

Ju.remissvar@regeringskansliet.se

l1@regeringskansliet.se

Dnr Ju2023/00948

Stockholm 2025-06-18

Remissyttrande, Ett register för alla bostadsrätter, SOU 2022:39

Refererande till remiss av den 2025-03-18, Ju2023/00948, får undertecknade för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB:s ("**SBC**") räkning inkomma med följande remissyttrande.

SBC är en av de ledande aktörerna på den svenska marknaden som primärt erbjuder förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar. Förvaltningstjänster omfattar tjänster som ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning samt juridiska tjänster. Bolagets affärsidé är att vara bostadsrättsföreningens och fastighetsägarens servicepartner för en aktiv och hållbar förvaltning. SBC har arbetat med bostadsrätter sedan 1921.

SBC ställer sig alltså positivt till uppförandet av ett nationellt, statligt och fristående bostadsrättsregister för alla landets bostadsrätter samt med innehållande uppgift om pantförskrivningar ("**Registret**"), eftersom det kan antas att Registret gör hanteringen av pantsättningar rättssäker, underlättar för Kronofogdens möjligheter att förebygga och utreda brott, vilket i sin tur ökar samhällseffektiviteten och minskar möjligheten till olika former av brottslig verksamhet.

I huvudsak tillstyrker således SBC förslaget men önskar anföra följande i utvalda delar. Därtill hänvisas till vad SBC anfört i remissyttrandet av den 28 oktober 2022, Dnr Fi2022/02194.

Registrets innehåll

Såsom anförts i utredningen är syftet med Registret i huvudsak att förbättra hanteringen av panträtter i bostadsrätter, att säkerställa det sakrättsliga skyddet samt att försvåra möjligheten att utnyttja bostadsrätten vid olika brottsupplägg. I det hänseendet bör beaktas vilken data som är nödvändig för att nå det huvudsakliga ändamålet med Registret.

SBC är av uppfattningen att Registret enbart ska innehålla uppgift om pantsättningar och i övrigt innehålla relevanta och för detta ändamål nödvändiga uppgifter.

Av utredningen föreslås att Registret ska innehålla uppgift om upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätt. Informationen i Registret ska för varje

bostadsrätt delas in i informationsgrupper. Dessa föreslås vara bostadsrätten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar.

Vad som är relevant information för Registret avseende "bostadsrättslägenheten" och "anteckningar" bör dock specificeras i lag, dels till säkerställande av vilka uppgifter som är relevanta för Registret, att remissinstanser får tillfälle att yttra sig över vad som är relevant för Registret, för tillvaratagande av den personliga integriteten samt till undvikande av en alltför betungande administrativ börda för bostadsrättsföreningen.

Såsom framgår av utredningen kommer andra aktörer, såsom mäklare och kreditgivare, använda Registret som en viktigt källa för datainhämtning. Mot bakgrund av att syftet med Registret är att säkerställa panthanteringen av bostadsrätter, bör här påpekas att Registret inte bör innehålla uppgifter som inte är nödvändiga för sådan hantering, såsom uppgift om årsavgift eller insats för bostadsrätten, arean på bostadsrätten, när den ekonomiska planen är registrerad, ekonomiska nyckeltal i bostadsrättsföreningen eller dylikt.

Utredningen föreslår att Registret ska innehålla vissa anteckningar om beslut eller åtgärder som avser bostadsrätten och bostadsrättshavaren. Uppgifter som betalningssvårigheter hos bostadsrättshavaren och utmätning av bostadsrättslägenheten i Registret riskerar att spridas till aktörer som inte bör ta del av uppgifterna, eftersom syftet med Registret också är att ge övriga intressenter tillgång till information avseende bostadsrättslägenheten. SBC är därför av uppfattningen att när det gäller anteckningar avseende bostadsrättshavaren och bostadsrättslägenheten är det av vikt, om dessa ska framgå av Registret, att den personliga integriteten tillvaratas. Regleringen ska vara enhetlig och tydlig oaktat vilken intressent som slutligen tar del av uppgifterna. Allt för tillvaratagande av GDPRs grundläggande principer.

Enligt SBC är den relevanta och nödvändiga datan avseende bostadsrättslägenheten följande

- bostadsrätthavarens namn och personuppgifter,
- bostadsrättslägenhetens lägenhetsnummer,
- dag för upplåtelse,
- dag för övergång *samt*
- dag för upphörande.

För detta ändamål är SBCs uppfattning att bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning bör utgöra masterdatan för Registret. Det ska således åvila bostadsrättsföreningen att lämna ovan nämnda uppgifter till Lantmäteriet för registrering för vidare hantering av uppgifterna i Registret.

Överföring av data

Det bör finnas en möjlighet att inge en anmälan för registrering till Registret i digital samt i fysisk form. Digital överföring av data till Registret bör ske genom API:er för ett så tids- och kostnadseffektivt sätt som möjligt.

Det föreligger även behov av överföring av data från Registret till de parter som svarar för att hålla Registret uppdaterat. Detta bör kunna ske med push-teknologi. Här bör ett elektroniskt meddelande om uppdateringen kunna gå ut till alla övriga som svarar för att hålla Registret uppdaterat. Meddelandet bör innehålla information om att uppdateringen skett och mottagaren bör ges möjlighet att välja på vilket sätt informationen mottages, till exempel via e-postmeddelande alternativt push-funktion över API- eller FTP-anslutning.

Utöver bostadsrättsföreningen bör fastighetsförvaltaren i egenskap av registerombud ges möjlighet att anmäla uppgifter till Registret. Registerfullmakt ska kunna ställas ut till fysisk och juridisk person. En juridisk person ansvarar sedan för att lägga upp information om fysiska personers behörighet samt skapa API- samt FTP-autentiseringsuppgifter för server-till-server-kommunikation. Det bör regleras i lag att bostadsrättsföreningen till täckande av kostnader för det administrativa arbetet, äger rätt att ta ut en registreringsavgift från medlem. Remissinstanserna bör vidare ges möjlighet till yttrande även i denna del.

Registrets uppbyggnad


Utredningen har uppskattat tiden till att bygga upp Registret till ett och ett halvt år. Lantmäteriet har dock framhållit att uppbyggnaden av Registret förväntas ta mellan tre till fem år. Under denna period föreslås att bostadsrättsföreningen svarar för att till Lantmäteriet lämna de uppgifter som Registret ska innehålla i fråga om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar. Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna istället kan hämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. SBC är av uppfattningen att den administrativa bördan för bostadsrättsföreningen att svara för utlämning av uppgifterna under en tidshorisont om tre till fem år är oskäligt lång och därför lämpligen bör kortas ner.

För SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB



Emil Lundström

VD



Therese af Jochnick
Head of legal