

Till Finansdepartementet
Avdelningen för samhällsplanering och bostäder
Enheten för bostäder och byggande
fi.remissvar@regeringskansliet.se, fi.sba.bb@regeringskansliet.se.
Diarienummer: Fi2022/02194

Stockholm 2022-10-28

Remissvar betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39)

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål. Av Fastighetsägarnas medlemmar är ca 3 000 bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerat betänkande.

Fastighetsägarna har haft representation genom experter i utredningen.

1 Sammanfattning

Fastighetsägarna anser att ett register för bostadsrätter bör införas och delar utredningens bedömning av behoven av ett sådant.

Fastighetsägarna tillstyrker i huvudsak utredningens förslag om inrättande av ett register och registrets utformning.

Fastighetsägarna anser emellertid att registrets innehåll bör regleras i lag och inte genom förordning.

Fastighetsägarna anser att principen om att bostadsrättsföreningar inte ska avgiftsbeläggas för sin användning bör regleras på förordningsnivå.

Fastighetsägarna avstyrker förslaget att registret ska innehålla uppgift om andelstal för fördelning av årsavgiften.

Fastighetsägarna avstyrker förslaget att registret ska innehålla uppgifter om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark.

Fastighetsägarna avstyrker förslaget att registret ska innehålla uppgift om köpeskilling för bostadsrätter.

Fastighetsägarna anser att ytterligare överväganden krävs avseende vem som får pantsätta en bostadsrätt.

Fastighetsägarna avstyrker förslaget att finalitetsprincipen ska gälla för behandling av uppgifter i registret.

2 Förslagen i betänkandet

I Sverige finns idag lite mer än 1 200 000 bostadsrätter fördelade på drygt 26 000 bostadsrättsföreningar. Ungefär 70 % av alla bostadsrätter är pantsatta och den totala bolånesumman med bostadsrätt uppgick till 1 249 miljarder kronor i december 2021. För bostadsrätt finns inte något offentligt register med bostadsrätter och panter. I betänkandet fastslås att ett offentligt register för bostadsrätter behövs och bör inrättas. Registret ska enligt betänkandet vara statligt och omfatta samtliga bostadsrätter i Sverige. Ett viktigt syfte är att förbättra hanteringen av pantsättning avseende bostadsrätter och ett annat syfte är att förbättra tillgången till information om bostadsrätter. Registret ska innehålla information om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättning och anteckningar. Registret ska vara fristående från andra register och Lantmäteriet ska ansvara för registret.

Betänkandet innehåller även ett förslag på nytt regelverk för sakrättsligt skydd av pantsättning. För att pantsättning av bostadsrätt ska erhålla sakrättsligt skydd föreslås att pantsättningen ska registreras i bostadsrättsregistret. Någon förändring av regelverket för sakrättsligt skydd vid överlåtelse föreslås inte.

3 Fastighetsägarnas syn på förslagen i betänkandet

Fastighetsägarna har sedan tidigare påpekat behovet av en ny utredning av ett register för bostadsrättspant (se till exempel Fastighetsägarnas remissvar på SOU 2017:31). Det finns idag ett behov av ett register bland annat för att minska risken för brister i panthantering vilket kan leda till stora förluster för enskilda bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningen och dessutom riskera en sämre regelmässig behandling av säkerhet i form av bostadsrättspant. Fastighetsägarna anser att behovet är angeläget.

Dagens regelverk bygger på rättspraxis från 30-talet och innebär att sakrättsligt skydd för pant i bostadsrätt uppnås genom denuntiation till föreningen. Enligt bostadsrättslagen är föreningen skyldig att notera en pantsättning av bostadsrätt i föreningens lägenhetsförteckning. Brister i denna hantering kan få negativa följder. I värsta fall kan det innebära att dolda panträtter uppstår, det vill säga panträtter som har sakrättsligt skydd och gäller mot tredje man men som inte är noterade i lägenhetsförteckningen. När en dold panträtt uppstår kan det orsaka omfattande ekonomisk skada för inblandade, se till exempel rättsfallet NJA 2019 s. 94.

