

**Finansdepartementet**[fi.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:fi.remissvar@regeringskansliet.se)

kopia till:

[fi.sba.bb@regeringskansliet.se](mailto:fi.sba.bb@regeringskansliet.se)**Remissyttrande över betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39)**

Nabo RS AB (nedan Nabo) är en rikstäckande fastighetsförvaltare för främst bostadsrättsföreningar med ca: 3 000 bostadsrättsföreningar som kunder. Nabo har under lång tid utvecklat en unik digital förvaltningsplattform specifikt utvecklad för bostadsrättsföreningar och flerbostadshus, vilket gör att vi även har viss specialkompetens inom de IT-tekniska områden som utredningen berör.

**A. Sammanfattning**

Nabo tillstyrker:

att ett offentligt fristående register för samtliga bostadsrätter inrättas, samt att det är Lantmäteriet som ansvarar för registret.

Nabo avstyrker:

att mäklaren ska registrera överlåtelser av bostadsrätt i registret.  
att registret ska innehålla andelstal för fördelning av årsavgiften.  
att registret ska innehålla väsentliga förändringar.  
att registret ska innehålla uppgift om köpeskilling.  
att kostnader för registrets tillkomst inte ska innebära några extra (direkta eller indirekta) kostnader för bostadsrättsföreningarna.

**B. Detaljering remissyttrande****5. Bostadsrätten i dagens verklighet****5.3 Förvaltare och andra organisationer**

Bostadsrättsföreningar och ansvarig förvaltare bör ha kostnadsfri tillgång till sin del av det nationella registret i syfte att säkra tids- och kostnadseffektiv registrering.

Många bostadsrättsföreningar anlitar idag externa förvaltare för att hantera mycket av den löpande verksamheten i föreningen.

Om bostadsrättsföreningen har en fastighetsförvaltare bör även dess uppgifter finnas i registret, så att ombudet kan bemyndigas att vidta och anmäla åtgärder/uppgifter i registret.

En bostadsrättsförening bör digitalt kunna registrera fullmakt åt förvaltare i registret, så att eventuella byte av förvaltare går smidigt. Det finns idag inget sätt för en förening som juridisk person att digitalt ge en fullmakt till en förvaltare som är en annan juridisk person.

Eventuellt bör även domstol/hyresnämnd och annan myndighet kunna vidta och anmäla åtgärder/uppgifter i registret.

## 8. Erfarenheter från våra grannländer

### 8.3.11 Överföringen av uppgifter till registret

Nabo noterar att överföring av uppgifter till registret är förknippat med stora kostnader och det är av stor vikt att bostadsrättsföreningar och dess ev. förvaltare ska få ersättning som motsvarar kostnaden för arbetsinsatsen att upprätta det nationella registret, dvs överföra/registrera befintlig eller ny data/information, det kan ske på samma sätt som i Norge, så att inte bostadsrättsföreningar eller andra parter drabbas av en extrakostnad för att överföra data.

## 10. Registrets innehåll och funktion

Nabo avstyrker från att registret ska innehålla andelstal för fördelning av årsavgiften. Nabo bedömer att det kommer vara svårt för vissa föreningar att föra in uppgiften på ett tillfredställande sätt och vi bedömer att det finns stor risk för felaktigheter. Det är inte heller motiverat att ha uppgiften i registret.

Nabo avstyrker från att registret ska innehålla väsentliga förändringar (9 kap. 15 § bostadsrättslagen). Detta är uppgifter som inte behöver finnas i registret dessutom är det svårt för föreningar att göra bedömningen vilka beslut som omfattas.

Nabo avstyrker registret ska innehålla köpeskilling för bostadsrätterna. Uppgiften bedömer vi är känslig ur integritetsperspektiv.

## 11. Registrets rättsliga reglering

### 11.8.4 Finalitetsprincipen ska vara den yttersta ramen

Ändamålen som registret får användas för avgränsas genom finalitetsprincipen, vilket vi är positiva till varvid det därmed inte tillåter att Lantmäteriet får ge ut data från registret till allmänheten, utan endast till de aktörer som använder registret såsom bostadsrättsföreningar, banker, mäklare, förvaltare, som bara ska ha tillgång till sina egna uppgifter. Här måste en strikt tolkning tillämpas så att det inte riskerar "läcka data" till obehöriga från registret.

## 12. Vem gör vad, när och hur?

### 12.2 Anmälan för registrering vid upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Registret behöver ha ett standardiserat sätt att överföra information genom ett Application Program Interface (API). API:er behövs för att bostadsrättsföreningen säkert och enkelt kan överföra data mellan sin lägenhetsförteckning och det nationella registret. Detta tillåter att data endast registreras en gång och uppdateras sedan i realtid och säkerställer överensstämmande uppgifter

Överföring av data från det nationella registret till bostadsrättsföreningen måste kunna ske digitalt och helst med en sk. push-teknologi så att bostadsrättsföreningens register är aktuella, tex gäller detta information om en pant som registreras i en bank även registreras i det nationella registret och det behöver även speglas i bostadsrättsföreningens register.

Därmed kan även bostadsrättsföreningen enkelt rapportera in uppgift om obetalda avgifter avseende de bostadsrätter där någon innehar panträtt.

