

## Remiss: Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39)

Fi2022/02194

Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, som har anmodats att yttra sig över rubricerat betänkande, får härmed avge följande yttrande. Yttrandet har utarbetats av universitetslektor Per Norberg.

### Utredningens förslag tillstyrks

Utredningens förslag är bra och tillstyrks i alla delar.

Fakulteten har synpunkter på två delar som tangeras i utredningen men som egentligen inte ligger under utredningens uppdrag nämligen delägarkonstruktioner och sakrättslig reglering.

### Allmänna synpunkter

Detta är en mycket angelägen reform och det är märkligt att den inte genomförts tidigare. På många områden skiljer sig regleringen av bostadsrätter från villor och ägarlägenheter för att samhället av nostalgiska skäl vill bevara en idealbild av den goda, kompententa bostadsrättsrörelsen som lagstiftaren skall hålla sig borta ifrån. Av det skälet har också ett statligt register för bostadsrätter ifrågasatts varje gång det tidigare föreslagits.

Det vore bra om lagstiftaren 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 Ida i Malmö en nyttig väckarklocka för samhället och utan det stora lidande som bostadsrättshavare i den föreningen drabbades av hade vi nog inte haft dessa reformer.

### De nya delägarkonstruktionerna

En annan angelägen reform är att reglera de bostadsrätter där bostadsrättsinnehavaren bara äger en del av sin bostadsrätt och gradvis ökar sitt ägande. Idag är det främst seriösa företag som använder den formen (se s. 120 i utredningen). I utredningen läggs man stor vikt vid att inte hindra seriösa aktörer från att använda delägarkonstruktioner.

Men i framtiden kommer även oseriösa aktörer att försöka utnyttja alla de luckor som lämnats oreglerade av lagstiftaren. Att företag som OBOS och HSB är seriösa är inget argument mot att lagstifta mot den minoritet av ljusskygga aktörer som i framtiden kommer att missbruka delägandekonstruktioner – det borde vara möjligt att se över detta problem redan innan någon aktör missbrukar det i stor skala.

### Avsnitt 3.8 samt avsnitt 10.4 – Sakrättslig reglering

Den sakrättsliga regleringen bör likställas mellan bostadsrätter, ägarlägenheter och villor. Alla tre formerna kommer att pantsättas på samma sätt i framtiden och Lantmäteriet blir den centrala myndigheten. I alla tre fallen handlar det om stora ekonomiska värden och skillnaden mellan en ägarlägenhet och en bostadsrätt är inte stor i vanliga människors ögon.

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 godtrosvärk och hävd.

Ju mer lika regleringen blir desto bättre förstår vanliga människor vad som gäller. Även om ingen ser något större problem med just den sakrättsliga lösning som idag gäller för bostadsrätter så gäller förmodligen samma sak för villor och ägarlägenheter och det skulle inte vara särskilt svårt att låta den sakrättsliga regleringen bli gemensam.

Enligt delegation

Per Norberg