

2022-10-27

E-post

fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia

fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39)

Sammanfattning

Bankföreningen välkomnar utredningens förslag och anser att det är viktigt att införandet av bostadsrättsregistret sker skyndsamt. Att inrätta ett offentligt register för bostadsrätter kommer att öka effektiviteten och rättssäkerheten vid pantsättning av bostadsrätter, stärka skyddet för bostadsrättshavare och köpare av bostadsrätter, minska utrymmet för olika former av missbruk och bidra till en ökad transparens. Ett bostadsrättsregister ökar också möjligheten att motverka och upptäcka brottslighet som till exempel penningtvätt.

Bankföreningen delar merparten av utredningens konkreta förslag till hur registret ska utformas och fungera. För att ytterligare öka rättssäkerheten, konsumentskyddet och effektiviteten lämnar föreningen synpunkter avseende det sakrättsliga skyddet vid övergång av bostadsrätt samt giltighetsprövning av övergång av bostadsrätt. Föreningen förslår också ändringar av utredningens förslag som ytterligare stärker skyddet vid pantsättning.

Inledning

Bankföreningen har under lång tid verkat för att det ska inrättas ett statligt register för bostadsrätter. Föreningen välkomnar därför utredningens förslag och anser att det är viktigt att införandet av bostadsrättsregistret sker skyndsamt.

Det är viktigt att systemet för panträtter i bostadsrätter är väl fungerande och att bostadsrättshavare och andra inte utsätts för onödiga risker. I Sverige finns sedan länge två väl fungerande statliga register för fastigheter, ett fastighetsregister och ett pantbrevsregister. Tack vare Lantmäteriets register kan köp och försäljning av småhus löpa effektivt och säkert för alla inblandade aktörer. Att inrätta ett offentligt register för bostadsrätter kommer att öka effektiviteten och rättssäkerheten vid pantsättning av bostadsrätter, stärka skyddet för bostadsrättshavare och köpare av bostadsrätter, minska utrymmet för olika former av missbruk och bidra till en ökad

transparens. Ett bostadsrättsregister ökar också möjligheten att motverka och upptäcka brottslighet som till exempel penningtvätt.

Ansvaret för att hantera uppgifter om pantsättning av bostadsrätter ligger idag hos de enskilda bostadsrättsföreningarna. Detta system har visat sig vara ineffektivt och sårbart. Dels innebär det en tidsödande administration hos bostadsrättsföreningarna, mäklarna och bankerna eftersom kommunikationen till betydande del sker genom fysiska brev, dels blir det ofta fel i hanteringen, något som i bästa fall enbart medför onödiga förseningar men i värsta fall kan leda till ekonomisk skada för enskilda bostadsrättshavare eller bostadsrättsföreningar. Bostadsrättshavare kan således komma att drabbas av att systemet för att pantsätta bostadsrätter, i ett konsumentskyddsperspektiv, är mindre säkert jämfört med vad som gäller vid pantsättning av småhus.

För att ytterligare stärka rättssäkerheten och konsumentskyddet på bostadsrättsområdet lämnar Bankföreningen i det följande synpunkter som regeringen bör beakta i den fortsatta beredningen av lagstiftningsärendet.

Sakrättsligt skydd vid övergång av bostadsrätt

Utredningens bedömning är att det inte behöver göras några förändringar när det gäller det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse av bostadsrätt. Sakrättsligt skydd vid överlåtelse uppnås genom att bostadsrättsföreningen underrättas om överlåtelsen. Det föreslås att en övergång ska registreras i bostadsrättsregistret. Registreringen i sig saknar dock rättsverkan. Utredningen konstaterar också att det idag inte görs någon myndighetsprövning av ett förvärvs giltighet och att utredningen inte haft mandat att föreslå ändringar i den delen.

