



Justitiedepartementet

Diarienummer: Ju2023/00948

ju.remissvar@regeringskansliet.se

l1@regeringskansliet.se

Stockholm den 18 juni 2025

Remissyttrande över lagrådsremissen "Ett register för alla bostadsrätter" – med hänvisning till SOU 2022:39.

Bakgrund

Fastighetsmäklarförbundet (FMF) är en bransch- och medlemsorganisation för fastighetsmäklare. Förbundet är en politiskt obunden organisation som tillsammans med Mäklarsamfundet representerar Sveriges fastighetsmäklare och medlemsföretag. FMF erbjuder sina medlemmar juridisk rådgivning samt praktiskt stöd i form av utbildning och vägledning. Strävan i FMF:s arbete utgår från att ständigt verka för en mer hållbar och långsiktig bransch, att förbättra skyddet för fastighetsmäklarnas yrkesroll samt främja tryggare bostadsaffärer för konsumenterna.

Fastighetsmäklarförbundets ställningstagande

FMF tillstyrker de tillkomna frågeställningarna i denna lagrådsremiss. Vi vill vidare ta tillfället i akt att lyfta fram och förtydliga flera centrala synpunkter från vårt tidigare remissvar – frågor som riskerar att få betydande negativa konsekvenser för både konsumenter och mäklare om de förbises i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Dessa frågor har även diskuterats löpande i samverkan med Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), vilka vi delar flera av våra synpunkter med.

Konsumentskydd och behovet av teknisk information

Tillgång till korrekt teknisk information – särskilt relevanta andelstal – är avgörande för att registret ska få den praktiska betydelse som avses. Andelstal spelar en central roll vid beräkning av månadsavgifter, pantsättning och kreditbedömning. För fastighetsmäklare är denna information dessutom nödvändig för att uppfylla de lagstadgade kraven, inklusive redovisning av bostadsrätters indirekta nettoskuldsättning – ett utökat krav som infördes i lag den 1 jan 2023.

Lagkraven om indirekt nettoskuldsättning finns till för att säkerställa att konsumenter och bostadsköpare får en tydlig överblick över en bostads ekonomiska belastning och eventuella framtida risker. När fastighetsmäklare inte ges tillgång till nödvändiga uppgifter – såsom andelstal – försvåras inte bara mäklarens möjligheter att fullgöra sitt uppdrag, utan även den befintliga bostadsrättshavarens rätt till insyn i sin egen ekonomiska situation. En begränsad tillgång till andelstal är därför inte enbart ett yrkesmässigt hinder för mäklaren – det utgör även ett reellt hot mot konsumentskyddet. Än idag, flera år efter införandet av det nya lagkravet, fortgår svårigheterna med att få korrekta uppgifter från landets bostadsrättsföreningar/förvaltare. Bristerna i den nuvarande situationen har även uppmärksammats av Fastighetsmäklarinspektionen, i en särskild uppmaning 2024 till Regeringen om behov av lagändringar.

Det finns därför starka skäl att i kommande bostadsrättsregister säkerställa tillgången till all sådan relevant teknisk information. Särskilt viktigt är att även införa ett krav på att ekonomiska planer och stadgar ska vara registrerade och tillgängliga på samma strukturerade och enhetliga sätt som årsredovisningar. Föreningarna har redan tillgång till dessa uppgifter, ofta via förvaltare, och att rapportera dem digitalt till ett centralt system bör inte utgöra någon betydande administrativ belastning.

Utöver konsumentskyddsaspekten har tydliga och lättillgängliga uppgifter om andelstal, ägarstruktur och ekonomisk plan även betydelse ur ett samhällsperspektiv. Bristande insyn i bostadsrättsföreningars struktur och ekonomi kan i vissa fall skapa grogrund för oegentligheter och utnyttjande av rättssystemet – däribland upplägg som riskerar att möjliggöra penningtvätt eller annan ekonomisk brottslighet. Ett tydligt och enhetligt register, med fullständig teknisk och ekonomisk information, stärker därmed inte bara köparens trygghet – utan även rättssäkerheten och kontrollmöjligheterna i hela bostadsrättssektorn.

