

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

E-post: ju.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: l1@regeringskansliet.se

Stockholm 2025-06-18

Remissvar avseende:

Utkast till lagrådsremiss Ett register för alla bostadsrätter (diarienummer Ju2023/00948)

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 10 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätterna anser att dagens system för hantering av panter är föråldrat och inte tillräckligt väl skyddar bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar, panthavare och andra berörda. Det är viktigt att systemet är stabilt, rättssäkert och motsvarar samhällets krav med tanke på de stora värden som bostadsrätter numera har. Bostadsrätterna tillstyrker därför inrättandet av ett register över alla bostadsrätter. Syftet med registret bör dock i första hand vara att förteckna och hantera panter på ett centralt och rättssäkert sätt. Vår uppfattning är att registret bör vara minimalistiskt till sin utformning, det vill säga att det endast ska innehålla de uppgifter som krävs för pantsättning och annan hantering av panter. Detta för att registret och dess hantering inte ska bli onödigt omfattande och

därmed kostsamt att upprätta och förvalta. Bostadsrätterna konstaterar att mycket av registrets innehåll och andra bestämmelser om registret ska regleras i en förordning och föreskrifter, vilket gör det svårt att ta ställning till registrets innehåll och huruvida uppgifter utan tydlig koppling till panthantering kommer att föras in i registret. Vi anser därför att det är viktigt att förordning och eventuella föreskrifter i god tid remitteras.

Förutsättningarna skiljer sig mycket åt mellan olika föreningar. Det finns en stor grupp föreningar som sköter sin förvaltning på egen hand utan stöd från en förvaltningsorganisation. Det är viktigt att registret upprättas med sådana tekniska lösningar som innebär att även dessa föreningar kan anmäla uppgifter på ett enkelt och kostnadseffektivt sätt till bostadsrättsregistret. Bostadsrätterna deltar gärna i ett sådant arbete.

Bostadsrätterna väljer att i första hand lämna synpunkter på utkastets förslag där de skiljer sig från utredningens. Avseende de förslag som överensstämmer med utredningen hänvisar vi till tidigare lämnat remissvar. Nedan lämnar vi synpunkter utifrån rubriksättningen i utkastet.

5.1 Registrets innehåll

Bostadsrätterna är kritiska till förslaget om registrets alltför omfattande innehåll och vidhåller att registret bör fokusera på panthantering och enbart innehålla för det ändamålet nödvändiga uppgifter.

I förslaget anges bara övergripande vilka uppgifter som ska ingå i registret, men det framgår att mer detaljerade bestämmelser kan meddelas på förordningsnivå. I och med att en förening enligt förslaget ska kunna föreläggas att lämna uppgifter är det viktigt att uppgifterna begränsas till sådana som föreningar enligt lag ska föra. Krav på uppgifter som en förening i dag inte måste föra skulle kunna medföra stora arbetsinsatser och kostnader. Exempelvis finns i dag inget krav på att en förening ska ha uppgifter om de enskilda lägenheternas areor och de uppgifter som finns i lägenhetsregistret kan vara osäkra (se avsnitt 6.7). Ett krav på uppmätta areor skulle medföra oproportionerligt stora

kostnader och förmodligen vara praktiskt svårt att genomföra. För att närmare kunna ta ställning till registrets innehåll anser Bostadsrätternas att det är viktigt att såväl förordning som eventuella föreskrifter om registrets innehåll remitteras.

5.2 En lag om bostadsrättsregister

Bostadsrätternas tillstyrker förslaget att registrets innehåll, funktion och principer för behandling av personuppgifter i registret ska regleras i lag.

5.7 Ändamålsbestämmelser

Bostadsrätternas tillstyrker att personuppgifter i registret inte ska få behandlas för direkt marknadsföring.

5.13 Skadestånd

Bostadsrätternas tillstyrker förslaget att staten ska ha ett skadeståndsansvar för skada som beror på tekniskt fel i registret eller felaktiga uppgifter som rättas.

6.1 Hur registrering av upplåtelse, övergång och pantsättning ska gå till

Övergång av bostadsrätt

Bostadsrätternas avstyrker förslaget om att en övergång ska anmälas av bostadsrättsföreningen. Vi anser att övergång av bostadsrätt ska anmälas till registret av förvärvaren. Skälen för vår uppfattning i frågan är följande:

Enligt förslaget uppstår sakrättsligt skydd när en övergång registreras i bostadsrättsregistret. För förvärvaren innebär detta en förbättring jämfört med dagens bestämmelser, då det blir tydligare vid vilken tidpunkt sakrättsligt skydd har uppstått. I dag kan det vara svårt för förvärvaren att styrka när föreningen har underrättats. Förslaget att föreningen ska anmäla övergång av bostadsrätt till registret försämrar dock förvärvarens skydd genom att registrering kan komma att ske långt efter att föreningen har fått överlåtelsehandlingarna. Såsom förslaget är utformat ska registrering ske senast två veckor efter tillträdet. Detta kan konkret innebära att föreningen får