Bankföreningen är av uppfattningen att ett offentligt register för bostadsrätter är avgörande för att öka rättssäkerheten vid pantsättning av bostadsrätter. För att åstadkomma ökad rättssäkerhet är det av yttersta vikt att samtliga uppgifter som registreras i bostadsrättsregistret är korrekta och därmed tillförlitliga. För det fall ett köp eller annan typ av övergång inte skett korrekt, och därmed felaktigt förs in i bostadsrättsregistret, har förutsättningarna för en rättssäker pantsättning avsevärt försämrats. En felaktighet kan till exempel vara att det vid en försäljning av en bostadsrätt saknas medgivande från sambo, registrerad partner, make eller maka eller att det för ett dödsbo inte är behörig företrädare för dödsboet som skrivit under såsom säljare. För det fall överlåtaren är omyndig kan ett godkännande från överförmyndarnämnden behöva inhämtas. För att säkerställa att risken för felaktigheter minimeras i så stor utsträckning som möjligt bör det ske giltighetskontroller av förvärv och andra överlåtelser innan uppgifter om dem registreras i bostadsrättsregistret.

Förslaget från utredningen, om att det inte behöver göras några förändringar när det gäller det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse av bostadsrätt, innebär att sakrättsligt skyddat innehav av bostadsrätt fortsatt uppnås genom underrättelse till bostadsrättsföreningen som antecknar den nya bostadsrättshavaren i föreningens lägenhetsförteckning.

Parallellt med detta ska den som bostadsrätten övergår till göra en anmälan om övergången till Lantmäteriet som efter signaturkontroll ska registrera uppgifterna i anmälan i registret. Eftersom någon giltighetskontroll inte görs av övergången varken hos bostadsrättsföreningen eller Lantmäteriet finns det en risk att oriktiga uppgifter registreras i såväl bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning som i bostadsrättsregistret. En kreditgivare kommer, precis som idag, att stå i ett osäkert läge eftersom kreditgivaren inte kan säkerställa att den nya bostadsrättshavaren har behörighet att pantsätta bostadsrätten.

Bankföreningen anser att det, i likhet med fastighetsköp, bör ske en giltighetsprövning av en övergång. Den part som påförs ett ansvar att göra en giltighetskontroll får också ett ansvar för att de uppgifter som finns i bostadsrättsregistret är korrekta vilket ytterligare skulle öka konsumentskyddet och rättssäkerheten. Som Bankföreningen ser det vore det mest lämpligt att påföra Lantmäteriet detta ansvar. Ett annat alternativ är att påföra bostadsrättsföreningen ansvaret. En närmare beskrivning av de två alternativen görs nedan.

Bankföreningen är också av uppfattningen att frågan om när sakrättsligt skydd vid övergång uppnås bör utredas ytterligare med beaktande av det ovan anförda. Det torde vara möjligt att för bostadsrätter ha en ordning som är mer lik den för fast egendom, det vill säga att sakrättsligt skydd vid övergång uppnås i och med dag för anmälan till Lantmäteriet av övergång för registrering i bostadsrättsregistret.

Lantmäteriet påförs ett kontrollansvar

Det här alternativet skulle innebära att den som bostadsrätten ska övergå till, en köpare eller annan typ av förvärvare, underrättar Lantmäteriet om övergången och samtidigt lämnar relevanta handlingar till stöd för övergången till Lantmäteriet. Lantmäteriet kontrollerar sedan att den som överlåter bostadsrätten är behörig att göra det. Till exempel kan det behöva göras en kontroll att medgivande från sambo registrerad partner, make eller maka finns samt att behöriga företrädare för ett dödsbo har skrivit under såsom säljare. För det fall överlåtaren är omyndig kan ett godkännande från överförmyndarnämnden behöva inhämtas. Gör Lantmäteriet bedömningen att övergången skett korrekt inför myndigheten uppgifterna i bostadsrättsregistret.

Med denna process skulle, i förhållande till utredningens förslag, rättssäkerheten stärkas avsevärt i och med att granskning av förvärvs giltighet görs av en myndighet som har den kompetens som behövs. På så sätt blir uppgifter i registret tillförlitliga för till exempel kreditgivare. Lantmäteriet torde också kunna hantera både granskning och registrering skyndsamt.

Med det här alternativet skulle sakrättslig skydd vid övergång uppnås i och med dag för anmälan till Lantmäteriet av övergång för registrering i bostadsrättsregistret.

