

Mari Gremlin
010-490 01 27

Justitiedepartementet
Diarienummer: Ju2023/00948
ju.remissvar@regeringskansliet.se
l1@regeringskansliet.se

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

Inledning

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) är mycket positiv till att ett centralt, statligt bostadsrättsregister ska inrättas. Ett sådant register är efterlängtat och välbehövligt ur flera viktiga perspektiv:

1. För en mer ändamålsenlig och rättssäker hantering av panträtt i bostadsrätter.
2. För att samla och tillgängliggöra den information som fastighetsmäklare behöver för att kunna uppfylla sina skyldigheter.
3. För att möjliggöra upptäckt och förebyggande av brottslig verksamhet inom bostadssektorn.

FMI lämnar inga synpunkter på hanteringen av panträtter, då denna del bedöms vara väl utredd. Fokus i detta yttrande ligger istället på de delar som rör konsumentskydd och samhällsskydd.

Förebyggande och upptäckt av brott

FMI anser att ett väl utformat register kan utgöra ett betydelsefullt verktyg för att förebygga, upptäcka och utreda ekonomisk brottslighet. För att detta ska bli verklighet krävs dock att:

- Uppgifterna i registret är lättillgängliga och elektroniskt tillhandahållna.
- Det finns minimala begränsningar i användning, särskilt avseende personnummer och samordningsnummer.

Postadress

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045, 650 05 Karlstad

Besöksadress

Våxnäsgatan 10, Karlstad

Telefon

010-490 01 00

E-post

registrator@fmi.se

Webbplats

fmi.se

2025-06-18

- Relevanta uppgifter inkluderas, såsom vilken fastighetsmäklare som varit ansvarig vid en överlåtelse, vilket tidigare framförts av Polismyndigheten.

Vidare betonar FMI vikten av transparens i samtliga bostadsrelaterade register. Information bör vara tillgänglig och användbar för såväl fastighetsmäklare som bostadsägare, på lika villkor.

Stärkt konsumentskydd genom rätt information

Andelstal och beräkning av indirekt nettoskuld

FMI anser att andelstal för bostadsrätter bör finnas i det centrala registret. Dessa används vid beräkning av avgifter, pantsättning och kreditbedömning. I dag finns inga krav på att andelstal ska ingå i lägenhetsförteckningen, vilket skapar svårigheter och kostnader för mäklare och konsumenter.

Uppgifterna distribueras i dag av förvaltare via så kallade mäklarbilder, ofta till höga kostnader. Vid långa försäljningsprocesser kan flera mäklarbilder behöva tas ut, vilket ökar konsumentkostnaderna.

FMI har, tillsammans med Fastighetsmäklarförbundet (FMF) och Mäklarsamfundet (MSF), påtalat att bostadsrättsföreningarna bör ges ansvar för att ta fram och redovisa föreningens totala nettoskuld i årsredovisningen. Detta skulle minska risken för felberäkningar, då föreningarna har bäst insyn i sina egna ekonomiska uppgifter. Förslaget finns dokumenterat i FMI:s hemställan till regeringen, daterad 2024-05-17 (dnr 24-0877).

Ekonomiska planer, stadgar och årsredovisningar

FMI föreslår att det införs lagkrav på att ekonomiska planer, stadgar och årsredovisningar ska registreras i bostadsrättsregistret och göras elektroniskt tillgängliga i ett enhetligt format. Detta skulle:

- Underlätta tillgången för fastighetsmäklare.
- Öka konsumentnyttan.
- Minska risk för ekonomisk brottslighet såsom penningtvätt.

Lägenhetsregistret och bostadsförmedling

FMI tillstyrker förslaget att syftet med lägenhetsregistret ändras så att uppgifter därifrån kan föras över till bostadsrättsregistret. FMI föreslår dessutom att användningsområdet för lägenhetsregistret utökas till att

2025-06-18

omfatta fler syften, exempelvis användning av fastighetsmäklare vid förmedling.

Registret innehåller uppgifter om antal rum, beräknade enligt Lantmäteriets handbok. En enhetlig och objektiv redovisning av rumsantalet är efterfrågad, eftersom fastighetsmäklare idag ofta anger antal rum utifrån egna eller säljarens, subjektiva tolkningar vid marknadsföring. Detta kan riskera att vilseleda konsumenter. Genom att tillhandahålla denna information från ett centralt register hoppas FMI att större tydlighet och jämförbarhet kan skapas, vilket gynnar både mäklare och konsumenter.

Modernisering av fastighetsregistret

FMI vill understryka att tillgången till information även i det moderniserade fastighetsregistret inte bör begränsas i onödan. Informationen är viktig för brottsbekämpande myndigheter men också för FMI:s uppdrag att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism.

Avslutande synpunkter

Fastighetsmäklarinspektionen ser med tillförsikt på det fortsatta lagstiftningsarbetet och vill gärna framhålla vikten av att:

- Säkerställa öppenhet och tillgång till relevant information i bostadsrättsregistret.
- Öka konsumentskyddet genom registrering av centrala uppgifter och dokument.
- Möjliggöra brottsförebyggande arbete genom förbättrad informationsstruktur och tillgänglighet.

Beslut i detta ärende har fattats av vikarierande myndighetschefen David Johansson. I den slutliga handläggningen har även juristen Elin Höggeborn samt föredragande verksamhetsutvecklaren/juristen Mari Gremlin deltagit.

David Johansson

Mari Gremlin