

YTTRANDE

2022-10-17
LM2022/035010

Finansdepartementet
fi.remissvar@regeringskansliet.se
fi.sba.bb@regeringskansliet.se
Fi2022/02194

Ett register för alla bostadsrätter – betänkande av bostadsrättsregisterutredningen **Fi2022/02194**

Inledning

Bostadsrättsregisterutredningen har haft i uppdrag att föreslå utformning av ett offentligt register för att stärka bostadsmarknadens funktionssätt samt att föreslå hur hanteringen av panträtter kan förbättras.

Utredningen belyser väl de utmaningar som finns idag kopplat till exempelvis risk för dolda panter, brist på statistik kring bostadsrätter samt brottslighet.

Resonemang förs kring behovet av ett offentligt register för bostadsrätter samt drar slutsatsen att ett specifikt register för bostadsrätter behövs. Informationsmängden kring bostadsrätter föreslås inte ingå i fastighets- eller lägenhetsregistret utan utgöra ett eget register. Den efterfrågade informationen föreslås inte heller hanteras i annan form såsom exempelvis diskuterats i tidigare utredningar inom ämnet.

Lantmäteriet vill i sitt yttrande särskilt knyta an till och bygga på ovan nämnda utmaningar samt resonemang. Detta för att ytterligare tydliggöra frågeställningarna i relation till förutsättningar och möjligheter, pågående digitalisering, aktuella utredningar samt vägval.

Sammanfattning

Lantmäteriet ställer sig positiv till föreslagna steg för att stärka bostadsmarknadens funktionssätt, det sakrättsliga skyddet för pant samt att även i övrigt möjliggöra hantering av underliggande problemställning där inrättandet och förekomsten av ett s.k. bostadsrättsregister har en central roll.

Bostadsrätter utgör idag en mycket stor del av bostadsmarknaden, har ett högt värde och behöver därmed en större säkerhet. Ett bostadsrättsregister ger ökad trygghet för den enskilde bostadsrättsinnehavaren och för den som planerar att skaffa sitt första boende – eller byta boendeform. Det ger en säkerhet mot dolda panter och underlättar sammanställning av statistik om bostadsrätter som idag saknas eller är svår att få fram. Informationsmängden kan i sin tur bidra till att motverka brottslighet, som till exempel penningtvätt eller folkbokföring på ej existerande bostadsrätt. Utredningens förslag ger därmed förutsättningar för en bättre ordning avseende bostadsrätter samt kopplar mot ett större helhetstänk avseende bostadsmarknad och boende oavsett boendeform.

Lantmäteriet ställer sig därmed positiv till uppbyggnad och ajourföring av ett bostadsrättsregister i anslutning till dagens fastighets- och lägenhetsregister.

Att bygga upp ett register samt föra och tillhandahålla information om bostadsrätter ställer krav på tillräckliga resurser i form av tid och personal. Det är viktigt att det finns tid för att förbereda och upprätta registret inför ett tillhandahållande av information samt för att uppnå ett fullgott stabilt och säkert register. Den tidsram som ges i förslaget ser Lantmäteriet som snäv. Lantmäteriet vill därför särskilt lyfta behovet av tid för genomförande.

Myndigheten har i samband med sitt remissvar gjort en grov tidsuppskattning för ett genomförande; denna landar på ca 3–5 år efter att författningsändringar träder i kraft. Det vill säga avsevärt längre än den i utredningen föreslagna tiden. Den grova tidsuppskattningen är gjord på grundval av bland annat tidigare erfarenheter, komplexitet och samband mellan system, antalet intressenter, pågående uppdrag samt behov av resurser på både verksamhets- och IT-sidan.

Finansiering är en central fråga. Lantmäteriet lyfter därför frågan om möjlig anslagsfinansiering för uppbyggnad av registret i sitt yttrande.

Avseende finansiering för tillhandahållande vill Lantmäteriet särskilt lyfta pågående frågeställningar kring öppna och avgiftsfria data. Lantmäteriet strävar efter att geodata ska vara öppna, tillgängliga och användbara, detta i linje med bl.a. EU-direktiv om värdefulla datamängder. Beroende på beslut inom detta område, samt när beslut kan komma, kan dock avgiftsfinansiering för tillhandahållande behöva övervägas som finansieringsform innan ett sådant beslut finns på plats.

För själva realiseringen bör särskilt poängteras att det är av största vikt att den sker i linje med en effektiv informationsförsörjning i samhället, pågående digitalisering, inklusive arbete kring smartare samhällsbyggnadsprocess och förvaltningsgemensam infrastruktur, samt med beaktande av andra pågående och närliggande utredningar.

