

Justitiedepartementet

ju.remissvar@regeringskansliet.se

l1@regeringskansliet.se

Ju 2023/00948

Solna den 17 juni 2025

Remissyttrande över utkast till lagrådsremiss “Ett register för alla bostadsrätter” Ju 2023/00948

Mäklarsamfundet har beretts tillfälle att avge remissvar över rubricerad lagrådsremiss. I Mäklarsamfundets remissyttrande över betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39) har vi lämnat detaljerade och uttömmande synpunkter på förslaget. Vad gäller den rubricerade lagrådsremissen understryks några av våra övergripande synpunkter samtidigt som vi kommenterar, där det är relevant, de delar där lagrådsremissen och det tidigare betänkandet skiljer sig åt.

Övergripande synpunkter

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget om att inrätta ett offentligt register över alla bostadsrätter. Behovet av ett sådant register har länge varit stort, något Mäklarsamfundet framhållit i olika sammanhang under flera decennier. Med ett offentligt register över alla bostadsrätter ökar konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden medan risken för ekonomisk brottslighet och penningtvätt genom bostadsrättsmarknaden minskar. Det kommer också att underlätta och öka transparensen i bostadsrättsaffärer. Därtill kringskär det även möjligheterna för bostadsrättsföreningarnas ekonomiska förvaltare att bedriva handel till oskäligt höga priser med så kallade “mäklarbilder”, innehållandes uppgifter som mäklaren enligt Fastighetsmäklarlagen (FML) antingen har att kontrollera eller som obligatoriskt ska finnas med i objektsbeskrivningen. Fenomenet är idag en miljonindustri som försvårar fullgörandet av fastighetsmäklares lagstadgade skyldigheter och belastar mäklaren ekonomiskt, vilket naturligtvis aldrig varit lagstiftarens intention.

Vi *tillstyrker* förslaget att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela föreskrifter om avgifter för registrering i bostadsrättsregistret, och för tillgången till och användningen av uppgifter i registret. Vi vill i sammanhanget understryka vikten av att sådana avgifter hålls så låga som möjligt för att underlätta tillgången till den information som krävs för trygga och effektiva förmedlingar av bostadsrätter.

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget att regeringen ska få meddela ytterligare föreskrifter om innehållet i registret. Vi förutsätter samtidigt att de uppgifter som utredningen föreslagit ska ingå i ett register är desamma som i lagrådsremissen presenteras som informationsgrupper. För att registret till sitt innehåll ska svara mot sitt syfte som tillförlitlig informationskälla i samband med en överlåtelse bör det vara en given utgångspunkt att de uppgifter som mäklaren enligt fastighetsmäklarlagen (FML) antingen har att kontrollera eller som

obligatoriskt ska finnas med i objektsbeskrivningen också tas med i bostadsrättsregistret, om inte starka skäl för att utelämna sådan uppgift kan påvisas.

Det finns ett stort behov av överensstämmelse mellan uppgifterna i bostadsrättsregistret och de uppgifter som en fastighetsmäklare behöver för att fullgöra sitt uppdrag. Detta kan illustreras av en mäklares skyldighet att beräkna och redovisa en bostadsrätts indirekta nettoskultsättning. Då det i praktiken har visat sig vara svårt för mäklaren att få fram de uppgifter som krävs för att fullgöra sin skyldighet har en bestämmelse som var tänkt att gynna en presumtiv köpare av en bostadsrätt och skapa konsumentnytta istället inneburit en osäkerhet kring uppgiften och det underlag som läggs till grund för beräkningen. Konkret bör informationsgruppen "information om bostadsrätten" i registret, utöver upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätt omfatta även bostadsarea, andelstal för årsavgift och månadsavgift.

Mäklarsamfundets övriga synpunkter är sammanfattningsvis att:

- *Ett register bör inrättas så skyndsamt som möjligt*
Tillskapandet av ett register för bostadsrätter har brådskat länge. Att utgå från Lantmäteriets tidplan i stället för den bedömning som gjordes i utredningen framstår som rimligt då det är myndigheten som ska bygga upp registret. Vi noterar samtidigt att de föreslagna övergångsbestämmelserna, punkt 11, utgår från att "Lantmäteriet ska underrätta regeringen när bostadsrättsregistret är färdigt att tas i bruk." Mäklarsamfundet anser att den formuleringen är för vag och öppnar upp för förseningar. För att undvika förseningar bör regeringen säkerställa att Lantmäteriet har och följer en genomarbetad tidplan och att arbetet med införandet ges både de rätta och tillräckliga resurser. Lantmäteriet bör vid uppstarten identifiera genomföranderisker som kan förorsaka att budgeten inte hålls och/eller att tidplanen förskjuts. Regeringen bör i sina återkommande dialogmöten med Lantmäteriet följa upp genomförandet. Det senare bör även explicit framgå i övergångsbestämmelserna.
- *Risker vid migrering av uppgifter till register kräver vaksamhet*
Förekomsten av felaktiga eller dolda panter är en stor risk för konsumenter på bostadsrättsmarknaden. När ett samlat register nu tillskapas är det därför viktigt att så många som möjligt av dessa felaktigheter upptäcks, åtgärdas och hindras från att föras vidare in i registret. Frågan är om den valideringsfunktion som föreslås, med möjlighet för Lantmäteriet att förelägga en anmälare att yttra sig eller rätta till en bristfällig anmälan, är tillräcklig för att upptäcka historiska felaktigheter och dolda pantnoteringar. Mäklarsamfundet uppmanar regeringen att överväga behovet av ytterligare valideringsfunktioner, exempelvis ett intygande från föreningar och/eller förvaltare om att en rimlig kontroll av uppgifterna gjorts inför anmälan till registret, gärna enligt en framtagna checklista, samt någon form av löpande stickprovsgranskning.
- *Risk för skillnader mellan nyproducerade och begagnade bostadsrätter*

