

Regeringskansliet
Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
103 33 Stockholm

ju.remissvar@regeringskansliet.se
l1@regeringskansliet.se

Riksbyggens synpunkter på utkast till lagrådsremiss – Ett register för alla bostadsrätter

Riksbyggen tillstyrker inrättandet av ett register

Riksbyggen anser att ett register över alla bostadsrätter behöver inrättas av flera skäl. Bostadsrätten står i dagens samhälle för stora värden och det är helt nödvändigt för trovärdigheten för bostadsrätten som kreditobjekt att man får kontroll på vem som innehar respektive bostadsrätt samt om bostadsrätten är pantsatt. Ett register behövs även för att underlätta för myndigheter såsom polis, Kronofogden m.fl. Riksbyggen tillstyrker således inrättandet av ett register.

Riksbyggen är mycket positiva till att många av de synpunkter som lämnats i tidigare remissvar beaktats i förslagen som nu läggs fram. I det följande behandlas i företrädesvis synpunkter på nya förslag.

Riksbyggen har invändningar mot vilken lagstiftningsnivå man valt att lägga regleringen på. Riksbyggen anser att bland annat registrets innehåll bör regleras i lag och inte i förordning. Reglerna om registrets innehåll och enskildas skyldighet att registrera uppgifter och är av stor betydelse för den personliga integriteten och bör därför föregås av parlamentarisk behandling. I inga fall bör regleringar rörande registret, efter Regeringens delegation, bestämmas på föreskriftsnivå.

För det fall att registrets innehåll regleras i förordning bör förslaget till förordning remitteras. I lagrådsremissens bakomliggande betänkande föreslogs exempelvis att registret ska innehålla andelstal för varje bostadsrätt. Det är inte ovanligt att föreningar tillämpar flera olika andelstal vid beräkningen av årsavgiften – t.ex. efter ett kapitaltillskott eller efter en byggnation av balkonger. Det är vidare vanligt att de angivna andelstalen sammanräknade inte uppgår till heltal (alltså 100 procent) varför andelstalen heller inte säger någonting tagna ur sitt sammanhang. Komplexiteten riskerar leda till att de andelstal som rapporteras in inte säger någonting varför registrets trovärdighet i denna del riskerar att urholkas. Av skäl som exemplet pekar på är det av största vikt att registrets innehåll ”bollas” med oss aktörer som besitter de praktiska kunskaperna.

Riksbyggen har ingen erinran mot att Lantmäteriet ansvarar för registret.

Riksbyggen hoppas få en aktiv roll vid det tekniska utvecklandet av registret så att registreringen av uppgifter och uppläggningsen av registret med hjälp av API-lösningar kan ske på bästa sätt för de föreningar vi förvaltar och att datakvaliteten blir

bästa möjliga. Överföring av data från och till det nationella registret till bostadsrättsföreningen måste kunna ske digitalt och helst med s.k. push-teknologi. Inrapportering av ej betalda avgifter från bostadsrättsföreningar och förvaltare till det nationella registret bör ske digitalt med API:er och endast för lägenheter som är pantsatta.

Riksbyggen ser positivt på att registreringskyldigheten är vitessanktionerad då det får anses utgöra ett incitament för exempelvis kreditinstitut att avregistrera lösta panter vilket bör säkerställa en god datakvalité.

Registrets innehåll

Riksbyggen anser att registrets omfattning bör begränsas och anser därför att endast uppgifter av direkt relevans för pantsättning och panthantering bör ingå. Detta dels av hänsyn till den personliga integriteten och dels därför att det finns stora svårigheter att hålla ett alltför omfattande register aktuellt – om datakvaliteten brister urholkas på sikt registrets trovärdighet och därmed dess legitimitet. Då registrets innehåll inte framgår av lagrådsremissen kan Riksbyggen inte närmare kommentera legitimiteten hos enskilda uppgifter.

På sidan 24 i utkastet till lagrådsremiss exemplifieras vilka uppgifter som bör finnas med i registret. Bland dessa nämns månadsavgiften för bostadsrätten. Riksbyggen avstyrker att denna uppgift ska ingå i registret. Det är inte möjligt att hålla en sådan uppgift uppdaterad. Avgiften kan bestå av flera olika delar, exempelvis i föreningar där man gjort kapitaltillskott eller byggt balkonger. Vidare varierar avgiften från månad till månad i de föreningar, vilka är de flesta, där el etc mäts och debiteras individuellt. Det händer också att föreningar beslutar om en avgiftsfri månad.

Bostadsrättsföreningens underrättelseskyldighet

Riksbyggen tillstyrker att bostadsrättsföreningen ska underrätta Lantmäteriet i stället för panthavarna om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen.

Riksbyggen tillstyrker och är mycket positiv till att föreningens underrättelseskyldighet om beslut som innebär att en bostadsrättslägenhet kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad inte längre ska gälla.

Pantsättningsavgift

Riksbyggen inser att grund inte längre finns för att ta ut en pantsättningsavgift då hanteringen av panter helt flyttas från föreningen. Riksbyggen anser dock att bostadsrättsföreningens registreringsplikt för vissa uppgifter i registret motiverar att föreningen i stället för pantsättningsavgift bör kunna ta ut en ”registreringsavgift” från sina medlemmar.