Här kan särskilt nämnas utredningsrapport om säkrare och enklare pant i fast egendom¹, PM om lägenhetsregistret², DS 2022:13 om ökat informationsutbyte³, samt utredningen avseende Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister, dir 2022:94⁴.

Lantmäteriet har lång erfarenhet av registeruppbyggnad, ajourföring och tillhandahållande. Lantmäteriet vill i sammanhanget framhålla vikten av att föreslagen reglering sätter ramarna och inte bidrar till teknisk inlåsning utan att Lantmäteriet ges möjlighet att utforma en effektiv realisering i linje med ovan nämnda samt med viss föreskriftsrätt.

Lantmäteriet ställer sig positiv till att vi föreslås bli den myndighet som ska upprätta och tillhandahålla register och information avseende bostadsrätter.

Några rader om begreppet register

Begreppet register har en lång tradition. Ett register kan sägas bestå av en ordnad förteckning över personer, fastigheter eller annat; ofta av officiell karaktär.

¹ "Säkrare och enklare pant i fast egendom. Ett system utan (skriftliga) pantbrev." (dnr 501-2015/2584)

² <https://www.lantmateriet.se/contentassets/50c7b8feec4744e5a0fa2ffaf0ea07ec/slutredovisning-nya-anvandningsomraden-for-lagenhetsregistret.pdf>

³ <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/departementsserien-och-promemorior/2022/07/ds-202213/>

⁴ <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/kommittedirektiv/2022/06/dir.-202294/>

I SAOB⁵ beskrivs register som ”förteckningar i längder osv som enligt utfärdade bestämmelser kontinuerligt föras av (administrativ) myndighet – ämbetsverk, - särskilt om av myndighet o.d. fördröjd förteckning vari inskrivning medför ernående av vissa rättsverkningar med hänsyn till vad som inskrivits, t.ex. ger skydd/ auktoritet åt något.”

Det är viktigt att sätta uppdraget att inrätta ett register i relation till den digitalisering som pågår inom offentlig förvaltning både på nationell nivå och inom EU.

Med beskrivningen ovan skulle register kunna ses som en form av möjlighet att presentera en ordnad redovisning av viss ingående och strukturerad information; i det här fallet avseende bostadsrätter. Centralt är att den reglering som tas fram kring information om bostadsrätter inte medför tekniska låsningar, tar sikte på effektiv informationsförsörjning och – utbyte samt undviker behov av dubbellagring.

Synpunkter redovisas i övrigt enligt kapitel i betänkandet.

1.1 Kap. I Författningsförslag

Nedan lämnas synpunkter med avseende på författningsförslag:

Förslag till lag (2024:0000) om bostadsrättsregister

2 kap. 3§ I paragraf om ändamål nämns inte statistik och planering specifikt. Detta är ändamål där ett tydligt behov av information om bostadsrätter finns. En fråga är om detta ändamål därför bör skrivas in i klartext eller om ändamålet kan utläsas genom den nu föreslagna författningstexten.

2 kap. 8§ Om en rättelse behöver göras i bostadsrättsregistret, exempelvis av bostadsarea, bör då underrättelse ske till lägenhetsregistret för eventuell följd rättelse? Det vill säga att en rättning i ett register kan leda till behov av följd rättningar i andra register.

Det är viktigt att vara medveten om att vid följd rättelser kan viss fördröjning uppstå vilket i sin tur kan leda till osäkerhet kring kvalitetsaspekter.

⁵ Svenska akademins ordbok

Förslag till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister

s. 44; Förslagen ändring i lagen om lägenhetsregistret avser specifikt bostadsrätts-registret. Lantmäteriet vill gärna lyfta den PM myndigheten tidigare tagit fram avseende lägenhetsregistret⁶ och en utökad användning. En fråga är därför om man vid en ändring av lagen om lägenhetsregister även bör beakta andra ändamål.

Denna fråga har också bäring på förslag i Departementspromemorian Utökat informationsutbyte (Ds 2022:13).⁷ Även i promemorian utökat informationsutbyte föreslås ändringar i lagen om lägenhetsregister. Lantmäteriet anser att dessa ändringar bör ses på samlat, dvs förslagen i bostadsrättsutredningen, dep.pm om utökat informationsutbyte samt Lantmäteriets PM om nya användningsområden för lägenhetsregistret.

