

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
ju.remissvar@regeringskansliet.se
l1@regeringskansliet.se.

Stockholm den 18 juni 2025

Remissyttrande över utkast till lagrådsremiss Ett register för alla bostadsrätter

Diarienumr: Ju2023/00948

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna Sverige "Fastighetsägarna" har getts möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad promemoria.

Bakgrund och förslag

I utkastet till lagrådsremissen omarbetas vissa av förslagen i betänkandena *Ett register för alla bostadsrätter* (SOU 2022:39) och *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden* (SOU 2017:31). Det föreslås att ett bostadsrättsregister som innehåller alla bostadsrätter ska inrättas. Registret ska hanteras av Lantmäteriet och innehålla uppgifter bland annat om bostadsrättshavaren, bostadsrättsföreningen och pantsättningar.

Det föreslås även att det införs ett enhetligt sakrättsligt system för bostadsrätter. Registrering ersätter underrättelse till bostadsrättsföreningen som sakrättsligt moment vid pantsättning och överlåtelse av bostadsrätt.

De lagändringar som avser uppbyggnaden av registret föreslås träda i kraft den 1 januari 2026. Ändringarna i övrigt föreslås träda i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Fastighetsägarnas synpunkter

Sammanfattning

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget till lag om bostadsrättsregister. Fastighetsägarna avstyrker emellertid förslaget att bostadsrättsföreningen ska vara skyldig att registrera övergång av bostadsrätt.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget till ändringar i bostadsrättslagen och att registrering i bostadsrättsregistret utgör sakrättsligt moment vid överlåtelse.

Fastighetsägarna tillstyrker förslagen till ändringar i övriga lagar.

Fastighetsägarna anser att ändringarna i bostadsrättslagen och övriga lagar bör träda i kraft inom rimlig tid från att lag om bostadsrättsregister träder i kraft. Alternativt bör ikraftträdandet för lag om bostadsrättsregister skjutas upp.

Övergripande

Fastighetsägarnas anser att det är angeläget att ett register för bostadsrätter inrättas. Det finns idag ett behov av ett register bland annat för att minska risken för brister i panthantering vilket kan leda till stora förluster för enskilda bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningen och dessutom riskera en sämre regelmässig behandling av säkerhet i form av bostadsrättspant. Fastighetsägarna är därför positiva till att regeringen går vidare med frågan bland annat genom att remittera utkastet till lagrådsremiss som innehåller vissa nya förslag som bland annat lyfts av oss i tidigare remissvar.

Fastighetsägarna har tidigare yttrat sig över förslagen i betänkandet *Ett register för alla bostadsrätter* (SOU 2022:39, Fi2022/02194) ("Utredningen"). Vi upprepar inte tidigare lämnade synpunkter här. Dessa kvarstår om inte annat anges. Vi är emellertid positiva till att många av de synpunkter som lämnats i tidigare remissvar beaktats i förslagen som nu läggs fram. I det följande behandlas därmed synpunkter på nya förslag som inte tidigare framförts.

Det kan konstateras att många frågor av praktisk betydelse kommer att regleras i förordning. Flera av Fastighetsägarnas tidigare synpunkter har också rört frågor som regleras på förordningsnivå. Det är angeläget att förordningens bestämmelser offentliggörs i ett så tidigt skede att bostadsrättsföreningar och andra intressenter får möjlighet att förbereda sig inför inrättandet av ett bostadsrättsregister. Om ytterligare uppgifter ska inhämtas än de som föreslås av Utredningen bör i Fastighetsägarnas mening den nya förordningen remitteras. Till exempel anges i utkastet till lagrådsremiss ett antal uppgifter inklusive uppgift om månadsavgift som bland annat fastighetsmäklare behöver få tillgång till vid överlåtelse av bostadsrätt (s. 24). Utredningen föreslog på goda grunder att månadsavgift inte ska ingå i de uppgifter som registret ska innehålla. Fastighetsägarna är måna om att uppgifter som är svåra att ajourhålla och att registrera på ett korrekt sätt inte tas in i registret då det kan leda till att registret inte blir tillförlitligt.

Synpunkter på förslagen

Förslag till lag om bostadsrättsregister

Fastighetsägarna tillstyrker förslag till lag om bostadsrättsregister med följande synpunkter.

Fastighetsägarna är positiva till förslaget att övergripande regler om registrets innehåll framgår av lag och inte av förordning. Fastighetsägarna är vidare positiva till förslaget om registrets ändamål och att direktmarknadsföring inte är ett särskilt utpekat ändamål.