Utkastet till lagrådsremiss föreslår att bostadsrättsföreningars stadgar inte längre ska innehålla uppgift om huruvida pantsättningsavgift kan tas ut. Menar man härvid att samtliga bostadsrättsföreningar är skyldiga att byta stadgar vid lagens ikraftträdande?

Avgifter

Riksbyggen har ingen erinran mot en finansieringslösning som innebär att registret ska vara självfinansierande. Riksbyggen anser emellertid inte att bestämmandet över avgifternas storlek samt vilka åtgärder som ska avgiftsbeläggas ska regleras på

föreskriftsnivå. En aspekt av detta är att en självfinansierande verksamhet som själv bestämmer sina avgifter saknar incitament för effektiviseringar av verksamheten. Det bör vidare direkt av lag eller författning framgå att bostadsrättsföreningens hämtning av uppgifter och obligatoriska registreringar i registret ska vara avgiftsfria.

Även utifrån ett avgiftsperspektiv anser Riksbyggen att registrets innehåll bör begränsas. Att hålla ett stort antal uppgifter uppdaterade är i sig kostnadsdrivande och kommer som en konsekvens leda till att avgifterna för en självfinansierande verksamhet måste höjas.

Avgifternas storlek bör bestämmas på motsvarande sätt som Bolagsverkets avgifter, det vill säga vara fasta till skillnad från t.ex. Lantmäteriets stämpelskatt.

Hur registrering av upplåtelse, övergång och pantsättning ska gå till

Riksbyggen tillstyrker att en övergång ska anmälas av bostadsrättsföreningen.

Enligt det föreslagna systemet uppstår sakrättsligt skydd när en övergång registreras i bostadsrättsregistret. För förvärvaren innebär detta en förbättring jämfört med nuvarande regler, eftersom det blir tydligt vid vilken tidpunkt sakrättsligt skydd inträder. Enligt förslaget ska anmälan för registrering ske senast två veckor efter tillträdet. Detta kan i praktiken innebära att föreningen får överlåtelsehandlingarna flera månader före tillträdet och först gör en anmälan i samband med eller upp till två veckor efter tillträdet. För förvärvaren innebär detta en potentiellt lång och osäker period utan sakrättsligt skydd. Att anmälan sker efter tillträdet leder till att förvärvaren inte kan pantsätta bostadsrätten vid tillträdet. En anmälan bör i stället ske skyndsamt eller omedelbart efter föreningen underrättats om övergången.

När föreningen anmäler övergången bör det i registret noteras att medlemskap ännu inte är beviljat, att jämföra med en vilande lagfart. Förvärvaren måste därefter ansöka om medlemskap hos föreningen, något som i praktiken brukar ske i samband med att föreningen erhåller överlåtelsehandlingarna. Föreningen ska underrätta registret när medlemskap har beviljats eller avslagits. Om föreningen inte beviljar medlemskap kan förvärvaren, enligt idag gällande lagstiftning, inom en månad hänskjuta frågan till hyresnämnden för prövning. Riksbyggen anser att hänskjutandefristen kan kortas i vart fall till 14 dagar, det finns inte någonting som motiverar att fristen ska vara så lång. Enligt förslaget ska föreningen underrätta registret om avslagsbeslutet inte hänskjuts till Hyresnämnden för prövning. Riksbyggen anser att detta är en onödigt komplicerad lösning som verkar utgå från en presumtion om att nekade medlemskap alltid kommer att överprövas.

En alternativ lösning kan vara att fristen för överprövning av medlemskap räknas från den tidpunkt då föreningen underrättade registret om att medlemskap har nekats, samt att hyresnämnden underrättar registret om beslutet begärs överprövat. Om ingen underrättelse om överprövning har inkommit till registret inom en månad (eller 14 dagar enligt Riksbyggens förslag) efter att föreningen meddelat att medlemskap har avslagits, ska Lantmäteriet avregistrera överlåtelsen. Denna lösning skulle synliggöra när besked om avslag har meddelats, eliminera behovet av ytterligare besked från föreningen som bekräftar att förvärvaren inte har begärt överprövning och dessutom ge föreningen incitament att snabbt anmäla beslut om nekat medlemskap till registret.

Riksbyggen anser att det bör införas regler om inom vilken tid en medlemskapsansökan ska göras och konsekvenserna av utebliven ansökan om medlemskap – förslagsvis att övergången blir ogiltig.

Riksbyggen har inga invändningar mot förslaget om hur panter ska registreras.

Registrets ändamål

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

Ikraftträdande

Riksbyggen ser problem med förslaget att föreningarna senast den 31 december 2026 ska lämna in uppgifter för uppbyggnaden av registret, för att sedan meddela förändringar som sker fram till att dess att registret har tagits i bruk. Under denna tid blir det en dubbel hantering för bostadsrättsföreningarna. Mer ändamålsenligt torde vara att inläsningen av uppgifter sker först när de tekniska delarna i registrets uppbyggnad är färdiga.

En ytterligare synpunkt på arbetet med inläsningen av uppgifter är att bostadsrättsföreningarna redan idag har ett stort och kostsamt arbete framför sig med övergången från redovisning enligt K2 till K3.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Sofia Berg Horner, Chefsjurist, 08-6984253, sofia.berghorner@riksbyggen.se



Johanna Frelin
VD

Tfn: 08-6984106
e-post: Johanna.frelin@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.