Förslag till förordning (2004:0000) om bostadsrättsregister

2 kap. 2§ Här kan övervägas om även uppgift om belägenhetsadress bör finnas med bland de uppgifter som ska registreras.

2 kap. 2§ Eventuellt se över punkterna 5, 6 och 7 för att minimera fritext.

2 kap. 3§ Om antal byggnader på fastigheten ska ingå som uppgift för bostadsrättsföreningen; ytterligare se hur detta definieras för att undvika avvikelser och kvalitetsbrister.

2 kap. 8§ Viktigt att notera att uttrycket i författningstexten ”uppgifter i bostadsrättsregistret får hämtas från fastighetsregistret och lägenhetsregistret” inte per automatik betyder att uppgifter ska dubbellagras utan att lagring av samma information på två ställen i möjligaste mån ska undvikas. Realiseringen bör göras med inriktning att information finns hos den informationsansvarige och vid behov av redovisning hos annan då hämtas från källan.

⁶ <https://www.lantmateriet.se/contentassets/50c7b8feec4744e5a0fa2ffaf0ea07ec/slutredovisning-nya-anvandningsomraden-for-lagenhetsregistret.pdf>

⁷ <https://www.regeringen.se/49f2c9/contentassets/b6b5b577621543549719d260a453ba9a/utokat-informationsutbyte-ds-202213.pdf>

Att i möjligaste mån undvika dubbellagring är en viktig princip. Dubbellagring kan i sig orsaka exempelvis kvalitetsbrister samt brist i aktualitet. Viktigt är att informationsansvar är tydligt uttalat.

3 kap. 1§ Kan formen för anmälan förtydligas ytterligare genom att notera att den skriftliga anmälan kan ske med s.k. elektronisk underskrift? Eller tydliggöras i form av att underskrift kan ske i digital samt analog form?

3 kap. 4§ Se notering i ovanstående punkt avseende förtydligande i form av underskrift i digital eller analog form.

4 kap. 5–7§§ Lantmäteriet vill här lyfta de svårigheter som kan uppstå avseende hantering av behörigheter med de begränsningar som nämns här. Det är viktigt att särskilt se över dessa frågor så att tillgänglighetsförändringen inte blir alltför komplicerat, något som kan uppstå om exempelvis en förvaltare behöver flera olika behörigheter.

Förslag till förordning om ändring i förordningen (2001:100) om den officiella statistiken

I bilagan bör vid Bostadsrättspriser stå Bostadsrättspriser och överlåtelse.

1.2 Kap. 2 Uppdraget

Utredningen har genomfört en omfattande och grundlig utredning avseende hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas i syfte att stärka bostads-marknadens funktionssätt. Ett offentligt register med syfte att ge publicitet till information ger struktur och stabilitet till hanteringen av den tänkta informations-mängden.

Särskilt värt att notera är att frågan avseende ett eventuellt bostadsrättsregister har utretts vid ett antal tidigare tillfällen och även pilotverksamhet har genomförts. Under senare år har behovet av strukturerad information kring bostadsrätter och säkerhet kring pantsättning lyfts allt mer.

Med tanke på den betydelse det stora värde som bostadsrätterna har på bostadsmarknaden idag ser Lantmäteriet det som positivt att en ordning i form av ”bostadsrättsregister” nu kan komma att inrättas.

Ny hantering av information kring bostadsrätter i den form som föreslås ger förutsättningar för ökad trygghet och även möjligheter att förhindra viss typ av brottslighet. Det ger möjligheter till inkludering och helhetssyn på bostads-marknaden.

Det är dock viktigt att sätta uppdraget att inrätta ett register i relation till den digitalisering som pågår inom offentlig förvaltning både på nationell nivå och inom EU. De lösningar som tas fram ska bygga på gemensamma strukturer inom förvaltningen, motverka tekniska inlåsningar och underlätta ett effektivt informationsflöde; detta utan att ge avkall på säkerhetsfrågor samt avvägningar kring personlig integritet.

Vidare är det av största vikt att sätta uppdraget i relation till övriga pågående utredningar med inverkan på detta område; här kan särskilt nämnas utredningsrapport om säkrare och enklare pant i fast egendom⁸, PM om lägenhetsregistret⁹ DS 2022:13 om ökat informationsutbyte¹⁰, samt utredningen avseende Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister, dir 2022:94¹¹. Även en utredning om hyresrätter är på gång och har koppling till dessa frågor.