överlåtelsehandlingarna flera månader före tillträdet men först gör en anmälan i samband med tillträdet. För förvärvaren innebär detta potentiellt en lång och osäker period utan sakrättsligt skydd. Till detta kommer även förslaget (se avsnitt 8.3 nedan) om konkurrerande överlåtelser, vilket kan få den olyckliga följden att föreningen kan tvingas ta ställning till vilken överlåtelse som ska få sakrättsligt skydd genom sitt val av vilken överlåtelse den registrerar.

Vi anser således inte att förslaget tillräckligt väl skyddar förvärvaren, och i förlängningen inte heller föreningen vid eventuell tvist om skada på grund av föreningens handläggning. I vår mening är det snarare naturligt att förvärvaren, som har störst intresse av sakrättsligt skydd, ansvarar för att göra anmälan till registret. En sådan ordning skyddar förvärvaren genom att denne själv utövar kontroll över hur snabbt sakrättsligt skydd ska uppstå och skyddar samtidigt föreningen och dess styrelse mot eventuella tvister om för sen eller felaktig anmälan. Förvärvaren bör med detta upplägg i normalfallet ha incitament att skyndsamt registrera överlåtelsen. I praktiken skulle mäklaren förmodligen i flertalet fall hjälpa förvärvaren med anmälan. Systematiskt skulle en ordning där förvärvaren gör anmälan också innebära att övergång till en sådan juridisk person som avses i 6 kap. 1 § 2 st. bostadsrättslagen hanteras likartat.

För det fall förvärvaren ska anmäla överlåtelsen till registret och sakrättsligt skydd ska uppstå vid registrering, talar systematiken för att även bestämmelsen om ansvaret för förpliktelser i 6 kap. 6 § 1 st. bostadsrättslagen bör ändras så att ansvaret övergår i samband med att övergången registreras i registret. En sådan ändring skulle innebära att tidpunkten för när förpliktelserna har övergått blir tydligare än i dag.

I samband med att en övergång anmäls av förvärvaren ska föreningen underrättas av registret. Detta är särskilt viktigt i de fall bostadsrätten övergår till någon som redan är medlem eller under en övergångsperiod får utövas utan medlemskap, men även i de fall förvärvaren måste ansöka om medlemskap i föreningen.

I samband med att förvärvaren anmäler övergången bör det noteras i registret att medlemskap ännu inte är beviljat (likartat en vilande lagfart). Förvärvaren måste sedan ansöka om medlemskap hos föreningen, som i sin tur ska underrätta registret när medlemskap har beviljats eller avslagits. Om föreningen inte beviljar medlemskap kan förvärvaren inom en månad hänskjuta frågan för prövning av hyresnämnden. Enligt förslaget bör föreningen underrätta registret om beslutet inte begärs överprövat. Detta förefaller oss vara en onödigt omständlig lösning som synes förutsätta att nekade medlemskap kommer att överprövas. En alternativ lösning kan i stället vara dels att fristen för överprövning av medlemskap ska räknas från tidpunkten då föreningen underrättade registret om att medlemskap har nekats, dels att hyresnämnden ska underrätta registret *om beslutet begärs överprövat*. Om ingen sådan underrättelse om överprövning har meddelats registret senast en månad efter att föreningen meddelade att ansökan om medlemskap har avslagits får Lantmäteriet avregistrera överlåtelsen. Med denna lösning blir det dels tydligare när och hur besked om avslag har meddelats, dels krävs inget ytterligare besked från föreningen som bekräftar att förvärvaren inte har begärt att beslutet ska överprövas, dels får föreningen incitament att skyndsamt anmäla ett beslut om nekat medlemskap till registret.

Bostadsrätterna anser att det bör införas bestämmelser om inom vilken tid en medlemskapsansökan ska göras och vad konsekvenserna av utebliven ansökan är, förslagsvis att övergången är ogiltig.

Upplåtelse av bostadsrätt

I samband med att nya bostadsrätter upplåts ska de registreras i bostadsrättsregistret. Trots att vi enligt ovan förordar att förvärvaren ska anmäla övergång av bostadsrätt, talar dock praktiska skäl i vår mening för att föreningen bör svara för att registrera upplåtelser i bostadsrättsregistret. Enligt 1 kap. 3 § bostadsrättslagen får en bostadsrätt endast upplåtas till medlem. Vid upplåtelse är medlemskapet inte kopplat till tillträdet. Detta talar för att tidpunkten för anmälan av upplåtelse bör regleras annorlunda än vid övergång. Anmälan av upplåtelse bör snarare ske i samband med upplåtelsen än vid tillträdet, då förvärvaren

som då redan är medlem bör kunna förfoga över bostadsrätten, till exempel genom pantsättning. Förslagsvis bör anmälan ske senast två veckor från upplåtelsen.

