

Regeringskansliet
Finansdepartementet
Enheten för bostäder och byggande
103 33 Stockholm

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

Riksbyggens synpunkter på SOU 2022:39 (Fi2022/02194) – Ett register för alla bostadsrätter

Riksbyggen tillstyrker inrättandet av ett register

Riksbyggen anser att ett register över alla bostadsrätter behöver inrättas av flera skäl. Bostadsrätten står i dagens samhälle för stora värden och det är helt nödvändigt för trovärdigheten för bostadsrätten som kreditobjekt att man får kontroll på vem som innehar respektive bostadsrätt samt om bostadsrätten är pantsatt. Ett register behövs även för att underlätta för myndigheter såsom polis, Kronofogden m.fl. Riksbyggen tillstyrker således inrättandet av ett register.

Emellertid har Riksbyggen invändningar framför allt mot omfattningen av registret och vilken lagstiftningsnivå man valt att lägga regleringen på. Riksbyggen anser att registrets innehåll bör regleras i lag och inte i förordning. Reglerna om registrets innehåll och enskildas skyldighet att registrera uppgifter och är av stor betydelse för den personliga integriteten och bör därför föregås av parlamentarisk behandling. I inga fall bör regleringar rörande registret efter Regeringens delegation bestämmas på föreskriftsnivå.

Riksbyggen har ingen erinran mot att Lantmäteriet ansvarar för registret.

Riksbyggen hoppas få en aktiv roll vid det tekniska utvecklandet av registret så att registrering av uppgifter och uppläggnings av registret med hjälp av API-lösningar kan ske på bästa sätt för de föreningar vi förvaltar och att datakvaliteten blir bästa möjliga. Överföring av data från och till det nationella registret till bostadsrättsföreningen måste kunna ske digitalt och helst med s.k. push-teknologi. Inrapportering av ej betalda avgifter från bostadsrättsföreningar och förvaltare till det nationella registret bör ske digitalt med API:er och endast för lägenheter som är pantsatta.

Riksbyggen noterar att det inte föreslås några sanktioner för underlåtenhet att registrera uppgifter i registret, vi frågar oss därför vilket incitament exempelvis kreditinstitut har för att avregistrera lösta panter? Vidare kan ifrågasättas om registreringar kommer att ske i registret om registreringarna är avgiftsbelagda och sanktioner för utebliven registrering saknas.

Registrets innehåll

Riksbyggen anser att registrets omfattning bör begränsas och anser därför att endast uppgifter av direkt relevans för pantsättning och panthantering bör ingå. Detta dels av

hänsyn till den personliga integriteten och dels därför att det finns stora svårigheter att hålla ett alltför omfattande register aktuellt – om datakvaliteten brister urholkas på sikt registrets trovärdighet och därmed dess legitimitet.

Köpeskillning

Riksbyggen anser inte att det finns skäl att behandla uppgifter om köpeskillning i registret. Vid överlåtelse erhåller Skatteverket uppgiften via kontrolluppgiften varför statistik kan upprättas den vägen, något annat godtagbart skäl för varför köpeskillning ska registreras i registret har inte angivits.

Ändring av lägenhet i samband med om- eller tillbyggnad

Det föreslås att bestämmelsen i bostadsrättslagens 9 kap.16 § angående föreningens underrättelse till panthavare vid beslut som innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska förändras. Framdeles ska föreningen anmäla detta till registret. Riksbyggen anser att bestämmelsen redan idag är svårtillämpad då det är osäkert vad som egentligen utgör en sådan ändring av lägenhet. Det kan vidare redan idag ifrågasättas om panthavarna har något intresse av att underrättas exempelvis om åtgärder såsom balkongbyggen. Riksbyggen ser hellre att föreningens skyldighet begränsas, jämfört med idag, till att avse faktiska fysiska förändringar av viss dignitet, exempelvis tilläggsupplåtelse eller fall där en inte obetydlig yta av en bostadsrättslägenhet tas i anspråk. Riksbyggen tillstyrker således att anmälan sker till registret istället för direkt till panthavarna men önskar alltså en inskränkning avseende vad som ska anmälas.