Även Lantmäteriets pågående uppdrag kring smartare samhällsbyggnad, informationsförsörjning via nationell geodataplattform samt arbetet inom digitalisering med förvaltningsgemensam infrastruktur måste vägas in i relation till en realisering av ett bostadsrättsregister. För bästa möjliga resultat ser Lantmäteriet att ytterligare tid kommer att krävas i form av förberedelser, kravspecifikationer och utveckling av IT-lösningar för att inte negativa konsekvenser ska riskera att uppstå i andra pågående uppdrag.

De omvärldsspaningar utredningen gjort avseende våra grannländer är också mycket värdefulla för ett inrättande av ett bostadsrättsregister.

⁸ ”Säkrare och enklare pant i fast egendom. Ett system utan (skriftliga) pantbrev.” (dnr 501-2015/2584)

⁹ <https://www.lantmateriet.se/contentassets/50c7b8feec4744e5a0fa2ffaf0ea07ec/slutredovisning-nya-anvandsomraden-for-lagenhetsregistret.pdf>

¹⁰ <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/departementsserien-och-promemorior/2022/07/ds-202213/>

¹¹ <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/kommittedirektiv/2022/06/dir.-202294/>

Samverkan mellan Lantmäteriet och våra systerorganisationer kan bidra som framgångsfaktor vid en implementering.

1.3 Kap.4 Skyddet för personuppgifter

Skydd för personuppgifter; dvs frågor avseende personlig integritet och hantering av skyddade personuppgifter är centrala frågeställningar för ett register. En grundlig genomgång görs av utredningen och Lantmäteriet instämmer i slutsatserna.

Kap. 6 Problembilden

s. 151–152; Andra identiteter; Lantmäteriet vill gärna uppmärksamma frågan kring användning av olika identiteter såsom bostadsrättsföreningens lägenhetsbeteckning samt lägenhetsregistrets. Det är viktigt att vara medveten om att användning av olika identiteter kan leda till viss risk av sammanblandning.

Att ha ett system där olika identiteter kan användas för samma objekt, en identitet i lägenhetsregistret samt bostadsrättsföreningens identitet på bostadsrätten i ett bostadsrättsregister kan leda till kvalitetsbrister och osäkerhet kopplat till vilken identitet som ska anges och användas.

Kap. 7 Tidigare utredningar

Frågan kring ett ev. bostadsrättsregister och hur ett sådant kan utformas har varit på agendan under en längre tid. Med tanke på det stora värde som bostadsrätterna utgör på bostadsmarknaden, den ökande andelen bostadsrätter, behovet av en säker hantering, vikten av brottsbekämpning m.m. är det av vikt att nu komma vidare i frågan.

Med koppling till tidigare utredningar kan här särskilt nämnas tidigare regerings-uppdrag avseende lägenhetsregistret (Fi 2016/03951/SFÖ). Förslagen i denna rapport har till viss del beaktats i Bostadsrättsutredningen, något som Lantmäteriet ser positivt på. Efterfrågan på åtkomst till information i lägenhetsregistret är dock fortsatt stor, men omöjliggörs av strikt reglerad elektronisk åtkomst till informationen enligt lagen om lägenhetsregistret.

Lantmäteriet önskar därför i detta sammanhang på nytt framhålla behovet av de förslag till ändringar som Lantmäteriet redovisade i den nämnda rapporten från 2017. Detta bör i sin tur koordineras med rapporten ”Utökat informationsutbyte” vilken just nu är ute på remiss.

Kap. 8 Erfarenheter från våra grannländer

Lantmäteriet ser erfarenheterna från Norge som intressanta och värdefulla i det fortsatta arbetet. Värt att särskilt notera är dock att själva grundstrukturen är något annorlunda då informationsmängden i Norge avseende bostadsrätter ingår i den s.k. Grunnboken, medan den svenska utredningens förslag är ett självständigt register. Dvs inte en ingående del i fastighetsregistret.

Vidare ser vi skillnader avseende finansiering, organisation och utveckling som vi vill kommentera något här. Med detta sagt är dock den norska lösningen intressant att följa under ett fortsatt arbete med ev. uppbyggnad och implementering av ett bostadsrättsregister i Sverige.

Lantmäteriet har en väl inarbetad nordisk samverkan där dessa frågor kan inrymmas.

Kap. 9 Vägval för ett register

Lantmäteriet ställer sig positivt till utredningens förslag om ett register för alla bostadsrätter.

Det är dock viktigt att se registerfrågan i relation till nya moderna lösningar för effektiva processer och en effektiv informationsförsörjning. I och med pågående digitalisering nationellt och inom EU finns en mängd aspekter att särskilt ta hänsyn till vid en realisering.

