

Regeringskansliet
Justitiedepartementet
Herkulesgatan 17
111 52 Stockholm

DNR: Ju2023/00948

OBOS remissvar på Ett register för alla bostadsrätter

OBOS koncernen i Sverige är en av Sveriges och Norges största bostadsutvecklare och ägs av 620 000 medlemmar. OBOS utvecklar bostäder, i både Norge och Sverige.

OBOS har inte beretts tillfälle att avge yttrande på rubricerande betänkande men nedan redogörs för OBOS övergripande synpunkter i en sammanfattning och därefter kommenterar OBOS enskilda ändringsförslag.

OBOS önskar att finnas med som instans vid remissärenden som rör upplåtelseformen bostadsrätt.

Övergripande synpunkter

OBOS tillstyrker i huvudsak ett inrättande av ett register för alla bostadsrätter. Det är positivt att information gällande pantsättning behandlas på samma sätt oberoende av var den aktuella bostadsrätten och bostadsrättsföreningen har sin ekonomiska förvaltare samt att informationen är samlad på ett och samma ställe.

Som en av Sveriges största bostadsutvecklare betonar OBOS dock vikten av att övergången mellan dagens system och bostadsrättsregistret måste bli så smidig som möjligt samt att flera moment klagörs. Till exempel ansvaret för registrering av pantsättning. OBOS ser att det finns en risk för ett moment 22 vid registrering av pantsättning och besked på godkänt medlemskap i aktuell bostadsrättsföreningen.

Sedan ett antal år tillbaka erbjuder OBOS i Sverige Boköpsmodellen OBOS Deläga för utvalda, nyproducerade bostadsrätter på den svenska bostadsmarknaden. Hanteringen av pantsättning av bostadsrätter är i detta sammanhang mycket central för OBOS verksamhet.

OBOS föreslår en förändrad benämning av en *panthavare* oberoende om denne även är *kreditgivare*. I flera sammanhang i remissen omnämns enbart *kreditgivare* trots att innebörden är *panthavare*. OBOS föreslår därför att begreppet *en registrerad panthavare* ersätter benämningen *kreditgivare* generellt i remissen.

Boköpsmodellen OBOS Deläga

OBOS Deläga innebär att OBOS tillsammans med en eller flera fysiska personer förvärvar bostadsrätten till en lägenhet i en bostadsrättsförening. I stället för att ensamt förvärva hela bostadsrätten, förvärvar köparen en ideell andel av bostadsrätten, dock – minst 50/100 – av

bostadsrätten. Bostadsrättens andelar utgör totalt 100/100. Om köparen väljer att förvärva minst 50/100 av bostadsrätten åtar sig OBOS att förvärva den återstående andelen av bostadsrätten, så att köparen och OBOS äger bostadsrätten gemensamt.

Ett viktigt syfte med OBOS Deläga är att ge köparen möjlighet att ta sig in på den svenska bostadsrättsmarknaden, men där köparen inledningsvis kan begränsa sitt ägarskap – och därtill sin exponering på bostadsrättsmarknaden – till en viss andel av bostadsrätten. Köparen ges vidare möjlighet att successivt öka sin andel genom att helt eller delvis lösa in OBOS andel inom en tioårsperiod efter att bostadsrätten tillträtts. Senast i samband med tecknandet av Upplåtelseavtal tecknas ett Delägaravtal mellan köparen och OBOS.

Till säkerhet för den/de fysiska delägarens rätta fullgörande av de förpliktelser som följer Delägaravtalet pantförskriver den/de fysiska delägarna bostadsrätten till förmån för OBOS. Pantsättningen utgör en *andrahandspantsättning* i relation till den/de eventuella pantsättning/-ar som de fysiska delägarna har lämnat som säkerhet till bank/kreditinstitut för att finansiera sin del av köpet av bostadsrätten. Pantsättningen mellan den/de fysiska delägarna och OBOS som panthavare ska gälla efter bank/kreditinstituts eventuella pant.

Med bakgrund av ovanstående är det av stort vikt att *panthavare* benämns som just *panthavare* eller *registrerad panthavare* då OBOS i ovanstående fall inte är en *kreditgivare*. På ett flertal ställen i utkastet till lagrådsremissen (tex sidan 66 där köpare, kreditgivare och mäklare omnämn) där OBOS anser att benämningen *registrerad panthavare* bör kompletteras alternativt ersätta benämningen *kreditgivare*.

Ändamålsbestämmelser

OBOS anser att det är positivt att registret inte är avsett för att användas för direktreklam.

Hur bostadsrättsregistret ska fungera

OBOS föreslår att begreppet *En registrerad panthavare* som används under *Reglering av generella och efterföljande pantsättningar* på sidan 67 ersätter benämningen *kreditgivare* generellt i remissen.

Exempel på ändringar:

6.1 Registrering och avregistrering av pantsättning sidan 53. I utkast till lagrådsremissen står det: *I praktiken innebär detta att i vart fall professionella kreditgivare bör kunna ges tillstånd att själva registrera panter i bostadsregistret.* OBOS vill att det ändras till: *I praktiken innebär detta att i vart fall en registrerad panthavare bör kunna ges tillstånd att själva registrera panter i bostadsregistret.*

Avgifter

OBOS har ingen erinran mot att registret har en finansieringslösning som innebär att blir självförsörjande. OBOS ser dock en farhåga med att föreslagen myndighet, Lantmäteriet, själva ska sätta avgiftsnivåerna då det kan innebära avsaknad av incitament för effektivisering.

OBOS anser att avgifternas storlek bestäms på motsvarande sätt som Bolagsverkets avgifter, det vill säga fasta beroende på tjänst till skillnad från till exempel Lantmäteriets stämpelskatt.

OBOS menar vidare att storleken avgifter kopplade till hantering och registrering av pantsättningshandlingar bör vara på samma nivå som idag möjliggörs i bostadsrättsföreningens stadgar.

Avslutningsvis vill OBOS lyfta betänkandet *Fler vägar till att äga sitt boende* (SOU 2024:83). I inkommande remissvar har OBOS tillstyrkt att hyrköpsmodellen föreslås betraktas som en boköpsmodell. Begreppet bör fungera som ett samlande paraply för olika modeller som syftar till att stegvis möjliggöra inträde på den ägda bostadsmarknaden, såsom delägarmodeller, hyrköp och andra former där boende och förvärv hänger samman. Ett gemensamt språk och ett samlat politiskt och juridiskt ramverk underlättar både förståelse och tillämpning.

Flera delägarmodeller finns redan på den svenska bostadsmarknaden och fler kommer att tillkomma. Eftersom OBOS i huvudsak tillstyrker att Ett register för alla bostadsrätter blir ett införlivande av begreppet *En registrerad panthavare* än viktigare, för att skapa förutsägbarhet och stärker tryggheten för berörda parter.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Lina Werner, projektledare OBOS Boköpsmodeller AB, 070-6006701 lina.werner@obos.se

Stockholm dag som ovan

OBOS

Joakim Henriksson

Sofia Ljungdahl

Malin Svensson