Väsentliga förändringar

Riksbyggen avstyrker vidare förslaget att registret ska innehålla uppgift om andra väsentliga förändringar för bostadsrättslägenheten eller föreningens hus (9 kap. 15 § bostadsrättslagen). Det anförs att uppgiften är viktig och av intresse för fastighetsmäklarna samt kan ha betydelse för bland annat kreditgivarna. Riksbyggen anser att lagrummet redan idag är svårtillämpat. Lagrummet reglerar gränsen mellan styrelsens och föreningsstämmans kompetens. Så länge en åtgärd, exempelvis ett takbyte eller en relining får anses utgöra löpande underhåll och lägenheter upplåtna med bostadsrätt inte påverkas faller åtgärderna inom styrelsens kompetens och skulle, trots sin kostsamhet, inte anmälas till registret. Om däremot exempelvis föreningens hus ska målas om i en ny kulör kan det anses utgöra en sådan väsentlig förändring som kräver föreningsstämmans beslut och därmed enligt förslaget anteckning i registret – hade befintlig kulör behållits hade det varit fråga om en ren underhållsåtgärd som fallit inom styrelsens kompetens. Många gånger väljer dessutom styrelser att hänskjuta frågor till föreningsstämman av aktsamhetsskäl. Även framdeles kommer fastighetsmäklare ha behov av att kontakta föreningens styrelse inför en försäljning och det framstår som rimligt att större åtgärder, oavsett om de faller inom styrelsens eller stämmans kompetens avhandlas vid denna kontakt. För det fall att man trots våra synpunkter ändå väljer att gå vidare med detta förslag bör det explicit framgå av 9 kap. 15 § bostadsrättslagen att skyldigheten att anmäla beslut enligt lagrummet åvilar föreningen samt när anmälan ska ske.

Riksbyggen frågar sig också om uppgiften för all framtid ska belasta registret eller om någon rensning/avregistrering är tänkt att ske.

Andelstal

Riksbyggen avstyrker förslaget att andelstal för bostadsrätterna ska anges i registret. Det stämmer, som anges i utredningen, att det är en uppgift som idag ska anges av mäklaren. Det gör emellertid inte uppgiften mindre komplex. Det är inte ovanligt att föreningar tillämpar flera olika andelstal vid beräkningen av årsavgiften – t.ex. efter ett kapitaltillskott eller efter en byggnation av balkonger. Det är vidare vanligt att de angivna andelstalen sammanräknade inte uppgår till heltal varför de heller inte säger någonting tagna ur sitt sammanhang.

Det är tyvärr inte så lätt som utredningen vill låta påskina att komma till rätta med ovanstående bara genom en stadgeändring. Komplexiteten riskerar leda till att andelstal som rapporteras in inte säger någonting varför registrets trovärdighet i denna del riskerar att urholkas. Om fastighetsmäklare även framledes kontaktar föreningen för att få del av uppgifterna kan förutsättningarna för beräkningen av den specifika föreningens andelstal beskrivas.

Avgifter

Riksbyggen har ingen erinran mot en finansieringslösning som innebär att registret ska vara självfinansierande. Riksbyggen anser emellertid inte att bestämmandet över avgifternas storlek samt vilka åtgärder som ska avgiftsbeläggas ska regleras på föreskriftsnivå. En aspekt av detta är att en självfinansierande verksamhet som själv bestämmer sina avgifter saknar incitament för effektiviseringar av verksamheten. Det bör vidare direkt av lag eller författning framgå att bostadsrättsföreningens hämtning av uppgifter och obligatoriska registreringar i registret ska vara avgiftsfria.

Även utifrån ett avgiftsperspektiv anser Riksbyggen att registrets innehåll bör begränsas. Att hålla ett stort antal uppgifter uppdaterade är i sig kostnadsdrivande och kommer som en konsekvens leda till att avgifterna för en självfinansierande verksamhet måste höjas.

Pantsättning

Riksbyggen välkomnar en formalisering av hur pantsättning av bostadsrätt ska ske och tillstyrker härvid kravet på skriftlighet och registrering, nuvarande ordning är föråldrad och baseras på en analog tillämpning av lagen om enkla skuldebrev. Riksbyggen tillstyrker vidare förslaget att endast en hel bostadsrätt kan pantsättas.

Begreppet ”Bostadsrättshavare”

Det anges i betänkandet att begreppet ”bostadsrättshavare” i sammanhanget ska avse den som är registrerad i registret som bostadsrättshavare – detta måste därmed inte nödvändigtvis samspela med den som är bostadsrättshavare enligt bostadsrättslagen. Riksbyggen befarar att detta riskerar att leda till begreppsförvirring i synnerhet då begreppet används olika i lagar som många gånger kommer att samspela. Bostadsrättshavare enligt bostadsrättslagen är den medlem som innehar en bostadsrätt detta bostadsrättshavarskap inträder således tidigare än det enligt registret och är det som leder till förpliktelser i relation till föreningen, ännu tidigare inträder det sakrättsliga skyddet för förvärvet av en bostadsrätt. Bostadsrättshavarskap enligt det aktuella förslaget inträder vid registreringen i registret och ger den legala rätten att pantsätta bostadsrätten.