Det centrala är att redovisning kan ske i form av det som avses med ”register”. Den tekniska lösningen ska dock inte bidra till inlåsnings- eller utgörande hinder för fortsatt digitalisering.

Detta är frågor centrala för Lantmäteriet kopplat till föreslagen hantering av informationsmängd kring bostadsrätter. Det kan nämnas att utredningen bl.a. lyfter kopplingen till förvaltningsgemensam infrastruktur och vikten av att undvika dubbellagring. Lantmäteriet instämmer och vill här gärna lyfta resonemanget register i förhållande till moderna tekniska lösningar som stödjer samverkan, digitalisering och effektiva processer. Detta utvecklas ytterligare i inledningen.

s. 217; Ett fristående register; utredningen har dragit slutsatsen att ett bostadsrättsregister ska vara ett självständigt register med tydligt

avgränsad lagstiftning. Det är dock såsom tidigare nämnts under kommentarer till författningsförslag viktigt att vid realisering minimera behov av dubbellagring.

s. 220; Lantmäteriet tillstyrker förslag om ansvarig myndighet för registret. Organisatorisk tillhörighet samt geografisk placering för den eller de enheter som ska arbeta med bostadsrättsregistret, bör dock planeras och bestämmas av Lantmäteriet. Detta för att särskilt undvika risker för inlåsning eller bestämmelser om organisatorisk tillhörighet som kan påverka möjligheten till exempelvis moderna digitala lösningar eller virtuella team. Det finns därför ingen anledning att i författning fastslå att verksamheten ska bedrivas vid ett visst inskrivningskontor eller på en viss ort.

Kap. 10 Registrets innehåll och funktion

s. 233; Bland uppgifter som ska redovisas för bostadsrättslägenheten nämns beteckning; dels från föreningen, dels från lägenhetsregistret. Då beteckning kan utgöras av både text och digital id kan det vara av värde att definiera denna ytterligare.

s. 234; Antagandet att om det saknas ett lägenhetsnummer i lägenhetsregistret så är bostadsrätten upplåten som lokal stämmer inte. T.ex. bostadsrättsradhus där varje lägenhet har egen ingång/egen adress. Då ställs inga krav på särskilt lägenhetsnummer. Se exempel Gävle Villastaden 24:8, brf Geväret.

s. 235; Hantering av skillnader mellan lägenhetsregister och information hos bostadsrättsföreningar kan innebära ytterligare arbetsmoment i kommunens hantering av lägenhetsregistret. Detta då fastighetsägaren uppmanas att kontakta kommunen vid behov av ändring i lägenhetsregistret, något som kan vara viktigt att notera. Även ändringar i form av sammanslagning, delning eller ny/ ökad yta mellan bostadsrätter påverkar lägenhetsregistret och ska meddelas kommunen.

s. 233–236; p.7, Enligt förslaget ska information om bostadsrätt kunna föras avseende andra väsentliga förändringar och tidpunkter för dessa. En sådan skrivning kan ge utrymme för en godtycklig bedömning om vad som får ingå respektive inte ingå i registret. Detta kan i sin tur försvåra

en fortsatt automatisering och digitalisering samt även riskera informationskvaliteten i registret vid eventuell variation här.

Lantmäteriet ser det som viktigt att ytterligare ta ställning till om denna grad av variationsmöjlighet ska kunna finnas i registret. Är behovet av detta uttalat?

s. 237; Bör information om bostadsrätter som inte längre existerar finnas kvar i registret? Kan ett alternativ vara form av hänvisning motsvarande information om en fastighet som är avregistrerad?

s. 239; Förslaget är att för varje bostadsrätt redovisa ett antal uppgifter om bostadsrättshavaren; däribland innehavarens namn, person-, samordnings-, eller organisationsnummer och postadress.

Enligt Lantmäteriets uppfattning är de uppgifter som ska redovisas inte enbart begränsade till nya bostadsrättshavare. Dessa uppgifter gäller även för bostadsrätter som är upplåtna före ikraftträdandet. Ett obligatoriskt krav på samordningsnummer kan riskera att fördröja eller hindra uppläggnings- och registrering av registret.

Undantagsbestämmelser avseende kravet på samordningsnummer kan behövas. Det kan vidare behövas någon form av sanktionsmöjlighet för det fall att obligatoriska uppgifter inte lämnas in, se nedan.

s. 240; Utredningen föreslår att uppgift om person-, samordnings-, eller organisationsnummer ska vara obligatoriskt precis som är fallet vid exempelvis vid registrering av fordonsinnehav. Värt att notera är dock att detta inte är fallet för registrering i fastighetsregistret idag.