Nyproducerade bostadsrätter och deras föreningar har ofta tydlig dokumentation, digital struktur och professionella aktörer inblandade. Det är därför troligt att nyproducerade bostadsrätter kommer att registreras tidigt och, åtminstone initialt, i större omfattning än vad som blir fallet för delar av det begagnade bostadsrättsbeståndet. Om registret under en oöverskådlig framtid domineras av de nyproducerade bostadsrätterna och de begagnade släpar efter kan det i praktiken innebära att fastighetsmäklare, kreditgivare och andra i behov av de aktuella uppgifterna behöver hantera två parallella förfaranden. Det motverkar reformens syfte genom att fragmentisera informationen och det kan göra begagnade bostadsrätter jämförelsevis mer komplicerade att förmedla, vilket i förlängningen kan få konsekvenser för omsättningshastighet (time on market) och de aktuella bostadsrätternas marknadsvärde. Mäklarsamfundet tillstyrker därför förslaget att Lantmäteriets föreläggande ska kunna förenas med vite, då det stärker incitamenten att inkomma med uppgifter i tid.

- *Registrering i registret ska ersätta denuntiation som sakrättsligt moment*
För såväl en köpare av en bostadsrätt som en förmedlande fastighetsmäklare är det av yttersta vikt att information om vem som äger och är panthavare i en bostadsrätt finns tillgänglig och att det också är säkerställt att den informationen är riktig. Genom att ersätta denuntiation av en pantsättning med en registrering i bostadsrättsregistret som sakrättsligt moment minskar risken för förekomsten av oriktiga och/eller ofullständiga uppgifter om huruvida en bostadsrätt är pantsatt. Det innebär i sin tur att fastighetsmäklarnas möjligheter att tillhandahålla korrekt information till presumtiva köpare av en bostadsrätt förbättras vilket också ökar tryggheten för den som slutligen blir köpare av bostadsrätten. Att ersätta denuntiation med registrering i bostadsrättsregistret som sakrättsligt moment även för överlåtelse av en bostadsrätt innebär att det sakrättsliga skyddet renodlas och att riskerna med parallella förfaranden för pantsättning och överlåtelse i form av motstridig och inkorrekt information minimeras. Därutöver innebär det också en fördel i att information om både pantsättning och överlåtelse finns tillgänglig på samma ställe, i bostadsrättsregistret, vilket av systematiska och praktiska skäl är önskvärt, inte minst för fastighetsmäklare som ska sammanställa informationen och så långt det är möjligt också säkerställa att informationen är tillförlitlig. Mäklarsamfundet tillstyrker därför förslaget att registrering i bostadsrättsregistret ska ersätta denuntiation som sakrättsligt moment för pantsättning och överlåtelse av en bostadsrätt.
- *En upplåtelse eller övergång ska anmälas för registrering av bostadsrättsföreningen*
Ansvaret för att en upplåtelse av en bostadsrätt registreras ska enligt utredningen läggas på bostadsrättsföreningen. Utredningen föreslår därutöver att ansvaret för att en övergång ska registreras ska bäras av den som bostadsrätten övergår till och att en mäklare i många fall kan se till att anmälan sker. I likhet med en rad andra remissinstanser anser Mäklarsamfundet att det ansvaret av flera anledningar borde ligga på bostadsrättsföreningen. Mäklarsamfundet tillstyrker förslaget i 6.1 att en upplåtelse eller övergång av en bostadsrätt ska anmälas för registrering av bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningar bör inte längre ha rätt att ta ut pantsättningsavgift

- Vi tillstyrker förslaget i 6.4 att bostadsrättsföreningar inte längre ska ha rätt att ta ut pantsättningsavgift och att föreningarnas stadgar inte längre ska innehålla uppgift om huruvida pantsättningsavgift kan tas ut. Ett register över alla bostadsrätter kommer avsevärt att underlätta för föreningarna och minska den administrativa bördan. Mot den bakgrunden bedömer vi att pantsättningsavgift blir en onödig transaktionskostnad som inte längre är skäligt att ta ut.

Niklas Rollgard, Chefsjurist

e-post niklas.rollgard@maklarsamfundet.se, tfn 070-841 73 33

Joakim Lusensky, Analys- och Kommunikationschef

e-post joakim.lusensky@maklarsamfundet.se tfn 073-380 72 12

MÄKLARSAMFUNDET

Oskar Öholm, VD