Bostadsrättsföreningen påförs ett kontrollansvar

Det här alternativet skulle innebära att den som bostadsrätten ska övergå till, en köpare eller annan typ av förvärvare, underrättar bostadsrättsföreningen om övergången och samtidigt lämnar relevanta handlingar till föreningen till stöd för övergången. Bostadsrättsföreningen kontrollerar sedan att den som överlåter bostadsrätten är behörig att göra det. Till exempel kan det behöva göras en kontroll att medgivande från sambo, registrerad partner, make eller maka finns samt att behöriga företrädare för ett dödsbo har skrivit under såsom säljare. För det fall överlåtare är omyndig kan ett godkännande från överförmyndarnämnden behöva inhämtas. När bostadsrättsföreningen bedömt att övergången skett korrekt samt i övrigt bedömt förvärvaren och beviljat denne medlemskap gör föreningen en anmälan till Lantmäteriet om registrering av övergången i bostadsrättsregistret.

Med denna process, i förhållande till utredningens förslag, skulle rättssäkerheten stärkas något i och med att en granskning av förvärvets giltighet görs innan registrering i bostadsrättsregistret. På så sätt blir uppgifter i registret mer tillförlitliga för till exempel en kreditgivare. Det finns dock brister även med detta alternativ eftersom erfarenhet och kompetens hos bostadsrättsföreningarnas styrelse kan variera markant och föreningen kan uppfatta det som betungande att göra en giltighetsgranskning. Dessutom bör en giltighetsgranskning hanteras skyndsamt för att uppgift om övergång så snart som möjligt ska kunna registreras i bostadsrättsregistret. Det finns en risk att inte alla bostadsrättsföreningar klarar av en skyndsamt hantering.

Sakrättsligt skydd vid pantsättning av bostadsrätt

Utredningen föreslår i 3 kap. 3 § förslag till lag om bostadsrättsregister att panträtt i bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran. I förslag till författningskommentar konstateras att förslaget i grunden inte avser att innebära någon förändring jämfört med hur panträtter i de flesta fall hanteras idag. Förslaget förtydligar att det ska finnas dokumentation som visar pantsättningen. Av förslag till författningskommentar framgår att med bostadsrättshavare avses den som finns registrerad i bostadsrättsregistret som innehavare av bostadsrätt.

Bankföreningen konstaterar att för att en kreditgivare ska kunna bevilja ett lån med bostadsrätt som säkerhet måste kreditgivaren kunna säkerställa att den som pantsätter en bostadsrätt är behörig att göra det.

Som framgår av utredningen sker en övergång i en viss ordning och det finns flera moment som är relevanta för de parter som är delaktiga i en övergång av bostadsrätt. Centrala moment för en övergång är bland annat slutande av överlåtelseavtal, beviljande av medlemskap i bostadsrättsföreningen och tillträde. Dessa uppgifter är centrala för att ett stärkt skydd vid pantsättning ska kunna uppstå och behöver därför föras in i bostadsrättsregistret i ett så tidigt skede som möjligt. Bankföreningen är av uppfattningen att en anmälan om övergång bör lämnas till Lantmäteriet redan när ett övergångsavtal har ingåtts. Uppgifterna bör införas i bostadsrättsregistret på ett sätt så att det tydligt framgår att en övergång är pågående. Bland annat bör uppgifter om tillträdande bostadsrättshavare och planerat datum för tillträde samt, att ansökan om medlemskap i bostadsrättsföreningen gjorts framgå av bostadsrättsregistret. Uppgifterna bör sedan löpande uppdateras i bostadsrättsregistret. Syfte med detta är att samtliga berörda parter löpande får information som är relevant för deras medverkan till övergången. Dessutom skulle all relevant information vara samlad på ett ställe. För kreditgivare är flera av momenten väsentliga för kreditgivningsprocessen. Som exempel kan nämnas att beviljat medlemskap i bostadsrättsföreningen för den bostadsrätten övergår till är avgörande för att pantsättning ska kunna göras.

