

Fi.remissvar@regeringskansliet.se

Med kopia till:

Fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Dnr Fi2022/02194

Stockholm 2022-10-28

Remissyttrande, Betänkande Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39)

Refererande till remiss av den 2022-07-04, Fi 2022/02194, får undertecknade för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB:s ("SBC") räkning inkomma med följande remissyttrande.

SBC är en av de ledande aktörerna på den svenska marknaden som primärt erbjuder förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar. Förvaltningstjänster omfattar tjänster som ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning samt juridiska tjänster. Bolagets affärsidé är att vara bostadsrättsföreningens och fastighetsägarens servicepartner för en aktiv och hållbar förvaltning. SBC har arbetat med bostadsrätter sedan 1921.

SBC ställer sig positivt till uppförandet av ett nationellt, statligt och fristående bostadsrättsregister för alla landets bostadsrätter samt med innehållande uppgift om pantförskrivningar ("**Registret**"), eftersom det kan antas att Registret ökar samhällseffektiviteten och minskar möjligheten till olika former av brottslig verksamhet.

I huvudsak tillstyrker således SBC förslaget men önskar anföra följande i utvalda delar.

Överföring av data

Överföring av data till Registret behöver ske på ett effektivt sätt. Såsom framgår av betänkandet är utredarnas bedömning att det bör finnas möjlighet att ge in en anmälan för registrering till Registret både i digital som fysisk form. Överföring av data från lägenhetsförteckningen måste ske på sätt att arbetet blir så tids- och kostnadseffektivt som möjligt för bostadsrättsföreningen. Registrering av data bör lämpligen således ske med överföring av data genom API:er.

Det föreligger även behov av överföring av data från Registret till de parter som svarar för att hålla registret uppdaterat. Detta bör kunna ske med push-teknologi. Här bör ett elektroniskt meddelande om uppdateringen kunna gå ut till alla övriga som svarar för att hålla registret uppdaterat. Meddelandet bör innehålla information om att uppdateringen skett och mottagaren bör ges möjlighet att välja på vilket sätt informationen mottages, till exempel via e-postmeddelande alternativt push-funktion över API- eller FTP-anslutning.

Anmälan om registrering vid upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen föreslås svara för anmälan om registrering av upplåtelse av bostadsrätt i Registret. Eftersom bostadsrättsföreningen svarar för hela överlåtelseprocessen, däribland beslut om inträde/utträde ur föreningen, är bostadsrättsföreningen också mest lämpad att svara för anmälan om registrering av övergång av bostadsrätt till Registret.

SBC avstyrker således förslaget i den del det avser att mäklaren ska svara för registrering av övergång av bostadsrätt. Det bör här påpekas att många överlåtelser sker utan att mäklare anlitas, såsom till exempel vid familjerättsligt fång, varför det är ytterligare ett incitament för att bostadsrättsföreningen lämpligen registrerar överlåtelsen till säkerställande av ett vid var tid uppdaterat Register.

Anteckningar

Enligt förslaget åligger det bostadsrättsföreningen att underrätta Lantmäteriet om obetalda avgifter till föreningen. Uppgifterna ska antecknas i Registret och en underrättelse ska därefter gå ut till panthavaren. Utredningen ger dock inget svar på om anmälan enbart ska ske i de fall bostadsrätten är pantsatt eller om anmälan ska tillställas Lantmäteriet även i de fall det inte finns någon panthavare registrerad i Registret. SBCs uppfattning i denna del är att anmälan till Registret endast bör ske när det finns en registrerad panthavare i Registret.

Registrets innehåll i övrigt

Såsom anförts i utredningen är syftet med Registret i huvudsak att förbättra hanteringen av panträtter i bostadsrätter samt att försvåra möjligheten att utnyttja bostadsrätten vid olika brottsupplägg. SBC påtar därför vikten av att ändamålen som Registret får användas till också avgränsas genom finalitetsprincipen såsom också föreslås i utredningen. Med det i beaktande bör övervägas vilken data som är nödvändig för att nå det huvudsakliga syftet med Registret.

Mot bakgrund av det anförda avstyrker SBC att Registret ska innehålla uppgift om respektive lägenhets andelstal för fördelning av årsavgiften. Dels skapar det utmaningar för bostadsrättsföreningen att föra in uppgiften på ett tillfredställande sätt, dels föreligger risk för felaktigheter i uppgifterna som registreras, dels är det inte motiverat att Registret innehåller uppgiften.

SBC avstyrker även att bostadsrättsföreningen ska anmäla väsentliga förändringar som träffas av 9 kap 15 § bostadsrättslagen. SBCs uppfattning är att uppgiften inte tillför Registret något samt att bostadsrättsföreningen sällan innehar den kunskap som krävs för att göra bedömningen om vad som utgör en väsentlig förändring och inte, vilket leder till skönsmässiga bedömningar och ett rättsosäkert förfarande.

SBC avstyrker vidare att Registret ska innehålla uppgift om förekommande köpeskilling eftersom uppgiften är känslig ur integritetsperspektiv och inte tillför Registret något väsentligt.

Finansieringsfrågor

Det föreslås att den löpande registerverksamheten ska vara avgiftsfinansierad. SBC har inget att erinra i den delen. SBC är dock av uppfattningen att bostadsrättsföreningen och fastighetsförvaltaren bör ha en kostnadsfri tillgång till uppgifterna i Registret för att på så vis söka säkra en tids- och kostnadseffektiv registrering.



Mot bakgrund av det föreslår SBC att finansieringen av registerverksamheten ska regleras i förordning istället för i föreskrift. På så vis säkerställs att bostadsrättsföreningen inte åläggs kostnader för överföring av registerdata.

Därtill gör SBC gällande att bostadsrättsföreningens och fastighetsförvaltarens arbetsinsats för överföring och registrering av befintlig och/eller ny data till Registret i uppförandestadiet förväntas bli relativt omfattande. Ekonomisk ersättning motsvarande kostnaden för arbetsinsatsen bör därför utgå till parterna från staten, likt den lösning som beslutades om i Norge.

Övrigt

Utöver vad som anförts ovan är SBC av uppfattningen att det i huvudsak är bostadsrättsföreningen och panthavaren som ska äga rätt att anmäla uppgifter till Registret. Därtill bör även fastighetsförvaltaren i egenskap av registerombud ges möjlighet att anmäla uppgifter till Registret. Registerfullmakt ska kunna ställas ut till fysisk och juridisk person. En juridisk person ansvarar sedan för att lägga upp information om fysiska personers behörighet samt skapa API- samt FTP-autentiseringsuppgifter för server-till-server-kommunikation.

SBC erbjuder sig att bistå aktivt i arbetet med uppförandet av Registret.

För SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Emil Lundström
CEO

Therese af Jochnick
Affärsområdeschef Juridik