6.2 Handläggning av registreringsärenden

Bostadsrätternas tillstyrker att föreläggande får förenas med vite.

Enligt förslaget ska panthavaren genast avregistrera en pantsättning som inte längre gäller. Det framstår emellertid som oklart om Lantmäteriet med stöd av bestämmelsen i 3 kap. 10 § (med hänvisning till 8 §) lag om bostadsrättsregister kan rikta ett vitesföreläggande till en panthavare som inte ger in en anmälan om avregistrering av pant eller om bestämmelserna bara ger Lantmäteriet förelägganderätt avseende brister i en redan ingiven anmälan.

6.5 Bostadsrättsföreningens underrättelseskyldighet

Bostadsrätternas tillstyrker förslaget att beslut om ändring av lägenhet enligt 9 kap. 16 § p. 2 bostadsrättslagen ska anmälas till registret utgår.

6.6 Underrättelser från Kronofogdemyndigheten

Bostadsrätternas tillstyrker förslaget att Kronofogdemyndigheten även i fortsättningen ska underrätta bostadsföreningar och andra associationer.

6.7 Uppgifter från lägenhetsregistret

Enligt förslaget ska vissa uppgifter kunna hämtas från lägenhetsregistret. Bostadsrätternas tillstyrker detta, men vill dock påpeka att uppgifterna i lägenhetsregistret inte alltid är tillförlitliga. Det är exempelvis inte ovanligt att bostadsrättshavare gör planlösningsändringar som innebär att antalet rum förändras utan att underrätta föreningen, eller att föreningen och bostadsrättshavaren är oense om vad som kan godtas som ett rum. Uppgifter om areor i lägenhetsregistret är också ofta osäkra. I förarbetena till lagen om lägenhetsregister ges uttryck för en pragmatisk syn på varifrån uppgifter om

bostadsareor kan hämtas och därmed också uppgifternas kvalitet.¹ I och med att ingen skyldighet finns för bostadsrättsföreningar att ha uppgifter om lägenheternas areor har framför allt många äldre eller ombildade föreningar dåliga underlag. När lägenhetsregistret upprättades användes i praktiken ofta äldre, överifierade uppgifter från exempelvis ritningar och ekonomiska planer, där det även är oklart vilken mätnorm som har tillämpats.

Mot bakgrund av att uppgifterna i lägenhetsregistret inte alltid kan användas okritiskt och då föreningar inte heller realistiskt kan verifiera eller tillhandahålla tillförlitligare uppgifter, menar vi att det bör klargöras att bostadsrättsföreningar inte kan hållas ansvariga för osäkra uppgifter som har lämnats till lägenhetsregistret eller bostadsrättsregistret om lägenhetens areor, rumsantal med mera.

8.1 Ett nytt system för pantsättning av bostadsrätter

Bostadsrätterna tillstyrker att sakrättsligt skydd vid pantsättning uppstår vid registrering.

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget om att en pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ska ges företräde i förhållande till annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats.

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget om att en pantsättning inte ska behöva registreras om panthavaren är densamma som vid närmast föregående registrering. Vidare tillstyrker Bostadsrätterna att en pantsättning ska vara ogiltig om överlåtelsen hävs. Bostadsrätterna vill dock påpeka att bestämmelsen i förslaget endast synes reglera situationen att säljaren häver köpet. Vid hävning av köparen riskerar detta att få följden att bostadsrätten återgår till säljaren belastad med eventuell pantsättning som köparen har gjort. Vi anser att detta vore olyckligt och att det bör övervägas att pantsättning som köparen har gjort även i detta fall ska vara ogiltig eller att bestämmelser motsvarande 4 kap. 27 § jordabalken ska införas.

¹ Prop. 2004/05:171 En ny lag om lägenhetsregister, s. 39

Bostadsrätterna tillstyrker att begreppet bostadsrättshavare i registret ska vara detsamma som i bostadsrättslagen, det vill säga den som är medlem i föreningen.

8.2 Förvärvarens skydd mot överlåtarens borgenärer vid överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätterna tillstyrker att sakrättsligt skydd vid överlåtelse av bostadsrätt ska uppkomma vid registrering. Enligt tidigare redogörelse (se avsnitt 6.1) anser vi dock att en sådan ordning vore mer ändamålsenlig om förvärvaren själv anmäler överlåtelsen till registret.