Brister i regelverket får allvarliga konsekvenser

Vi vill även bemöta de invändningar som framförts av vissa av de större förvaltarbolagen, i fråga om att tillgängliggöra all teknisk information i ett centralt register.

Invändningarna rör bland annat en befarad ökad administrativ belastning och kostnader för bostadsrättsföreningarna, samt ifrågasättanden av förslaget relevans och avsaknad av en tydlig behovsanalys.

Dessa argument bör dock ses i ljuset av att det nuvarande systemet i stor utsträckning bygger på att flertalet förvaltare säljer – och alltså har ett ekonomiskt incitament i – information, i form av så kallade *mäklarbilder*.

Bakgrunden till att vissa förvaltare har kunnat ta betalt för information, som borde vara lättillgänglig för bostadsrättshavare och mäklare, är att regelverket inte fullt ut reglerar informationsåtkomst. Enligt 9 kap. 10 § i bostadsrättslagen (1991:614) ska lägenhetsförteckningen innehålla ett antal angivna uppgifter, men det saknas i dagsläget krav på att redovisa bl.a. andelstal. Detta regelmässiga glapp har möjliggjort att förvaltare i praktiken kunnat etablera en affärsmodell där grundläggande information endast lämnas ut mot betalning.

Detta står i kontrast till lagens intentioner om transparens och rätt till insyn för bostadsrättshavare. För fastighetsmäklare påverkar detta direkt möjligheten att uppfylla de lagstadgade kraven enligt god fastighetsmäklarsed – särskilt vid upprättandet av objektsbeskrivningen, där numera en bostadsrätts samtliga andelstal spelar en avgörande roll för mäklarens skyldighet att redovisa relevant ekonomisk information.

Det finns dessutom en betydande samhällsrisk i att grundläggande bostadsinformation inte är samlad eller kontrollerbar på ett enhetligt sätt. Att informationsflödet kontrolleras av privata aktörer med ekonomiska incitament utan offentlig insyn ökar risken för att bostadsrättsföreningar – medvetet eller omedvetet – används som verktyg i mer komplexa bedrägerier eller penningtvättsupplägg. Just brist på spårbarhet och fragmenterade informationskällor har i flera sammanhang pekats ut som sårbarheter i arbetet mot organiserad ekonomisk brottslighet.

Problematiken är föremål för ett pågående branschgemensamt arbete i samverkan mellan FMF, Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). Vi har vid upprepade tillfällen, försökt föra en konstruktiv dialog med förvaltarledet om problematiken kring andelstal och de konsekvenser detta medför – men dessvärre utan att nå önskad framgång.

Mäklarbilder - kostsamma och bristfälliga

Utöver att informationen i mäklarbilder ofta tillhandahålls mot höga kostnader, till nackdel för konsumenter (mäklares uppdragsgivare), som i många fall nödgas betala för informationen, är den i många fall bristfällig och kräver följdfrågor eller andra ifrågasättanden. Formkraven skiljer sig dessutom avsevärt mellan olika förvaltare, vilket skapar osäkerhet och ojämlika förutsättningar för såväl bostadsrättshavare som mäklare. Denna brist på enhetlighet utgör i sig en av de största utmaningarna. Mot bakgrund av detta anser vi att det är nödvändigt att inte överlåta en så central fråga åt godtycke, utan att tydligare regelverk bör säkerhetsställas.

Sedan det tidigare remitterande betänkandet *Ett register för alla bostadsrätter* (SOU 2022:39) har kostnaden för dessa så kallade mäklarbilder dessutom ökat avsevärt hos vissa förvaltare.

Som Mäklarsamfundet tydligt påpekade i sitt tidigare remissvar låg priset då på ca 500 kronor per mäklarbild. Idag har priset på vissa håll fördubblats och kan uppgå till närmare 1 000 kronor. Det uppskattas att mäklarbranschen årligen betalar cirka 100 miljoner kronor för att få tillgång till denna grundläggande information.

Problematiken förvärras ytterligare i de fall där mäklaren – eller dennes uppdragsgivare – vid en utdragen försäljningsprocess, och inom ramen för mäklarens kontrollskyldigheter, i praktiken tvingas betala för samma mäklarbild mer än en gång för ett och samma förmedlingsuppdrag. Det belyser inte bara de oförsvarbara kostnaderna, utan också vikten av att informationen finns tillgänglig löpande under hela försäljningsprocessen.

