

Finansdepartementet
Avd för samhällsplanering och bostäder
103 33 Stockholm



SVERIGES RIKSBANK
SE-103 37 Stockholm
(Brunkebergstorg 11)

Tel +46 8 787 00 00
Fax +46 8 21 05 31
registratorn@riksbank.se
www.riksbank.se

DNR 2022-00875

ER REF Fi2022/02194

Remissvar om betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39)

2022-10-26

Riksbanken tillstyrker förslaget om att ett centralt bostadsrättsregister för landets samtliga bostadsrätter bör införas.

Riksbanken har återkommande pekat på behovet av ett centralt bostadsrättsregister. Behovet grundar sig i de problem och risker för såväl enskilda konsumenter som för den finansiella stabiliteten som avsaknaden av ett sådant register medför.

När ett hushåll köper en bostadsrätt tecknas oftast ett bolån, där bostadsrätten sätts i pant som säkerhet för lånet. Det innebär att banken har möjlighet att få bostadsrätten utmätt om hushållet av någon anledning inte kan betala av sitt lån. I motsats till vad som gäller beträffande fastigheter, finns uppgifter om pantsatta bostadsrätter i dagsläget inte samlade i ett centralt register. I stället är bostadsrättsföreningens styrelse skyldig att notera om en bostadsrätt är pantsatt samt meddela nya kreditgivare om befintliga panter. Som Riksbanken tidigare framfört föreligger det i detta avseende en risk att bostadsrättsföreningar inte har tillräckliga rutiner för att hantera pantsättningar och att pantsättningen inte sköts korrekt. Det kan i förlängningen leda till att ett hushåll kan hamna i en situation där bostadsrätten blir utmätt, för att en tidigare ägare inte har skött sina återbetalningar till den bank som har panträtt i bostadsrätten. Ett ofullständigt register ökar därför risken för att enskilda hushåll drabbas av ekonomiska förluster i händelse av dold pant.

Riksbanken har även framfört att brister i pantsättningen kan leda till att investerarens förtroende för säkerställda obligationer påverkas negativt, eftersom krediter mot pant i bostadsrätt ingår i den underliggande säkerhetsmassa som är kopplad till dessa. Idag finansierar bankerna i hög grad hushållens bolån med säkerställda obligationer. Dessa obligationer har kommit att bli grundbulten i det svenska finansiella systemet; värdet på obligationerna motsvarar nästan hälften av Sveriges BNP. Utländska investerare innehar därtill en stor del av dessa obligationer. De svenska bankernas finansiering är därför beroende av att både svenska och utländska investerare har förtroende för den svenska bostadsmarknaden. Ett system som säkerställer en hög tillförlitlighet vid pantsättning bidrar därför i förlängningen till att bibehålla ett högt förtroende för svenska säkerställda obligationer. Att pantsättningen registreras korrekt och i tid är därför av betydelse inte bara ur ett konsumentskyddsperspektiv utan även ur ett finansiellt stabilitetsperspektiv. Det är därför viktigt att pantsättning av bostadsrätter sker på säkra och stabila grunder och att

informationen samlas i ett centralt register.

Utredningen framhåller även att bristen på statistik över hushållens tillgångar och skulder försvårar alla typer av analyser av bostadsmarknaden och att de myndigheter som har i uppgift att bevaka den finansiella stabiliteten och hushållens sårbarhet saknar ett mycket betydande tillgångsslag i underlaget för sina bedömningar. Riksbanken instämmer i detta och vill poängtera att det är angeläget att snarast åtgärda denna brist på data. Avsaknaden av statistik över hushållens tillgångar och skulder försvårar även analysen av hushållens ekonomiska situation för andra typer av ekonomisk-politiska policyåtgärder inom till exempel penning- och finanspolitiken. Ett centralt bostadsrättsregister skulle möjliggöra ett mer heltäckande statistiskt underlag för en av många hushålls viktigaste tillgångar, bostadsrätten. Riksbanken vill därtill också påpeka vikten av att Riksbanken, och andra relevanta myndigheter med ansvar för finansiell stabilitet och ekonomiska policyåtgärder, får tillgång till data från registret för sitt analysarbete.

Riksbanken ställer sig även positivt till att Lantmäteriet ansvarar för registret och vill därtill poängtera att registrets utformning, i den mån det är möjligt, följer samma struktur som det för fastigheter gällande inteckning i bostadsrätten. Det är rimligt att den erfarenhet och kunskap som myndigheten redan har idag genom hantering och ansvar för andra register tillvaratas vid utformningen och ansvaret för ett bostadsrättsregister. Bostadsrättsregistret ska dock vara ett självständigt register skilt från t.ex. fastighetsregistret.

Vid sidan av ovan håller Riksbanken även i övrigt med om den problembild som utredningen beskriver med nuvarande system och tillstyrker utredningens förslag för ett bättre system. Ett inrättande av ett bostadsrättsregister bedöms, enligt utredningen, ha positiva effekter för bostadsrättsföreningarna och deras medlemmar. Bostadsrättsregistret bedöms bidra till ett ökat förtroende för bostadsrätten som ägarform och som säkerhet för krediter. Förslagen innebär att bostadsmarknaden, och då särskilt marknaden för bostadsrätter, blir mer transparent och därmed sannolikt också kommer fungera bättre. Ur kreditgivarnas perspektiv bedöms förslaget leda till att processen kring långivningen blir enklare och mer effektiv, men ännu viktigare är att bostadsrätten blir ett mer säkert pantobjekt.

På direktionens vägnar:

Stefan Ingves

Anne Mattila Wass

I beslutet har deltagit: Stefan Ingves (ordförande), Anna Breman, Martin Flodén och Per Jansson.

Föredragande har varit ekonom Dominika Krygier.