Utöver frågan om bostadsrättspant anser Fastighetsägarna att ett register över bostadsrätter kan ge tillgång till viktig information om bostadsrätter och innehavare av dessa. Till exempel kan ett register bidra till att bostadsrättslägenheter såväl som hyresrättslägenheter används för sina ändamål i större utsträckning. De allra flesta bostadsrättsföreningar har vid prövningen av en ny medlem som krav att lägenheten ska användas för permanent boende. Samma krav ställs i allmänhet av hyresvärdar vid uthyrning av hyreslägenheter för bostadsändamål. För såväl bostadsrätt som hyresrätt gäller krav på tillstånd för andrahandsupplåtelse av lägenheten. Ett register kan bidra med viktig information för bostadsrättsföreningar såväl som hyresvärdar för att säkerställa att lägenheter används på rätt sätt och att olovlig andrahandsupplåtelse motverkas.

Fastighetsägarna välkomnar därför betänkandet, ställer sig bakom de skäl som utredningen gör gällande för inrättandet av register och tillstyrker förslaget om att införa ett offentligt bostadsrättsregister.

3.1 Bostadsrättsregistrets innehåll

Enligt förslaget till ändring i bostadsrättslagen ska en bostadsrätt registreras i bostadsrättsregistret. Skyldigheten att registrera uppgifter följer av förslaget till lag om bostadsrättsregister. Det närmare innehållet i registret föreslås regleras i förordning om bostadsrättsregister. Uppgifterna i registret fördelas på bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar.

Fastighetsägarna anser att registrets innehåll bör regleras i lag och inte i förordning (jfr t.ex. lag (2006:378) om lägenhetsregister). Reglerna om registrets innehåll och enskildas skyldighet att registrera uppgifter bör vara tämligen beständiga och ändringar bör föregås av parlamentarisk behandling.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget om registrets innehåll med följande undantag.

Väsentliga förändringar

Fastighetsägarna avstyrker förslaget att registret ska innehålla uppgift om andra väsentliga förändringar för bostadsrättslägenheten. Enligt betänkandet (s. 236) åsyftas sådana beslut som behandlas i 9 kap. 15 § bostadsrättslagen. Detta motiveras med att uppgifterna kan ha betydelse för bland annat kreditgivarna.

Förslaget är enligt Fastighetsägarna olämpligt. 9 kap. 15 § bostadsrättslagen reglerar gränsen mellan styrelsens och stämmans kompetens i vissa frågor. Trots att bestämmelsen funnits under lång tid är det långt ifrån tydligt vilka typer av beslut som bestämmelsen tar sikte på och många styrelser väljer att hänskjuta frågor till stämman inte minst av försiktighetsskäl. Det är därför många gånger oklart för föreningen om ett beslut är sådant som avses i 9 kap 15 § eller inte. Föreningen har idag ingen skyldighet att föra en förteckning över sådana beslut och det sker inte heller. Det finns enligt Fastighetsägarna inga tungt vägande skäl för att införa en sådan skyldighet i samband med införandet av ett bostadsrättsregister. Det kan särskilt noteras att ekonomiskt kostsamma åtgärder

inte nödvändigtvis är sådana beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark. Tak- eller stambyte ryms normalt sett inom styrelsens behörighet oavsett hur kostsamma åtgärderna är eftersom det rör sig om rena underhållsåtgärder.

Det kan därför förväntas att uppgifterna i registret inte kommer vara av sådant intresse för kreditgivare eller andra att det utgör tillräckliga motiv för att uppgifterna ska finnas i registret.