Inrapportering av ej betalda avgifter från bostadsrättsföreningar och förvaltare till det nationella registret bör ska digitalt med API:er och endast för lägenheter som är pantsatta.

#### 12.4.2 Övergång med fastighetsmäklare

Vi avstyrker att mäklaren ska registrera överlåtelser av bostadsrätt i det nationella registret.

Det kan nämnas att långt ifrån alla överlåtelser av bostadsrätter sker med hjälp av mäklare - i synnerhet familjerättsliga fång brukar skötas utan mäklares inblandning.

Eftersom föreningen alltid är inblandad antingen genom medlemskapsprövning eller genom denuntiation, i de fall förvärvaren redan är medlem, är det logiskt att det är föreningen som ska åläggas att anmäla förändringar till registret. Det kan också saknas incitament för förvärvaren att registrera en övergång, t.ex. om det ej föreligger behov av pantsättning.

Nabo förordar att registrering av överlåtelser av bostadsrätter ska ske av bostadsrättsföreningen, då all registrering i överlåtelseprocessen hålls samman av föreningen, inklusive godkännandet av ny medlem i föreningen vilket krävs för att en överlåtelse av bostadsrätt ska gälla.

### 12.6 Ändringar i bostadsrätten

Information om registrerade panter i registret ska delas med bostadsrättsföreningen, så att föreningen vet vilka obetalda avgifter som ska registreras/rapporteras till registret, detta så att föreningen ska kunna göra underrättelser till panthavare om en lägenhet delas, slås samman eller på annat sätt kan påverka panthavarens rätt.

## 15. Kostnader och finansiering

Avgifter ska regleras i förordning av regeringen och inte i föreskrifter av Lantmäteriet, så att Lantmäteriet inte ska kunna frångå principen att bostadsrättsföreningar inte ska betala för sin användning.

Ett automatiserat inläsningsförfarande ska inte kräva några större arbetsinsatser eller resurser varvid det inte bör vara förknippat med några avgifter för att läsa in uppgifter via API till föreningars och förvaltares register.

Det bör även poängteras att det ska vara avgiftsfritt för bostadsrättsföreningar att läsa information från registret, t. ex. genom API-anrop och sk. Push-meddelanden när uppdatering av registret sker.

### 15.2.5 Kostnader för föreningar och förvaltare

Av utredningen framgår uppfattningen att:

"..... om föreningen, i sin egenskap av fastighetsägare, gjort vad som ska göras enligt regelverket för lägenhetsregistret så bedömer vi inte att just den åtgärden medför någon egentlig kostnad."

vidare hävdas att:

" den mest betydande arbetsuppgiften är i stället att ställa i ordning de uppgifter som ska samlas in. För de allra flesta föreningarna blir det något som deras förvaltare kommer att ombesörja, och det handlar då om att göra i ordning och föra över information elektroniskt enligt ett bestämt format till Lantmäteriet. För de större förvaltarna och systemleverantörerna torde det inte medföra några större kostnader, men för enskilda föreningar eller förvaltare kan det naturligtvis uppfattas som en betungande uppgift eller pålaga."

Nabo med sin omfattande erfarenhet av att migrera data ifrån olika "IT miljöer" delar inte utredningens uppfattning, om att det inte är förknippat med stora arbetsinsatser och därmed kostnader att överföra data med säkerställd kvalitet.

Nabo vill tydligt markera att flytta data från olika miljöer, script, versioner m.m. kan innebära betydande arbetsinsatser och därmed kostnader som slutligen kommer att behöva bäras av föreningarna och dess enskilda medlemmar, ifall utredningen inte kommer fram till en motsvarande ersättningsmodell som var aktuell i Norge och för Obos (8.3.11).

### 15.3.3 Även uppläggningsfinansieras med avgifter

Nabo förordar anslagsfinansierad registeruppläggnings, på samma sätt som skedde när lägenhetsregistret lades upp. En anslagsfinansiering kan motiveras av att ett register över alla bostadsrätter är en viktig del i den samhällsinfrastrukturen.

Ur ett privaträttsligt perspektiv kan det inte vara försvarbart att enskilda medlemmar, i en bostadsrättsförening, är med och bekostar uppbyggnaden av föreslaget register. Ett register som främst omfattar den del av medlemmarna som pantsatt del av sin lägenhet Registret gynnar främst externa aktörer.

Borde inte de som kräver och har intresse av registrerad pant, banker m. fl. vara med att bära kostnaden för att upprätta föreslaget register?

## C. Avslutningsvis

Utöver vad som anförts ovan är Nabo av uppfattningen att det i huvudsak är bostadsrättsföreningen och panthavaren som ska äga rätt att anmäla uppgifter till registret.

Nabo vill ha en aktiv roll vid utförandet av bostadsrättsregistret i syfte att bistå med effektiva tekniska och arbetsprocessmässiga lösningar för ett ändamålsenligt, säkert och högkvalitativt register, t. ex. gällande API:er och push-lösningar.

Detta yttrande har beslutats av verkställande direktören Fredrik Fexe. Föredragande har varit chefsjuristen Carl Thorfinn.



Fredrik Fexe



Carl Thorfinn