Bostadsrättsföreningen ska enligt 3 kap. 3 § förslaget till lag anmäla upplåtelse eller övergång av bostadsrätt inom två veckor från tillträdesdagen. I första hand anser Fastighetsägarna att skyldigheten att anmäla övergång av bostadsrätt bör ligga på förvärvaren i enlighet med förslagen i Utredningen. En sådan ordning bör kunna förenas med de sakrättsliga reglerna som föreslås införas i bostadsrättslagen och ha större likhet med vad som idag gäller och som gäller på många andra områden. Förslaget att övergång ska registreras av föreningen innebär att förvärvaren inte på egen hand förfogar över möjligheten att uppnå sakrättsligt skydd. Det är en olycklig avvikelse i förhållande till vad som normalt sett gäller. Det kan leda till att en förvärvare lider rättsförlust om han eller hon inte i ett tidigt skede kan säkerställa sakrättsligt skydd för att till exempel förhindra tvesala. Vidare medför det knappast några praktiska problem för en förvärvare att registrera övergång. Det kan förväntas att en bank eller fastighetsmäklare kommer hjälpa till med registrering av övergången. Det kommer sannolikt innebära att anmälan om övergång sker senast vid tillträdet.

För det fall att bostadsrättsföreningen ska ansvara för registrering av övergång föreslår Fastighetsägarna att bestämmelserna om tiden för anmälan till registret även tar hänsyn till när föreningens underrättats om övergången. Det är i Fastighetsägarnas mening inte rimligt att föreningen, om denne blir underrättade om en övergång med omedelbart tillträdesdatum endast har två veckor på sig att registrera övergången. Särskilt om detta sker exempelvis under semestertid finns stor risk att anmälan inte hinns med i rätt tid. En sen anmälan kan få följder utöver att föreningen föreläggs av Lantmäteriet att inkomma med en sådan. Till exempel är det tänkbart att skadeståndsskyldighet kan uppkomma. Föreningen bör åtminstone få sex veckor på sig att registrera en övergång från det att föreningen underrättas om densamma.

Vidare anser vi att det krävs tydliggörande i författningskommentaren hur föreningen ska agera vid underrättelse om övergång. I utkastet till lagrådsremissens allmänmotiv finns det visserligen en del beskrivet om regeringens överväganden men det krävs tydliggöranden i författningskommentaren hur de enskilda bestämmelserna ska tolkas. Inte minst på grund av att föreningen får en långtgående skyldighet som kan leda till tvister rörande föreningens ansvar vid till exempel överlåtarens dubbeldisposition. Bland annat bör det förtydligas vilka krav som ställs på en underrättelse om övergång för att föreningen ska vara skyldig att registrera den. Normalt sett får föreningen tillgång till den handling som ligger till grund för övergången tillsammans med medlemskapsansökan och kan då bedöma om formkraven är uppfyllda. Det är dock inte nödvändigtvis alltid så. Det bör även förtydligas vad som gäller vid förändringar i villkoren för en överlåtelse eller annan övergång. Det är vanligt vid förvärv av bostadsrätt att tilläggsavtal tecknas med ny tillträdesdag. En annan fråga som

kommer uppkomma är vilken skyldighet föreningen har om föreningen underrättas om att villkor som påverkar övergångens bestånd inte uppfylls. Ett typiskt sådant villkor vid överlåtelse är att köparen ska erlägga köpeskillingen på tillträdesdagen.

Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget att införa bestämmelser i bostadsrättslagen om registrering av övergång och sakrättsligt skydd vid överlåtelse samt ett nytt kapitel om hur pant upplåts i bostadsrätt, registrering och sakrättsligt skydd för pantsättning. Fastighetsägarna tillstyrker också bestämmelsernas utformning i sak. Det är i Fastighetsägarnas mening ändamålsenligt att ha samma sakrättsliga moment för överlåtelse och pantsättning och det eliminerar också vissa av de problem som fanns i Utredningen och som Fastighetsägarna påpekade i remissvaret till densamma.

Ikraftträdande

I utkastet i lagrådsremiss föreslås att lagen om bostadsrättsregister ska träda i kraft den 1 januari 2026 och övriga lagändringar enligt det regeringen beslutar. Under 2026 ska bostadsrättsföreningarna lämna uppgifter till Lantmäteriet. Lantmäteriet ska lämna uppgifter om pantsättningar vidare till panthavare som inom sex månader ska kontrollera om uppgifterna är korrekta. Om uppgifterna hos en bostadsrättsförening ändras efter 31 december 2026 ska föreningen anmäla ändringarna. Fastighetsägarna anser att det av största vikt att övriga lagändringar bland annat i bostadsrättslagen träder i kraft inom rimlig tid från utgången av 2026. Lantmäteriet har angett att det förväntas ta mellan tre och fem år att bygga upp registret. Om denna uppskattning stämmer innebär det att bostadsrättsföreningarna under flera års tid kan behöva anmäla ändringar samtidigt som föreningarna ska hantera pantsättningar och överlåtelser enligt nuvarande lagstiftning. Det vore i Fastighetsägarnas mening mycket olyckligt eftersom det innebär ett stort merarbete för bland annat samtliga bostadsrättsföreningar. Om Lantmäteriets uppskattning förväntas stämma bör uppgifterna från bostadsrättsföreningarna samlas in från en senare tidpunkt.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

Vd

Johan Kleveland

Förbundsjurist