Av utredningen följer att bostadsrättsregistret, för att underlätta kreditgivning och pantsättning, ska innehålla uppgifter om tillträdande bostadsrättshavare¹ samt uppgifter om tidpunkt för beviljat medlemskap² i bostadsrättsförening. Det är utredarens uppfattning att dessa uppgifter bör finnas med i den anmälan för registrering av övergång som ska göras enligt 3 kap. 3 § 1 stycket förslag till lag om bostadsrättsregister. En sådan anmälan ska, enligt 3 kap. 3 § förslag till förordning om bostadsrättsregister, göras inom en månad från tillträdesdagen. Enligt de föreslagna bestämmelserna kan det alltså dröja upp till en månad från dag för tillträde innan uppgifter om relevanta tidpunkter under en pågående överlåtelse förs in i bostadsrättsregistret, alltså efter att bostadsrätten pantsatts och lån utbetalts av kreditgivaren. Dessutom skulle den nya ordningen innebära en mindre effektiv process än idag eftersom kreditgivare kommer att behöva kontrollera uppgifter från två källor, bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning och bostadsrättsregistret. För kreditgivare betyder det att de precis som idag kommer att stå i ett osäkert läge eftersom förutsättningarna att säkerställa en pantsättares behörighet inte förbättras.

¹ 3 kap. 4 § andra stycket förslag till förordning om bostadsrättsregister

² 3 kap. 4 § första stycket 7 förslag till förordning om bostadsrättsregister

Utredningens förslag innebär en förändring i förhållande till hur en pantsättning går till idag. Idag kan en panthavare denuntiera bostadsrättsföreningen omedelbart när en pantsättning är gjord. Utredningens förslag innebär att registrering av pant i bostadsrättsregistret inte kan ske förrän pantsättaren har registrerats som bostadsrättshavare i registret.

Bankföreningen anser också att det, i likhet med reglerna om fast egendom, bör införas bestämmelser som möjliggör godtrosvärv av panträtt i bostadsrätt. Detta skulle göra systemet mer förutsägbart för såväl bostadsrättshavare som för kreditgivare, men förutsätter flera förändringar jämfört med utredningens förslag, till exempel att Lantmäteriet påförs ett sådant kontrollansvar som föreslagits ovan samt att registrering av bostadsrättshavare i bostadsrättsregistret får rättsverkan.

Särskilda regler gällande panthavarregistrering

I betänkandet anges att det under utredningsarbetet framkommit att det utvecklats en bankpraxis kring hur exempelvis andra- och tredjemanspantsättning bör hanteras och hur man ska se på generell pantsättning i dessa sammanhang. Utredaren menar att detta arbete kan utvecklas när ett bostadsrättsregister etableras då det inte lämpar sig så väl för lagstiftning. Utredaren redovisar en ordning där tillkommande kreditgivare bör kunna få ett bindande besked från den kreditgivare som har bättre prioritet om hur stora krediter som finns vid aktuell tidpunkt och en förklaring om att den kreditgivare som har bättre prioritet inte kommer att utöka krediterna med nyttjande av den befintliga pantförskrivningen. Utredaren menar att ordningen bygger på att den iakttas av alla aktörer vilket kan innebära en viss osäkerhet.

Bankföreningen delar utredarens bedömning att detta kan leda till osäkerhet och anser därför att det är lämpligt och angeläget att närmare reglera hur registrering av pantinnehav ska göras. En sådan reglering skulle innebära att alla aktörer får enhetliga och klara regler kring dessa besvärliga frågor vilket löser upp den osäkerhet som idag finns bland annat gällande generella pantsättningar. Idag gör bankerna på olika sätt. Det vanligaste är att underrättelse till bostadsrättsföreningen görs för varje kredit. Detta gäller även i de fall pantsättningen är generell. Det förekommer även att underrättelse från kreditgivare endast sker vid ett tillfälle, trots att det finns flera krediter och pantsättningar. Att kreditgivare gör på olika sätt skapar svårigheter och medför stor risk för felaktiga noteringar. Inte minst i samband med avnoteringar medför detta osäkerhet och kan leda till felaktig hantering.