Krav på samordningsnummer kan innebära att en fördröjning i registrering uppstår, dvs att registrering inte kan göras innan samordningsnummer tilldelats och inkommit. Det behöver även övervägas om det kan uppstå situationer där samordningsnummer inte kan tilldelas i det enskilda fallet. Sådana fall skulle exempelvis kunna vara om enskild avlider innan ansökan om samordningsnummer eller att nuvarande bostadsrättshavare inte kan eller vill ansöka om ett samordningsnummer.

Vidare anges att uppgift om aktuellt civilstånd och tidpunkt för ändring av civilstånd finns tillgängligt i fastighetsregistret vid handläggningen av

inskrivningsärenden och vid upprättande av digitala ansökningar om inskrivning i fast egendom. På så sätt framgår om exempelvis ett så kallat makemedgivande behövs¹².

Dessa uppgifter bör användas på motsvarande sätt i de digitala tjänster för bostadsrättsregistret som kommer att utvecklas. Idag mottar Lantmäteriet denna information enbart för personer med personnummer, det är därför viktigt att se hur denna fråga kan hanteras även med avseende på personer med samordnings-nummer. Det bör utredas om behov finns av någon slags undantagsbestämmelse här.

En fråga som behöver förtydligas är om Lantmäteriet får ett ansvar att kontrollera make/ makemedgivande i samband med pantsättning. Detta framgår inte tydligt i texten.

s. 241; Värt att notera är att både överlåtelse- och tillträdesdatum är viktiga. Detta tydliggör vem som innehar bostadsrätten vid specifikt tillfälle.

s. 264–265, s. 269; Här kan noteras att det är viktigt att vid implementering se på processer avseende ajourhållning både för lägenhetsregister och för ett bostadsrättsregister så att dessa interagerar väl med varandra, om inte kan kvalitetsbrister uppstå.

s. 268, s. 271; Såsom tidigare nämnts vore det av värde att se ytterligare på tidigare förslag om nya ändamålsbestämmelser för lägenhetsregistret. Det som ingår i arbete kring betänkande avseende fri hyressättning täcker inte in helheten i det förslag som tidigare lämnats från Lantmäteriet i samband med regeringsuppdrag.

s.278–280; Lantmäteriet tillstyrker utredningens bedömning om att uppgift om panthavare i bostadsrättsregistret inte ska omfattas av sekretess. Lantmäteriet skulle vidare vilja se en liknande lösning även för uppgifter om panthavare fastigheter i framtiden. Detta förslag har framförts i utredningsrapporten ”Säkrare och enklare pant i fast egendom. Ett system utan (skriftliga) pantbrev.” (dnr 501-2015/2584).

¹² Detta är uppgifter som i sin tur kommer från Skatteverket till Lantmäteriet via den tekniska lösning som består av Navet (hos Skatteverket) och Part (hos Lantmäteriet).

I sammanhanget vill Lantmäteriet även lyfta den aktuella frågan kring öppna data. Denna fråga måste dock ställas i relation till möjlig finansiering.

Lantmäteriet strävar efter att information om geografi och fastigheter ("geodata") ska var öppen, tillgänglig och användbar. Vidareutnyttjande av geodata begränsas idag kraftigt av avgifter och licensvillkor. Därför bör även tillhandahållande av information från ett kommande bostadsrättsregister vara fri från avgifter och med så få begränsande villkor som möjligt. Bedömningen är att intresset från marknaden för att skapa tjänster med information om bostadsrätter kommer att vara minst lika stort som för fastigheter.

En strävan mot avgiftsfria och öppna geodata ligger i linje med Öppna data-direktivet och öppna data-lagen och det material som tagits fram i tidigare regeringsuppdrag och PM.

Regeringsuppdrag "Effekter och konsekvenser av öppna data" dnr 109–2016/4287

Regeringsuppdrag "Analysera budgetära konsekvenser av myndigheters tillgängliggörande av värdefulla datamängder" dnr LM2019/007157

PM: "Öppna geodata från Lantmäteriet" dnr LM2022/002612

Kap. II Registrets rättsliga reglering

För registrets rättsliga reglering se även synpunkter under bl.a. rubriken författningsförslag.

s. 306–307; Utredningens bedömning är att uppgifter om innehållet i en pant-sättning och närmare uppgifter om innehållet i en anteckning inte får behandlas, och därmed inte heller lämnas ut, om inte något annat följer av lag eller annan författning.