Vem gör vad – vem anmäler ny bostadsrättshavare till registret?

I betänkandet föreslås att det ska åligga förvärvande bostadsrättshavare att registrera att en bostadsrätt övergått. Utredningen anför att detta i realiteten sannolikt kommer att bli en del av mäklarens uppgifter. Riksbyggen kan se flera problem med att lägga ansvaret på förvärvaren – ansvaret bör ligga på föreningen i stället. Långt ifrån alla överlåtelser av bostadsrätter sker med hjälp av mäklare – i synnerhet familjerättsliga fång brukar skötas utan mäklares inblandning. I praktiken leder föreslagna reglering till att det ibland är mäklare – ibland är privatpersoner - som kommer att sköta registreringen i registret. Det är inte en alltför vild spekulation att anta att risk finns för att privatpersoner på grund av digital omognad i större utsträckning än bostadsrättsföreningar, och för all del mäklare, kommer att anmäla förändringarna pappersledes – vilket leder till att diskrepansen mellan bostadsrättshavare enligt bostadsrättslagen och bostadsrättshavare i det föreslagna registret kommer att bestå minst några dagar. Eftersom föreningen alltid är inblandad antingen genom medlemskapsprövning eller genom att denuncieras, i de fall förvärvaren redan är medlem, framstår det, anser Riksbyggen, som logiskt att det är föreningen som ska åläggas att anmäla förändringar till registret. Det finns också helt andra möjligheter att ”tvinga” föreningarna till digital registrering.

Ett ytterligare starkt skäl att ålägga föreningen, istället för förvärvaren, registreringsplikten är att det ibland kan saknas incitament för förvärvaren att registrera en övergång. Det sakrättsliga skyddet för förvärvet uppnås genom denunciation av förvärvet till föreningen. För det fall att förvärvaren inte är i behov av att pantsätta bostadsrätten och inte önskar registreras som bostadsrättshavare i registret exempelvis för att förhindra att Kronofogden hittar tillgången vid en tillgångsundersökning saknas helt incitament för registreringsanmälan.

Skyddet för den legala panträtten

Riksbyggen tillstyrker förslaget att föreningen ska underrätta registret vid bostadsrättshavarens obetalda årsavgifter och att registret i sin tur underrättar panthavaren.

Registrets ändamål

Riksbyggen motsätter sig att ett av registrets ändamål är direktreklam, detta även om, vilket nämns i utredningen, det alltid finns en rättighet att avregistrera sig från sådan direktreklam. Riksbyggen anser i sammanhanget att direktreklam snarare borde vara någonting man anmäler sig till än avsäger sig ifrån. Att uppgifterna alltid går att få tag på genom att begära ut hela registret motiverar inte att ändamålet formuleras så att direktreklam underlättas.

I utredningen föreslås att den sk. finalitetsprincipen ska gälla för behandling av personuppgifter, Riksbyggen är negativa till detta och anser att uppgifterna i registret ska användas endast för de ändamål som tydligt anges. Riksbyggen har emellertid förstått att finalitetsprincipen är förekommande vid registerförfattningar av förslaget slag. Riksbyggen anser emellertid att formuleringen till lagtext olyckligt ger intryck av att personuppgifterna i registret får behandlas för alla andra ändamål så länge dessa inte är oförenliga med de i föreslagna lag angivna. Riksbyggen anser att principens innebörd blir något tydligare om formuleringen följer exempelvis den som återfinns i 5§ lag (2009:619) om djurskyddskontrollregister där det föreskrivs att;
Personuppgifter som behandlas enligt första stycket får behandlas även för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in. Riksbyggen avstyrker

således finalitetsprincipen under ändamålsbestämmelsen men anser för det fall att vi inte får gehör för detta att lagtexten bör omformuleras.

Ikraftträdande

Riksbyggen har ingen erinran mot föreslagna ikraftträdande även om tiden synes knapp.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Sofia Berg Horner, Chefsjurist, 08-6984253, sofia.berghorner@riksbyggen.se

Mårten Lilja

Vice vd och chef affärsområde bostad

Tfn: 0702350095

e-post: marten.lilja@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.