Andelstal

Enligt betänkandet ska andelstal för beräkning av årsavgiften anges för bostadsrättslägenheten. Fastighetsägarna avstyrker förslaget. Andelstal är inte reglerat i lag. Sätten för att beräkna andelstal och ange andelstal för årsavgiften skiljer sig åt. Det är till exempel vanligt att de angivna andelstalen sammanräknade inte uppgår till heltal. Särskilt problematiskt blir det för föreningar som har differentierade andelstal för beräkningen av årsavgift. Det förekommer till exempel att ett andelstal för driftskostnader och ett för kapitalkostnader åsätts varje bostadsrätt. På så sätt kan bostadsrättshavare som gjort kapitaltillskott få justerad årsavgift om driftskostnaderna ökar men inte om kapitalkostnaderna ökar på grund av ändrade räntor. Detsamma gäller för så kallad balkongavgift som är en separat del av årsavgiften som i vissa föreningar erläggs av den som uppför en ny balkong. Slår man samman dessa andelstal för att få ett andelstal för årsavgiften kommer detta andelstal variera beroende på hur föreningens kostnadsposter påverkas under året. Det innebär att föreningar med korta mellanrum behöver uppdatera uppgifterna i registret. Sannolikt kommer omfattande felaktigheter förekomma i registret och registrets kvalitet kommer därmed bli bristfällig.

Det förslag som framförs i betänkandet (s. 236 f.) att föreningar med differentierade andelstal bör ändra sina stadgar visar på en oförståelse för problemet. Bostadsrättsorganisationernas normaltstadgar innehåller ingen uppgift om hur andelstalen ska beräknas utan det är normalt sett något som anges i den ekonomiska planen och därefter genom styrelse- eller stämmobeslut. Att ändra andelstalen kan innebära omfattande värdeöverföringar från vissa bostadsrättshavare till andra. Det torde många gånger vara ett beslut som föreningen är förhindrade från att fatta med hänsyn till likhetsprincipen och 6 kap. 38 § och 7 kap. 42 § lagen om ekonomiska föreningar. Det finns i betänkandet inga redovisade nackdelar med upplägget med differentierade andelstal förutom att det blir svårt att ange andelstal i bråkform i registret. Det är inte tillräckligt för att indirekt förbjuda användningen av sådana andelstal. Fastighetsmäklare kan enkelt få del av uppgifterna genom att kontakta föreningen. Föreningen har alltid möjlighet att beskriva särskilda aspekter av andelstalen i det enskilda fallet. Fastighetsmäklarna kommer ändå behöva kontakta föreningen i samband med förmedling för att få del av andra uppgifter de är skyldiga att ange i objektsbeskrivningen, till exempel årsavgiften och beslutade ändringar av årsavgiften.

Köpeskillning

Fastighetsägarna avstyrker förslaget att registret ska innehålla uppgift om köpeskillningen under bostadsrättshavare. Uppgiften känslig ur ett integritetsperspektiv och de skäl som anförs för att registrera uppgiften är i Fastighetsägarnas mening inte tillräckligt tungt vägande. Redan idag lämnar

bostadsrättsföreningar kontrolluppgift med köpeskilling till Skatteverket vid överlåtelse av bostadsrätt.

3.2 Pantsättning av bostadsrätt

I betänkandet föreslås att pant i bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran (3 kap. 3 § förslag till lag om bostadsrättsregister). Enligt författningskommentaren framgår att med bostadsrättshavare avses den som finns registrerad i bostadsrättsregistret som innehavare av bostadsrätten. Pantsättning ska registreras och pantsättning som är registrerad ska ges företräde i förhållande till annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningen har registrerats (3 kap. 2 och 4 §§ förslag till lag om bostadsrättsregister).

Fastighetsägarna tillstyrker kravet på skriftlighet och registrering vid pantsättning av bostadsrätt samt förslaget att endast en hel bostadsrätt kan pantsättas. Fastighetsägarna tillstyrker också bestämmelsen om förmånsrätt. Fastighetsägarna invänder emellertid mot att begreppet bostadsrättshavare får en annan betydelse i förslaget till lag om bostadsrättsregister än begreppet har i annan lagstiftning. Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen den som innehar bostadsrätt i föreningen. 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. Sakrättsligt skydd för sådant förvärv erhålls vid denuntiatio till föreningen.