Det vore olyckligt om ett nytt register skulle bibehålla nuvarande brist i detta avseende och att det inte klarläggs om den registrerade panten avser en eller flera krediter. Bankföreningen ser därför stora fördelar med att det tydligt regleras hur pant ska registreras och här anser Bankföreningen att registret ska ha en (1) panthavarregistrering för en kreditgivare oavsett om panten omfattar en eller flera krediter och oavsett om panten är generell eller ej. Detta innebär att en kreditgivare

(Panthavare 1), efter att denne registrerat sin pant, kan lämna nya krediter mot pant i den aktuella bostadsrätten utan att behöva göra en ny registrering. Alla gjorda pantsättningar till den aktuella panthavaren får därmed sakrättsligt skydd under den gjorda panthavarregistreringen.

Om pant upplåts till ny panthavare (Panthavare 2) ska denne registrera sitt pantinnehav. Notifiering via bostadsrättsregistret bör ske till framförliggande panthavare vid ny panthavarregistrering. Denna pant bryter Panthavare 1:s rätt att åberopa sin panthavarregistrering för nya krediter/panter. Det innebär också att en eventuell generell pant hos Panthavare 1 inte ger sakrättsligt skydd för nya krediter med mindre än att kredit som lämnas efter Panthavare 2:s panthavarregistrering efterföljs av en ny panthavarregistrering av Panthavare 1 som för den nya krediten hamnar i prioritetsordning efter Panthavare 2, alltså som Panthavare 3. Detta betyder i sin tur att Panthavare 2 inte kan lämna nya krediter utan att göra en ny panthavsregistrering som Panthavare 4 osv.

När en ny panthavare ska lämna krediter mot pant i en pantsatt bostadsrätt finns ett intresse att veta vilka krediter som ligger pantsatta hos den tidigare registrerade panthavaren. Den första panthavaren ska därför vara skyldig att informera den nya panthavaren om vilka krediter som omfattas av den första panthavarregistreringen. En ny panthavare ska kunna förlita sig på ett sådant meddelande och eventuella felaktigheter bör därmed framförliggande panthavare stå risken för.

Den av Bankföreningen föreslagna ordningen med panthavarregistreringar skulle, utöver att ge behövlig rättslig klarhet där sådan i dag saknas, innebära stora processekonomiska fördelar, eftersom en ny panthavarregistrering enbart behöver ske då en kreditgivare inte redan är den senast registrerade panthavaren.

Övriga synpunkter på utredningens förslag

Registrets innehåll

Bostadsrättslägenheten

Utredningen föreslår i 2 kap. 2 § första stycket 1 i förordningsförslaget att det i registret ska ingå uppgift om *den beteckning som föreningen använder för lägenheten*.

Bankföreningen är av uppfattningen att det bör vara den beteckning som lägenheten fick vid upplåtelsen. Den beteckning som används i registret bör vara beständig över tid. Sker förändringar i beteckningen efter att upplåtelse har skett ska det noteras i registret och historiken för beteckning ska gå att följa.

Utredningen föreslår i 2 kap. 2 § första stycket 2 förordningsförslaget att det i registret ska ingå uppgift om lägenhetens beteckning enligt lägenhetsregistret.

Bankföreningen anser att denna uppgift måste kompletteras med uppgifter om gatuadress, postnummer och postort. Utan dessa kompletterande uppgifter saknar uppgift om lägenhetsnummer i lägenhetsregistret relevans.

Utredningen föreslår i 2 kap. 2 § första stycket 5 i förordningsförslaget att registret ska innehålla uppgifter om *huruvida mark eller annat utrymme som ingår är upplåtet med bostadsrätt*.

Bankföreningen är av uppfattningen att förordningstexten bör förtydligas så att det tydligt framgår att det är uppgifter om mark eller annat utrymme som är upplåten med bostadsrätt som tas med i registret. Bankföreningen föreslår därför att förordningstexten får följande lydelse *den mark eller det utrymme som är upplåten med bostadsrätt*.