Det är uppenbart att flera förvaltares affärsmodeller bygger på att begränsa tillgången till grundläggande information – vilket direkt motverkar en transparent och rättssäker bostadsrättsmarknad. – något som står i direkt konflikt med syftet bakom det föreslagna registret.

Fastighetsmäklarförbundets förslag

FMF föreslår sammanfattningsvis att lagens formkrav för lägenhetsförteckningen samtidigt ska uppdateras, i syfte att bättre spegla dagens faktiska informationsbehov.

FMF vill särskilt understryka följande åtgärder som avgörande för att reformen ska uppnå sitt syfte:

- Registret behöver inkludera teknisk information som andelstal och formkraven för lägenhetsregistret anpassas (9 kap. 10 § i bostadsrättslagen (1991:614))
- Ekonomisk plan är en del av den information som är nödvändig för att åtkomliggöra relevant information om bostadsrätter, särskilt för nybildande föreningar.
- Informationen bör vara tillgänglig i realtid och kostnadsfri, alt prissatt på likvärdiga villkor för myndigheter och andra behöriga aktörer.
- Mäklares möjlighet att uppfylla sina lagkrav måste säkerställas genom tillgång till korrekta data.
- Befintliga bostadsrättshavare bör garanteras kostnadsfri tillgång till fullständig information om den egna bostaden, för att löpande kunna följa dess ekonomiska status och eventuella riskexponering.
- Ett nationellt och enhetligt register med teknisk och ekonomisk information bidrar även till att motverka felaktig användning av bostadsrättsföreningar för penningtvätt och annan ekonomisk brottslighet – och stärker därmed såväl konsumentskyddet som samhällets kontrollmekanismer.

Registrering av pantbelopp och säkerställande av spårbarhet

Vi ser mycket positivt på att det föreslagna bostadsrättsregistret ska innehålla information om pantsättning och panthavare. För att stärka rättssäkerheten ytterligare vill vi understryka vikten av att även pantbelopp anges i registret för samtliga panter. Detta ligger i linje med den inriktning som beskrivs i remissen och bedöms som särskilt viktigt för att skapa transparens gentemot köpare, kreditgivare och andra berörda aktörer.

Vidare ser vi det som en styrka att även tidigare pantsättningar ska kunna registreras. Det är enligt vår mening av stor betydelse att dessa blir sökbara i efterhand, och att systemet medger spårbarhet över tid – inte minst i situationer där flera panter har funnits i följd. I det sammanhanget anser vi att

möjligheten att söka på personnummer, där det är tillämpligt, kan vara ett viktigt verktyg för att säkerställa överblick och effektiv hantering.

Sammanfattningsvis vill vi bekräfta att vår uppfattning är väl förenlig med det föreslagna regelverket och vi ser det som avgörande att de avsedda funktionerna också säkerställs i den praktiska tillämpningen.

Vid behov av kompletterande åtgärder

Även om vi i grunden ser positivt på lagrådsremissens inriktning och bedömer att flera av de mest centrala frågorna är korrekt hanterade i förslaget, vill vi lyfta ett alternativt förslag att överväga, i det fall vissa delar av reformen inte fullt ut genomförs i denna lagstiftningsomgång.

Om det exempelvis inte bedöms genomförbart att i sin helhet inkludera den tekniska informationen – såsom andelstal – i det centrala bostadsrättsregistret, föreslår FMF i andra hand att formkraven i 9 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614) ses över och moderniseras. Bestämmelsen bör uppdateras för att motsvara dagens faktiska behov av tillgänglig information, både för att underlätta mäklares lagstadgade informationsansvar och för att säkerställa konsumenters rätt till insyn. Ett tydligt och uppdaterat regelverk för vad en lägenhetsförteckning ska innehålla är ett nödvändigt steg oavsett teknisk lösning på registerfrågan.

För ytterligare information kontakta Carola Russmark, carola.russmark@fmf.se , eller telefon 0720-92 28 32.

Fastighetsmäklarförbundet
Carola Russmark
VD