Om pant i stället får upplåtas av den som är registrerad som bostadsrättshavare i bostadsrättsregistret, vilket kan vara någon annan än den egentliga bostadsrättshavaren ifall registrering inte skett, bör detta anges även i lagtexten. Det kan finnas invändningar mot den ordning som föreslås som innebär att någon annan än den faktiska innehavaren av en bostadsrätt kan pantsätta bostadsrätten. Särskilt med hänsyn till att endast en medlem kan utöva en bostadsrätt enligt 6 kap. 1 § bostadsrättslagen. Utövande av bostadsrätten har bedömts innefatta pantsättning av bostadsrätten (se till exempel Nilsson Hjorth och Ugglas kommentar till 6 kap 1 § bostadsrättslagen). Denna omständighet har berörts i begränsad omfattning i betänkandet men bör uppmärksammas i den fortsatta beredningen.

3.3 Behandling av uppgifter i registret

Fastighetsägarna är kritiska till att uppgifter i registret ska kunna användas för marknadsföringsändamål. Det är i Fastighetsägarnas mening inte ett viktigt behov som behöver tillgodoses av registret. Fastighetsägarna är även negativa till att finalitetsprincipen ska gälla för behandling av uppgifter i registret. Enligt utredningen innebär det att personuppgifter får behandlas även för andra ändamål, så länge behandlingen inte är oförenlig med de ursprungliga ändamålen. Det är Fastighetsägarnas uppfattning att uppgifterna i registret ska användas endast för de ändamål som tydligt anges.

3.4 Finansiering

Fastighetsägarna har inget att erinra mot den finansieringslösning som beskrivs i betänkandet. Fastighetsägarna anser emellertid att avgifterna bör regleras i förordning. En viktig princip som framgår av betänkandet är att bostadsrättsföreningar inte ska avgiftsbeläggas för sin användning av registret. Denna princip riskerar att inte få genomslag om avgiftsskyldighet ska regleras på föreskriftsnivå.

4 Övrigt

Fastighetsägarna vill särskilt lyfta behovet att införa regler om när medlemskapet för en bostadsrättsinnehavare som förvärvat bostadsrätt till en lägenhet ska börja gälla. Fastighetsägarna 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. Förslaget innebär att, vid överlåtelse av bostadsrätt, beviljat medlemskap i bostadsrättsförening ska gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag, eller om dagen passerat, genast.

Fastighetsägarna vill även framföra att det vore lämpligt att i den fortsatta beredningen av betänkandet överväga om skyldigheten för en bostadsrättsförening att underrätta en panthavare om förändringar av lägenheten enligt 9 kap. 16 § 2 st. bostadsrättslagen ska avskaffas. Enligt förslaget i aktuellt betänkande ska en sådan underrättelse lämnas till registret för att därefter komma panthavare till del. Det är i och för sig en bättre hantering än idag men det kan ifrågasättas om uppgifterna över huvud taget är av intresse för panthavare. Vid införande av reglerna i 9 kap 16 § 1 st. 2 p bostadsrättslagen om förändring av lägenheten är det tydligt att bestämmelsen främst var tänkt att omfatta mer ingripande förändringar till exempel att lägenhetsyta tas i anspråk på grund av installation av en ny hiss. I rättspraxis har emellertid bestämmelsen fått ett betydligt mer vidsträckt tillämpningsområde. Fastighetsägarnas uppfattning är att uppgifter om de aktuella besluten sällan är av intresse för panthavare och i stället för att uppgifterna ska antecknas i bostadsrättsregistret bör skyldigheten utmönstras.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig

Johan Kleveland

Verkställande direktör

Förbundsjurist