Utredningen föreslår i 2 kap. 2 § första stycket 8 i förordningsförslaget att registret ska innehålla uppgifter om andelstal för beräkning av årsavgiften.

Bankföreningen konstaterar att andelstal i en bostadsrättsförening inte alltid summerar till 1. Detta kan bero på olika faktorer, ett exempel är tilläggsupplåtelser. Bankföreningen anser att de andelstal som registreras i bostadsrättsregistret ska vara justerade så att de för bostadsrättsföreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt summerar till 1.

Bostadsrättsföreningen

Utredningen föreslår i 2 kap. 3 § första stycket 5 i förordningsförslaget att *antal byggnader på fastigheten* ska framgå av registret. I punkt 6 och 7 föreslås att uppgift ska registreras om antal bostadslägenheter i föreningen och hur många av dem som är upplåtna med bostadsrätt.

Bankföreningen konstaterar att en bostadsrättsförening kan äga flera fastigheter med en eller flera byggnader på respektive fastighet vilket också måste framgå av förordningstexten. Föreningen är också av uppfattningen att det i registret bör införas uppgifter om hur många lokaler som finns i bostadsrättsföreningen.

Utredningen föreslår i 2 kap. 3 § andra stycket i förordningsförslaget att *om bostadsrättsföreningens byggnad står på mark som inte ägs av föreningen eller som föreningen har tomträtt för, ska uppgifter om taxeringsenhet i stället redovisas.*

Bankföreningen anser att det bör förtydligas vilka uppgifter som ska ersättas med uppgifter om taxeringsenhet. Vidare bör *byggnad* bytas ut till *byggnader* eftersom en bostadsrättsförening kan ha flera byggnader på en fastighet.

Bostadsrättshavaren

Utredningen föreslår i 2 kap. 4 § första stycket 2 i förordningsförslaget att det i registret ska ingå uppgifter om bostadsrättshavarens personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer.

Bankföreningen konstaterar att det finns bostadsrättshavare som inte innehar något av de angivna identitetsnumren, det kan till exempel röra sig om utländska medborgare, utländska företag eller ideella föreningar. Det måste framgå av regelverket hur registrering av uppgifter ska ske för personer som saknar angivna identitetsnummer.

Utredningen föreslår i 2 kap. 4 § första stycket 6 i förordningsförslaget att uppgift om tidpunkt för övergång ska registreras. Av allmänmotiveringen följer att det är tidpunkt för överlåtelse som ska registreras.

Bankföreningen anser att det tydligare bör framgå vilken tidpunkt som ska registreras. Eftersom en överlåtelse/övergång kan ske på olika sätt är det viktigt att det framgår.

Utredningen föreslår i 2 kap. 4 § första stycket 9 i förordningsförslaget att det ska registreras om bostadsrättshavaren är försatt i konkurs. Av förslaget till övergångsbestämmelser följer att detta bara gäller för upplåtelser och övergångar som skett efter ikraftträdande.

Bankföreningen ifrågasätter förslaget till övergångsregel. Uppgifter om konkurs som inträffar efter att uppgifter om bostadsrätten och bostadsrättshavaren är införda i registret bör registreras i bostadsrättsregistret. Detta är viktig information för panthavare.

Utredningen föreslår i 2 kap. 4 § tredje stycket i förordningsförslaget att för en tillträdande bostadsrättshavare som redan är medlem i föreningen ska tidpunkten då föreningen fick del av överlåtelseavtalet anges i stället för tidpunkt för beviljande av medlemskap.

Bankföreningen konstaterar att en övergång kan ske på andra sätt än via överlåtelse, till exempel genom bodelning.

Pantsättning

Utredningen föreslår i 2 kap. 5 § första stycket 1 i förordningsförslaget att det i registret ska ingå uppgifter om panthavarens personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer.

Bankföreningen konstaterar att det finns panthavare som inte innehar något av de angivna identitetsnumren. Det måste framgå av regelverket hur registrering av uppgifter ska ske för panthavare som saknar angivna identitetsnummer.