Lantmäteriet anser att det är något oklart i förslaget om begränsningen även ska gälla såväl handlingar som registerutdrag enligt offentlighetsprincipen.

Utgångspunkten torde vara att utlämnande får ske enligt offentlighetsprincipen, dvs ingen sekretessreglering.

s. 323; Lantmäteriet anser att det är positivt med en särskild rättelsebestämmelse, men anser att det bör utredas om det även finns ett behov av undantag från rätten till ändring/omprövning enligt förvaltningslagen, på motsvarande sätt som finns i 19 kap. 26 d § jordabalken Vidare bör problematiken med ändring av identitetsnummer lyftas i sammanhanget. Enligt Lantmäteriets uppfattning bör det finnas ett uttryckligt stöd i lag eller förordning för att ersätta ett identitetsnummer i bostadsrättsregistret med ett annat. Exempelvis om bostadsrättshavaren har haft ett samordningsnummer och senare erhåller ett personnummer eller om personnumret skulle komma att ändras. En motsvarande brist har uppmärksammats och påtalats i förordningen (2000:308) om fastighetsregister.

Kap. 12 Vem gör vad, när och hur?

Lantmäteriet vill lyfta vikten av tydliga ansvarsförhållanden med avseende på införande och hantering av bostadsrättsregister; däribland informationsägarrollen. Ett tydligt informationsansvar är centralt.

I realiseringen av strukturen är det viktigt att inte skapa onödiga inlåsningsar.

Vidare vill Lantmäteriet här särskilt nämna följande:

s. 335; Lantmäteriet vill anmärka att det finns risk för fel, misstämningar eller andra utmaningar om uppgifter ska justeras i två parallella register. En god kvalitet i registret är central för dess användning och förtroende.

s. 337, 340, 348; I frågan om utebliven anmälan eller brister i anmälan anser Lantmäteriet att det kan vara aktuellt med en sanktionsmöjlighet. exempelvis föreläggande vid hot om vite. Behovet av pantsättning kan i många situationer dock vara ett tillräckligt starkt argument men frågan bör utredas ytterligare. Problematiken bör särskilt beaktas för det fall samordningsnummer kommer bli obligatoriskt för såväl nuvarande som framtida bostadsrättshavare.

s. 362, 372; Lantmäteriet vill särskilt framhålla svårigheterna med den mycket korta tidsram som angetts för registrets uppbyggnad. Förberedelser krävs i form av bl.a. föreskrifter, kravspecifikationer, IT-lösningar (API och webbgränssnitt) samt rutiner och kontakter för

upplägning. Mer avseende detta beskrivs i kapitlet nedan; kap. 13, uppbyggnad av registret.

Lantmäteriet anser att det bör övervägas om det finns behov av utfyllande bestämmelser gällande en framtida hantering av ärenden till bostadsrättsregistret i förhållande till förvaltningslagen. I jämförelse med bestämmelserna om inskrivning i 19 kap. jordabalken, finns en osäkerhet om vad som ska gälla. Att beslut sker genom registrering och att beslutet inte behöver vinna laga kraft innan informationen förs in i registret.

För inskrivningsverksamhet finns bestämmelser om att fullmakt för ombud endast behöver visas upp om Lantmäteriet anser att det behövs (19 kap. 26 § JB). Motsvarande bestämmelser finns i 4 kap. 13 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

Motsvarande bestämmelser saknas i förslaget till bostadsrättsregister.

Behovet bör särskilt ses i ljuset av det som anges i avsnitt 12.4.4 Andra aktörers medverkan. Där anges att det inte finns något hinder att exempelvis köparens bank, eller en bostadsrättsförenings förvaltare, påtar sig en större roll i slutskedet av ett byte av bostadsrättshavare och då också ombesörjer att göra anmälan om ändring av uppgiften om bostadsrättshavare.

Kap. 13 Uppbyggnad av registret

Lantmäteriet har lång erfarenhet av registeruppbyggnad och ser ett bostadsrätts-register som en viktig del i helheten för en väl fungerande bostadsmarknad. Registret passar därmed väl in i Lantmäteriets verksamhet och vi ställer oss positivt till uppbyggandet av detta samt dess interaktion med fastighets- och lägenhetsregister.

Lantmäteriet vill dock framhålla behovet av möjlighet till föreskrifter avseende den mer detaljerade strukturen för registret.

