad emot tidigare.

”Om detta är tillräckligt är det för tidigt att säga.” skriver utredarna.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund anser dock redan nu att detta tillägg måste tas bort. Om 10 olika medlemmar i en bostadsrättsförening med 50 medlemmar begär granskning är det inte av okynne.

Polisen anger i sina kommentarer om vad som sker i bostadsrättslägenheter:

”Det är brottslighet som är väl genomtänkt, planerad och organiserad. Förövarna utnyttjar okunskap, bristande engagemang och avsaknad av kontrollmöjligheter. När det gäller fast egendom fick tidigare så kallade lagfartskapningar stor uppmärksamhet både medialt och politiskt även om antalet inte var så stort och de inte ledde till några bestående rättsförluster. Men den brottslighet som rör bostadsrätter har i vart fall hittills inte alls uppmärksammats på samma sätt. Omfattningen av brottslighet är knuten till enskilda bostadsrätter”.

Det som sker idag är

- att någon eller några personer tar kontroll över föreningen genom att besätta styrelseposter och därmed också i praktiken kontrollera föreningens skötsel och dess stadgar.
- att en villa eller en hyresfastighet ombildas till bostadsrättsförening, eventuellt efter en viss ombyggnation. Oftast är dessa bostäder undermåliga och inte helt i överensstämmelse med befintliga byggregler. Bostadsrätterna säljs sedan till personer utan någon egentlig kunskap om vad det är de köper.
- Att det förekommer nätverk för organiserad penningtvätt genom upprepade köp och försäljningar av bostadsrätter mellan en begränsad krets av personer.

Möjligheterna för en bostadsrättshavare som drabbas löses inte genom ett centralt lägenhetsregister. Här behövs istället kontrollmöjligheter av annat slag. Bostadsrättsägarnas riksförbund förordar att parallellt med registersystemet en tillsynsmyndighet tillsätts t.ex. Bolagsverket till vilken en drabbad medlem i en bostadsrättsförening kan vända sig och påtala rena olagligheter i bostadsrättslagen så att dessa kan stoppas i tid.

För att registret skall bidra till viss sanering tillstyrker vi att **Lantmäteriet** ska ta ut avgifter för ärenden om registrering i bostadsrättsregistret.

Lantmäteriet får dessutom ta ut avgifter för tillgång till och användning av uppgifter ur bostadsrättsregistret.

Lantmäteriet får meddela föreskrifter om avgifterna.

Som vi ser det är det en fördel att lantmäteriet tar hand om registret mot som idag bostadsrättsföreningen. Det har konstaterats att föreningen många gånger slängt gamla uppgifter. Så att felaktiga uppgifter förekommit vid utannonsering av lägenheter. Det finns nog många föreningar som har oklar kontroll över lägenhetsförteckning och pantregister. Detta trots att det är idag är föreningens ansvar att sköta dessa register.

Kanske behövs en undantagsregel vid införandet av registret, för avgiften till Bolagsverket för ändring av stadgarna. Då de flesta föreningar måste ändra stadgarna (ta bort text om ” pantsättningsavgift”). Det förekommer föreningar som inte har gjort ändring av sina stadgar från 30-40-talet. Kanske borde bolagsverket få en kontrolluppgift att se efter att föreningars stadgar är uppdaterade till modern tid?

Många tvistigheter förekommer beträffande andelstal inom bostadsrättsföreningar. Kanske borde man utreda frågan och undersöka möjligheten att i registret i framtiden införa de andelstal som idag finns inom respektive förening.