Bankföreningen anser att vid överlåtelse av krediter eller kreditstockar mellan kreditgivare bör registret uppdateras med uppgifter om den nya panthavaren. Vid överlåtelse av krediter eller kreditstockar mellan kreditgivare ska prioritetsordningen bibehållas och panten ska kunna delas.

Uppgifter om tidigare förhållanden

Utredningen gör bedömningen att uppgifter om tidigare förhållanden bör kunna tas fram. Det föreslås dock inte någon reglering kring detta.

Bankföreningen är av uppfattningen att det i regelverket bör införas en bestämmelse som stadgar att uppgifter om tidigare förhållanden ska kunna tas fram. Detta för att säkerställa att en sådan funktion finns med i kommande register.

Ytterligare innehåll som övervägts

Bankföreningen har under utredningens gång framfört att registret, för att bidra till den gröna omställningen, bör innehålla uppgifter om den relevanta byggnadens energideklaration. Föreningen vidhåller denna ståndpunkt.

Bostadsrättsregisterlagens syfte och tillämpningsområde

Utredningen föreslår att ett av syftena med den nya lagen är att reglera hanteringen av pantsättningar. Utredningen föreslår att bostadsrättsregisterlagen ska tillämpas på upplåtelse av panträtt.

Bankföreningen är av uppfattningen att regler om pantsättning av bostadsrätt bör placeras i bostadsrättslagen där övriga materiella regler för bostadsrätter finns.

Anmälan för registrering vid upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Utredaren föreslår att upplåtelse och övergång av bostadsrätt ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret.

Bankföreningen konstatera att det kan finnas andra situationer än upplåtelse och övergång som kan behöva anmälas för registrering. Uppgifter om sammanslagning av bostadsrätter och delning av bostadsrätter där en ny upplåtelse sker bör anmälas för registrering i bostadsrättsregistret.

Det bör i regelverket även tas in bestämmelser som reglerar hur omregistrering enligt lag (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar ska hanteras.

Brister i anmälan och utebliven anmälan

Utredningen föreslår att Lantmäteriet ska kunna förelägga den som inte följt det som gäller om anmälan att yttra sig i frågan eller rätta bristerna i anmälan. Följs inte föreläggandet får Lantmäteriet vägra registrering. Utredningen föreslår att Lantmäteriet ska kunna förelägga den som uteblir med en anmälan att inom viss tid lämna in en anmälan.

Bankföreningen anser att det vore lämpligt att kunna förena ett föreläggande med vite för att ytterligare skapa incitament till att anmälningar sker i enlighet med regelverket.

Övergångsregler

Tiden mellan ikraftträdande och uppläggning

Utredningen föreslår att äldre bestämmelser ska fortsätta att gälla fram till dess att bostadsrätterna i en förening har förts in i registret. De nya bestämmelserna ska tillämpas fullt ut för alla bostadsrättsföreningar från och med den 1 juli 2025.

Bankföreningen konstaterar att förslaget följer av betänkandes motivtext, det finns dock inte något förslag till övergångsregeln i förslagen till lagtext. Bankföreningen delar uppfattningen att brytpunkten för när det nya bestämmelserna ska tillämpas är när bostadsrätterna i en förening förts in i registret. Det är viktigt att det för alla parter är tydligt när brytpunkten inträffar för en enskild bostadsrättsförening. Det bör därför gå ut information från Lantmäteriet till relevanta parter när brytpunkten inträffar för en bostadsrättsförening.

Pantsättning

Utredningen föreslår att om en bostadsrätt belastas med flera panträtter som är upplåtna före ikraftträdandet gäller företrädesordningen mellan dessa efter den tidsföljd i vilken bostadsrättsföreningen har underrättats om panten.

Bankföreningen konstaterar att detta är en avvikelse från gällande rätt. Idag är det inte nödvändigtvis underrättelseordningen som är den som styr. Gångse regler om god tro är även tillämpliga, vilket innebär att en panthavare som har kännedom om en tidigare pantsättning inte kan få bättre rätt än den tidigare panthavaren oaktat när den tidigare panthavaren underrättat bostadsrättsföreningen om panten.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN

Hans Lindberg

Maria Olin