Som nämnts i sammanfattningen ser Lantmäteriet den angivna tidsramen för uppbyggnad som snäv. Lantmäteriet ser att ytterligare tid kommer att krävas i form av förberedelser, kravspecifikationer och utveckling av IT-lösningar. Vi vill därför framhålla vikten av en förlängning av tid för förberedelser inför en etablering av registret.

Med anledning av detta har myndigheten gjort en grov tidsuppskattning för ett genomförande i samband med sitt remissvar; denna landar på ca 3–5 år efter att författningsändringar träder i kraft. Detta innebär att Lantmäteriets uppskattning av tidsåtgång är avsevärt längre än den som föreslås i utredningen.

Den grova tidsuppskattningen är gjord på grundval av bland annat tidigare erfarenheter såsom införande av lägenhetsregister, införande av handläggningssystem för fastighetsinskrivning, komplexitet och samband mellan system, antalet inblandade intressenter, pågående uppdrag, behov av resurser på verksamhets- och IT-sidan samt det faktum att trots att ett bostadsregister kan ses som ett närliggande register till lägenhets- och fastighetsregister det ändå innebär en helt ny verksamhet inom Lantmäteriet.

Insamlingen av uppgifter beräknas kunna ske inom den uppskattade ramen i utredningen, detta under förutsättning att merparten sker maskinellt såsom också beskrivs i utredningen.

Kap. 15 Kostnader och finansiering

Lantmäteriet vill särskilt lyfta frågan om etablering av registret med finansiering genom anslag. Detta skulle kunna utformas på liknande sätt som vid uppläggning av lägenhetsregistret. Fördelen med detta är att investeringen kan ses som en viktig del av statens infrastruktur och att staten därför finansierar uppbyggnaden. När etableringen väl är klar sker finansiering via avgifter vid ajourhållning. De utgifter som förekommer under uppbyggnaden kostnadsförs direkt mot ett specialdestinerat anslag, det vill säga ingen lånefinansiering sker.

En annan fördel med detta är att man har samma avgiftsbas över tid. Annars får användarna de första fem åren betala en högre avgift då också låneskulden ska amorteras. Det kan vara olyckligt med höga avgifter i början som kanske inte främjar användandet.

En viktig punkt i sammanhanget är Lantmäteriets möjlighet att få ta ut avgifter för tillgång till och användning av uppgifter ur bostadsrättsregistret och att Lantmäteriet får meddela föreskrifter om avgifterna. Detta måste dock sättas i relation till eventuellt beslut om öppna data, se kommentarer under kapitel 10.

Kap. 16 Konsekvensanalys

Såsom nämnts under tidigare kapitel behöver goda förutsättningar finnas avseende resurser i form av tid och finansiering för ett införande. En kortare tidsplan för ett införande kan ge konsekvenser i form av att önskade effekter inte uppnås samt att andra uppdrag inom Lantmäteriet påverkas och blir försenade.

Det är i dagsläget ett högt tryck på de resurser som krävs i form av både IT- och verksamhetsnära medarbetare vilket också talar för behovet av en längre period för ett införande enligt den grova uppskattningen på 3–5 år som Lantmäteriet lyfter i sitt yttrande.

Kap. 18 Författningskommentarer

s. 410 Författningskommentar till 5§; Lantmäteriet föreslår att begreppet registreringstidpunkt tydliggörs. Det bör övervägas om det ska regleras i lag eller förordning eller om det är tillräckligt att detta preciseras i föreskrift. Definition av när ett ärende har inkommit regleras inte sällan i lag.

Beslut i detta ärende har fattats av generaldirektören Susanne Ås Sivborg. Föredragande i ärendet har varit verksamhetsutvecklaren Magdalena Andersson. I den slutliga handläggningen har även deltagit ställföreträdande generaldirektören Anders Lundquist, verksamhetsområdescheferna Anders Sandin och Thomas Öberg, enhetscheferna Marika Ström, Dennis Lindén och Åsa Sjödin, funktionschefen Susanne Forsberg, teamledaren Ulrika Roos, controller Olle Zingmark, informationsutvecklarna Maria Mörtberg, Thomas Thuresson och Helene Berglund, verksamhetsutvecklaren Katarina Jönsson, verksamhetsarkitekterna Elisabeth Eriksson och Lars Hägg, produktchefen Niclas Parneborg, juristerna David Fridh, Henrik Nylén, Christoffer Robin Öunpuu och Tove Korske samt IT-arkitekten Nils Christensen.

För Lantmäteriet

Susanne Ås Sivborg