Såsom förslaget är utformat uppstår sakrättsligt skydd när överlåtelsen har registrerats. Sådan registrering ska ske inom två veckor från tillträdesdagen. Det innebär i så fall att föreningen kan få överlåtelsehandlingar lång tid före tillträdesdagen, men att överlåtelsen först registreras i anslutning till tillträdesdagen. Förvärvaren kommer då under mellanperioden att sakna sakrättsligt skydd. Jämfört med dagens bestämmelse förefaller detta vara en försämring för förvärvaren. Vi anser att argumenten för att registrering ska utgöra sakrättsligt moment är starka, men att en ändring ger ett bättre skydd för förvärvaren om förslaget också ändras så att förvärvaren snarare än föreningen ska svara för att registrera överlåtelsen och därmed själv utöva kontroll över när sakrättsligt skydd uppstår.

8.3 Konkurrerande överlåtelser

Bostadsrätterna tillstyrker att införa bestämmelser om konkurrerande överlåtelser, men anser att förslaget kan få olyckliga konsekvenser om föreningen snarare än förvärvaren ska svara för att registrera överlåtelser.

Enligt förslaget ska en senare överlåtelse gälla framför en tidigare, ”om överlåtelsen har registrerats i bostadsrättsregistret före den tidigare överlåtelsen och den senare förvärvaren vid tidpunkten för överlåtelsen var i god tro om den tidigare överlåtelsen”. Med förslaget att föreningen ska svara för att registrera överlåtelser kan detta komma att innebära att styrelsen oavsiktligt kan påverka frågan genom sitt val av vilken av de konkurrerande överlåtelserna som den registrerar först. Detta är olyckligt och det

förefaller inte rimligt att styrelsen ska kunna eller behöva göra sådana val. I vår mening talar detta snarare för vår föreslagna lösning (se kommentaren om avsnitt 6.1) om att förvärvaren själv ska svara för att anmäla överlåtelsen till registret.

8.4 Godtrosförvärv av bostadsrätter

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget att det inte heller i fortsättningen bör vara möjligt att godtrosförvärva en bostadsrätt eller panträtt i en bostadsrätt.

9.1 Ett beviljat medlemskap ska gälla från tillträdesdagen

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget om att vid övergång av bostadsrätt som sker genom köp, byte eller gåva ska ett beviljat medlemskap för förvärvaren gälla från och med överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, att om tillträdesdagen har passerats, från och med beslutsdagen. Vi tillstyrker även att i andra fall av övergång av bostadsrätt ska medlemskap gälla från beslutsdagen.

10.1 Uppbyggnaden av bostadsrättsregistret

Bostadsrätterna anser att rätten att förelägga en förening att ge in uppgifter bör begränsas till sådana uppgifter som föreningen i dag är tvungen att föra (se även vår kommentar till avsnitt 5.1).

10.2 Uppgifter om pantsättning

Bostadsrätterna har ingenting att erinra mot förslaget.

10.3 Uppdatering av uppgifter i registret

Bostadsrätterna anser att det är viktigt att föreningar kan ta ut pantsättningsavgift under hela den tid då underrättelse om pantsättning också ska noteras i föreningens lägenhetsförteckning.

I och med att förslaget innebär att uppgifter under en längre övergångsperiod ska registreras i både lägenhetsförteckningen och bostadsrättsregistret finns en risk att uppdateringar oavsiktligt endast genomförs på ett ställe. I förslaget framgår att

Lantmäteriet har bedömt att det kommer att ta tre till fem år att upprätta registret. Det är i sammanhanget lång tid och innebär att risken för diskrepanser mellan lägenhetsförteckningar och bostadsrättsregistret successivt ökar och att uppgifterna kan behöva verifieras innan registret tas i bruk.

För föreningar kommer ansvaret för att samtidigt föra lägenhetsförteckning och uppdatera uppgifterna i bostadsrättsregistret att medföra merarbete och i vissa fall merkostnader när förvaltare tar ut högre avgifter för den dubbla hanteringen. För att kompensera sig för högre förvaltningskostnader för hantering av underrättelser av pantsättning och överlåtelse kan föreningar bli tvungna att genomföra stadgeändringar avseende högre pantsättnings- och överlåtelseavgift, vilket är otillfredsställande för en övergångslösning.

10.4 När lagändringarna ska träda i kraft

Bostadsrätterna menar enligt ovan att den långa övergångsperioden – tre till fem år enligt Lantmäteriets bedömning – medför merarbete, ökade förvaltningskostnader och risk för opålitliga data i registret. Mot bakgrund av detta anser vi att uppgifterna från bostadsrättsföreningarna bör samlas in vid en senare tidpunkt, närmare idrifttagandet.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD