

2025-06-16

Lantmäteriets dnr: LM2025/033297

Mottagarens dnr: JU2023/00948

Yttrande över Utkast till lagrådsremiss, ett register för alla bostadsrätter

Sammanfattning

Lantmäteriet tillstyrker lagrådsremissen och ställer sig som tidigare positivt till inrättandet av ett bostadsrättsregister.

Myndigheten lämnar i övrigt ett antal synpunkter i sitt yttrande. Dessa avser behov av tydliggörande i vissa frågor inför ett införande; samt frågor avseende bemyndiganden, tidsplan och koordinering med närliggande initiativ så som Bättre information om hyresbostäder (SOU 2023:65).

2 Lagtext

FÖRSLAG TILL LAG OM BOSTADSRÄTTSREGISTER

Med avseende på förslag till lag om bostadsrättsregister vill Lantmäteriet särskilt uppmärksamma frågeställningar kring anmälan för registrering samt om även annan aktör än panthavare kan ges tillstånd till registrering utan anmälan.

3 kap. Registrering i bostadsrättsregistret

2 § En anmälan för registrering enligt detta kapitel ska vara skriftlig och göras hos Lantmäteriet.

Lantmäteriet vill betona vikten av möjligheter till elektroniska förfaranden och behov av att kunna meddela föreskrifter om närmare bestämmelser.

5 § Lantmäteriet får efter ansökan ge tillstånd till en panthavare att registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret.

Lantmäteriet vill här uppmärksamma att det kan vara önskvärt för andra aktörer att ha liknande möjligheter att registrera uppgifter direkt i registret utan anmälan för en ändamålsenlig och effektiv hantering. Som exempel kan nämnas anteckningar från Kronofogdemyndigheten.

Dessa två frågeställningar beskrivs vidare i avsnitten nedan om bemyndiganden:

BEMYNDIGANDE AVSEENDE FÖRESKRIFTER OM ANMÄLAN OCH SAMMANHÄNGANDE FRÅGOR

Lagförslaget innehåller bestämmelser om anmälan och i vissa fall krav på underskrift och liknande. Någon närmare förklaring om hur sådan anmälan och underskrift ska ske eller hur detta ska få ske i elektronisk form finns dock inte i lagrådsremissen. Det förefaller inte heller finnas något uttryckligt stöd eller bemyndigande för regeringen att få meddela föreskrifter om hur anmälan ska ske eller hur en anmälan i förekommande fall ska vara undertecknad om den sker i elektronisk form. Lagförslagen innehåller bestämmelser om att regeringen ska få meddela ytterligare föreskrifter om innehållet i registret, men det anges inte något om att de får meddela föreskrifter i övriga delar kring tekniskt förfarande, krav på anmälan, underskrift eller i övrigt om verkställighet av den nya lagen.

I de förslag som lämnades i betänkandet, Ett register för alla bostadsrätter, angavs i 3 kap. 10 § att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om ingivning av anmälningar i registreringsärenden.

Något motsvarande bemyndigande har inte föreslagits i lagrådsremissen och det förefaller inte finnas någon förklaring till om detta varit ett medvetet val och i sådant fall vad som är anledningen till att detta tagits bort.

Lantmäteriet anser att det är av stor vikt att det framtida bostadsrättsregistret kan hanteras genom elektroniska förfaranden och processer. Det behöver därför finnas ett tydligt stöd för regeringen att meddela föreskrifter om detta samt att Lantmäteriet i förlängningen kan bemyndigas att meddela erforderliga föreskrifter.

BEMYNDIGANDE AVSEENDE VILKA SOM FÅR UTFÖRA REGISTRERINGAR I BOSTADSRÄTTSREGISTRET

Avsnitt 5.3

I skälen till förslagen anges att lagen om bostadsrättsregister bör omfatta behandling av personuppgifter i Lantmäteriets verksamhet avseende bostadsrättsregistret. Vidare nämns att även de situationer då en annan myndighet har bemyndigats att till exempel föra in uppgifter i registret faller inom lagens tillämpningsområde. Avsikten förefaller alltså vara att även andra myndigheter utöver Lantmäteriet ska kunna ges möjlighet att utföra registreringar i bostadsrättsregistret.

Lantmäteriet anser dock att det framstår som oklart om lagförslagen innehåller tillräckligt stöd för att annan myndighet ska få föra in information i registret. Det förefaller inte heller finnas något uttryckligt bemyndigande för att regeringen ska få meddela föreskrifter om detta. I lagrådsremissen är det i huvudsak panthavare som nämns som exempel på aktörer som utöver Lantmäteriet ska kunna medges rätt att föra in uppgifter i registret.

I de förslag som lämnades i betänkandet, Ett register för alla bostadsrätter, angavs i 2 kap. 1 § att regeringen får meddela ytterligare föreskrifter om

vilka uppgifter som ska ingå i registret och om vem som utöver Lantmäteriet kan föra in och ta bort uppgifter i registret.

Något motsvarande bemyndigande har inte föreslagits i lagrådsremissen och det förefaller inte finnas någon förklaring till om detta varit ett medvetet val och i sådant fall vad som är anledningen till att detta tagits bort.

Lantmäteriet anser att det är av stor vikt att det framtida regelverket om bostadsrättsregistret möjliggör en flexibel och ändamålsenlig hantering och att det på förordningsnivå blir möjligt att reglera när det bör vara möjligt för andra aktörer, exempelvis andra myndigheter så som Kronofogdemyndigheten, att föra in uppgifter i registret.

5 Regleringen av bostadsrättsregistret

5.1 Registrets innehåll

Hur information ska hanteras då den kommer från andra register som exempelvis lägenhets- och fastighetsregistret behöver tydliggöras ytterligare. Denna fråga kommer att ingå i Lantmäteriets uppdrag att förbereda för ett bostadsrättsregister.

Information måste hanteras på ett tillförlitligt och säkert sätt med grund i registrens ändamål samtidigt som processer behöver vara effektiva och dubbellagring undvikas. Det måste även vara tydligt för användare av registret hur informationen hanteras mellan olika register och var eventuell rättelse bör göras om fel eller frågetecken uppstår.

5.9 Elektroniskt tillhandahållande av uppgifter

I förslag till lag om bostadsrättsregister, 7 och 8 §§, finns bestämmelser om tillhandahållande och de föreslagna bestämmelserna om tillhandahållande och sökbegrepp.

I författningskommentaren till 8 § anges följande:

Första stycket anger att behandling som sker vid *elektroniskt tillhandahållande* av uppgifter om enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden och som är särskilt skyddsvärda, endast är tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen eller något annat beaktansvärt skäl.

Det anges därmed särskilt att bestämmelsen tar sikte på elektroniskt tillhandahållande. Någon motsvarande förklaring finns inte i författningskommentaren till 7 §. Bestämmelserna är dock likadant formulerade. Det framstår som otydligt om avsikten är att 7 § också ska ta sikte på elektroniskt tillhandahållande eller om bestämmelserna även omfattar analogt tillhandahållande.

Det är önskvärt att ovan nämnda författningskommentarer förtydligas ytterligare.

6 Hur bostadsrättsregistret ska fungera

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

De krav som bör ställas för att en panthavare ska få registrera en pantsättning på egen hand bör likna de krav som gäller för pantbrevsregistret, §14 i Lag (1994:448) om pantbrevsregister.

En skillnad i lagrådsremissen mot tidigare förslag är möjligheten att skicka in en anmälan om överlåtelse innan medlemskap beviljats. Detta är en fråga som behöver tydliggöras och beaktas i förberedelsearbetet inför ett införande.

6.2 Handläggning av registreringsärenden

Som utredningen föreslår, vilket också i stort sett alla remissinstanser ställer sig bakom, bör Lantmäteriets prövning begränsas till formella brister.

6.7 Uppgifter från lägenhetsregistret

Lägenhetsregistrets ändamålsbestämmelser kommer att utökas i och med att uppgifter ska kunna överföras till bostadsrättsregistret. Lantmäteriet instämmer och ser det samtidigt som väsentligt att se på lösningar för att realisera detta samtidigt som dubbellagring undviks. Även detta är frågor som kommer att ingå i Lantmäteriets uppdrag att förbereda för ett bostadsrättsregister.

10 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

10.3 Uppdatering av uppgifter i registret

Enligt punkt 9 i förslaget till ikraftträdande- och övergångsbestämmelser ska en bostadsrättsförening vars uppgifter har lämnats till Lantmäteriet underrätta Lantmäteriet om förändringar som inträffar efter den 31 december 2026 i fråga om de uppgifter som registret ska innehålla. Av punkterna 1 och 4 i förslaget framgår att en bostadsrättsförening ska lämna vissa typer av uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla någon gång under år 2026.

Det innebär att det kommer att uppstå ett glapp fram till och med den 31 december 2026 då förändringar kan ske utan att föreningen är skyldig att underrätta Lantmäteriet om dessa. Om en förening exempelvis har lämnat in uppgifter till Lantmäteriet i mars 2026 och det inträffar en förändring i augusti 2026 så är föreningen inte skyldig att underrätta Lantmäteriet om den förändringen.

För att undvika detta föreslår Lantmäteriet att första meningen i punkt 9 ändras till följande. En bostadsrättsförening som har lämnat uppgifter till Lantmäteriet enligt punkt 4 ska underrätta Lantmäteriet om förändringar som inträffar därefter i fråga om de uppgifter som registret ska innehålla.

10.4 När lagändringarna ska träda i kraft

Lantmäteriet har i tidigare sammanhang lyft att tidsplanen är något snäv.

Lantmäteriet föreslår därför att datumet den 1 januari 2026 ändras till 1 januari 2027, detta med avseende på det arbete som krävs för att utveckla systemet samt förbereda inför inhämtning av uppgifter. Lantmäteriet

bedömer att nödvändiga förberedelser inte kommer att hinna vidtas utifrån det föreslagna ikraftträdandedatumet.

Frågor avseende tidsplan för utveckling och införande samt vad detta innebär i form av aktiviteter kommer att belysas i Lantmäteriets uppdrag avseende förberedelser.

I samband med att bostadsrättsregistret införs är det av stor vikt att en övergång av tillhandahållandet av bostadsrättsinformation från bostadsrättsföreningarna till Lantmäteriet sker utan avbrott i de elektroniska leveranserna till användarna, till exempel banker och mäklare.

Lantmäteriet kommer att utveckla ett tillhandahållande av grunddata; men det är i huvudsak kommersiella systemleverantörer som tecknat avtal om vidareförädling med Lantmäteriet som kommer att anpassa och integrera informationen i verksamhetssystem anpassade för användarna. Dialogen med dessa under övergångstiden blir därför mycket viktig för att övergången ska ske sömlöst.

Lantmäteriet ser positivt på förslaget om ett datumsatt ikraftträdande. Detta ger Lantmäteriet samt intressenter, däribland systemleverantörer, tid för dialog och utvecklingsinsatser kopplade till övergången.

II Konsekvenser

Lantmäteriet ser ett inrättande av ett bostadsrättsregister som mycket positivt; då ett register bland annat innebär säkrare panthantering, möjlighet till brottsbekämpning och tydligare information för konsument.

Bostadsrättsregistret tillsammans med fastighetsregistret kommer att underlätta för en helhetssyn kopplat till bostadsmarknaden och stärka bostadsmarknadens funktionssätt.

I sammanhanget bör även nämnas vikten av koordinering med utredningen Bättre information om hyresbostäder (SOU 2023:65).

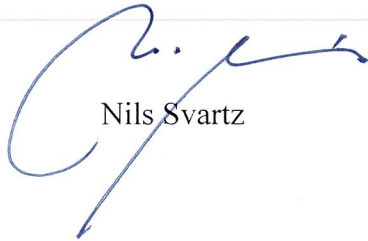
För Lantmäteriet innebär införandet att ett nytt register tillförs myndigheten. Lantmäteriet bedömer att en ändring behövs i förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet för att förtydliga myndighetens uppdrag.

Beslutande

Lantmäteriets beslut i detta ärende har fattats av vikarierande generaldirektören Nils Svartz. I den slutliga handläggningen har också ställföreträdande generaldirektören Anders Lundquist, enhetschef Dennis Lindén, jurist David Fridh, funktionschef Susanne Forsberg, produktutvecklare Oskar Grönberg, jurist Jenny Wolfram, jurist Ulrika Nilsson, jurist Parisa Maleki Nordin, IT-arkitekt Kjell Holmgren, teamledare Ulrika Roos, jurist Berit Wennström, produktchef Niclas

Parneborg, verksamhetsutvecklare Anna Norén, verksamhetsutvecklare Katarina Jönsson och verksamhetsutvecklare Magdalena Andersson (den sistnämnda föredragande) medverkat.

För Lantmäteriet

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

Nils Svartz