Det vore bra om lagstiftaren framöver tog en annan utgångspunkt, nämligen att vem som helst kan bilda en bostadsrättsförening och att lagen skall skydda bostadsrättshavarna och samhället mot den lilla minoritet av föreningar som övertagits av människor som missbrukar systemet på olika sätt. Vi är på väg åt det hållet när det gäller bostadsrätter genom de lagändringar som träder ikraft 1 januari 2023. På det sättet var det som hände i bostadsrättsföreningen ”Kinesiska muren” och Ida i Malmö liksom Brf i Sollentuna en nyttig väckarklocka för samhället och utan det stora lidande som bostadsrättshavare i den föreningen drabbades av hade vi nog inte haft dessa reformer

Bostadsrättsägarnas riksförbund delar polismyndigheten bedömning att det är viktigt att registret omfattar historiska uppgifter för att det ska vara möjligt att spåra tidigare ägarförhållanden och att registret omfattar samtliga bostadsrätter, och inte bara pantsatta sådana.

Polismyndigheten har även framhålla vikten av att uppgiften om vilken fastighetsmäklare som, i förekommande fall, förmedlat en överlåtelse av en bostadsrätt också framgår av registret. Denna uppgift har relevans både inom under rättelse- och utredningsverksamheten och har lyfts fram bland annat i Polismyndighetens rapport Penningtvätt via fastigheter som en tänkbar åtgärd för att förbättra myndighetens arbete mot bedrägerier och penningtvätt. Polismyndigheten har sett många exempel på fastighetsmäklare som, medvetet eller omedvetet, medverkat till att kriminella aktörer har kunnat tvätta pengar genom bostadsaffärer. Det handlar om allt från medvetna risktaganden, exempelvis genom att ignorera oklarheter om pengarnas ursprung, till att upprätta fiktiva kontrakt. Lagstiftaren bör utreda dessa möjligheter som i många fall drabbar enskilda bostadsrättshavare.

Avslutningsvis tillstyrker vi den föreslagna lagstiftningen med ovan angivna kommentarer och hyser förhoppning om att det nya registret ger klara förbättringar framöver.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund anser som slutord att lagstiftaren omgående bör starta en utredning som ser över demokratin inom bostadsrättsföreningarna och lagstiftningen. Genom att så många som två miljoner bostadsrättsboende är beroende av fungerande lagstiftning måste lagarna bli klarare, modernare och också innehålla sanktionsmöjlighet för enskilda drabbade oavsett om det är mobbing, maktmissbruk eller vårdslöshet de råkat ut för. Som det är idag tycks lagstiftningen ha tagit syfte på att skydda föreningsstyrelsen från rättshaverister, men konsekvensen är att styrelsen i föreningen erhåller en maktposition som många föreningsstyrelser utnyttjar på förödande sätt. Det finns styrelseordförande i stora bostadsrättsföreningar som suttit som ordförande i 20 år och agerar som han äger hela föreningen.

Vi förutsätter att huvudparten av föreningsstyrelserna sköter sin verksamhet på ett förtjänstfullt sätt men det räcker med att t.ex. 10 procent av tillsatta föreningsstyrelser missköter sig och det blir rena skräckupplevelsen för 100 000-tals bostadsrättsägare som inte ser annan utväg än att flytta ifrån sin drömbostad. Lagstiftningen måste också vara skapad för att skydda dessa idag hjälplösa människor. Kulturen på bostadsmarknaden har också drastiskt förändrats på senare år och mot detta räcker inte nuvarande lagstiftning till. Föreningsstyrelser tenderar att allt mer låta bostadsrättsinnehavare betala kostnader som rätteligen skulle betalats av föreningen enligt de lagar som gäller. Här skulle en tillsynsmyndighet hjälpa fördömda bostadsrättsinnehavare.

Vi delar utredningens farhågor om kriminell framväxt i bostadsrättsföreningar.

Tullinge den 28 oktober 2022

Staffan Teste jur. kand. Ordförande för Bostadsrättsägarnas Riksförbund

Sliparvägen 4 146 36 Tullinge Tel: 08-778 78 14

teste@bildombudsmannen.se info@bostadsrattsagarna.se

www.bostadsrattsagarna.se www.bostadsrattsagarna.com