

2025-06-16

Justitiedepartementet

Till: ju.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: l1@regeringskansliet.se

Ett register för alla bostadsrätter – Utkast till lagrådsremiss

Bankföreningen är mycket positiv till att ett statligt bostadsrättsregister införs och att registret kommer på plats och kan börja tillämpas så snart som möjligt. Samtidigt är det viktigt att registret är robust och att information i registret är tillförlitlig.

Bankföreningen ser positivt på att regeringen framför förslag gällande det sakrättsliga skyddet för såväl övergång som pantsättning av bostadsrätter. Föreningen anser att det är nödvändigt att detta regleras i lag för att få en så säker panthantering som möjligt.

Förslag till lag om bostadsrättsregister

2 kap. 1 § Registrets innehåll

Regeringen föreslår i bestämmelsens andra stycke att bostadsrättsregistret ska innehålla vissa anteckningar om beslut eller åtgärder som avser bostadsrätten eller bostadsrättshavaren.

Av motivtexten framgår att under rubriken anteckningar bör sådana beslut eller åtgärder som har betydelse för andra än föreningen redovisas. Det kan till exempel handla om att bostadsrätten är föremål för utmätning. I författningskommentaren exemplifieras med Kronofogdemyndighetens beslut om exekutiva åtgärder rörande en viss bostadsrätt eller att egendomen är föremål för tvångsmedel och fråga om att en tvist pågår i domstol om bättre rätt till bostadsrätten.

Enligt förslag till 7 kap. 31 § bostadsrättslagen (BRL) ska en bostadsrättsförening utan dröjsmål underrätta Lantmäteriet om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter. Det föreslås inte någon bestämmelse som reglerar att en anteckning om obetalda avgifter ska göras i bostadsrättsregistret. Av motivtexten följer samtidigt att nuvarande ordning, att föreningen ska underrätta panthavaren, föreslås ersättas med registrering i bostadsrättsregistret. Det konstateras också att om en uppgift om obetalda avgifter, via Lantmäteriet, antecknas i bostadsrättsregistret kan en underrättelse skickas från Lantmäteriet till den eller de som är registrerade panthavare för den aktuella bostadsrätten. Ett sådant förfarande anses som säkrare



och mer effektivt än att bostadsrättsföreningen ska underrätta respektive panthavare. Regeringens uppfattning är att sådana underrättelser inte behöver regleras i lag. Bestämmelsen om underrättelse vid pantsättning bör i övrigt enligt utkastet gälla på samma sätt som i dag.

Bankföreningen anser att det bör regleras i lag att det i bostadsrättsregistret ska antecknas om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen. Bankföreningen anser också att det bör införas en skyldighet för Lantmäteriet att informera panthavare om att en sådan anteckning gjorts i registret. Bankerna behöver få del av denna information eftersom det påverkar företrädesordningen.

Vidare är det oklart hur en anmälan om obetalda avgifter till registret ska gå till. Enligt 7 kap. 32 § BRL ska bostadsrättsföreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den enligt bland annat 7 kap. 31 § 1 stycket BRL om meddelande skickas till mottagarens vanliga adress i rekommenderat brev. Bankföreningen anser att det bör vara upp till Lantmäteriet att bestämma hur anmälningsprocessen ska gå till.

Bankföreningen anser också att det i bostadsrättsregistret ska antecknas om en bostadsrätt är förverkad och på vilken av grunderna i 7 kap. 18 § BRL förverkandet skett.

2 kap. 8 § Behandling av särskilt skyddsvärda intressen

Regeringen föreslår i 2 kap. 8 § 2 stycket föreskriftsrätt gällande begränsningar för behandling av uppgifter om enskildas personliga förhållanden.

Bankföreningen är av uppfattningen att föreskriftsrätten även bör avse enskildas ekonomiska förhållanden som regleras i bestämmelsens första stycke.

2 kap. 9 § Rättelse

Regeringen föreslår att rättelser av uppgifter i bostadsrättsregister ska kunna göras i vissa fall.

Bankföreningen anser att det ska vara möjligt att ändra uppgifter i registret om lägenheten. Det är till exempel inte ovanligt att en köpare gör en mätning av lägenhetsytan och att den skiljer sig från vad bostadsrättsföreningen eller säljaren uppgett. Om den uppmätta ytan skiljer sig från den i registret bör det gå att ändra den uppgiften genom en anmälan till Lantmäteriet.

3 kap. 1 § Inledande bestämmelser om registrering i bostadsrättsregistret

Regeringen föreslår en bestämmelse som upplyser om att det i bostadsrättslagen finns bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret.

Bankföreningen anser att det av denna upplysningsbestämmelse också bör framgå att det i bostadsrättslagen finns bestämmelser om att det i bostadsrättsregistret ska göras anteckningar om obetalda avgifter. Se vidare kommentar till förslagen till 2 kap. 1 andra stycket lag om bostadsrättsregister och ändring av BRL 7 kap. 31 §.

3 kap. 3 § Registrering av upplåtelse och övergång

Regeringen föreslår att anmälan för registrering av upplåtelse och övergång ska göras av bostadsrättsföreningen.

Bankföreningen har inget att invända mot förslaget.

Regeringen föreslår i andra stycket att anmälan ska göras inom två veckor från tillträdesdagen. En upplåtelse eller en övergång ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet. Av motivtexten följer att regeringen anser att det är av vikt att uppgifterna i registret så snart som möjligt motsvarar de verkliga förhållandena och innehåller information som det går att förlita sig på. Detta särskilt då registrering av överlåtelser och pantsättningar föreslås få sakrättslig verkan.

Bankföreningen konstaterar att tvåveckorsfristen påverkar tidpunkten för när det sakrättsliga skyddet mot överlåtarens borgenärer inträder. Enligt förslaget inträder det sakrättsliga skyddet först när överlåtelserna har registrerats i bostadsrättsregistret. Detta medför att kreditrisken ökar för en ny pantavare (köparens bank) då det kan komma att finnas en period från det att ett lån betalats ut till en köpare och det att en överlåtelserna registrerats i bostadsrättsregistret. Vidare medför tvåveckorsfristen osäkerheter avseende hur pantsättning av bostadsrätt ska gå till. Enligt förslaget är det inte möjligt att registrera en pantsättning i bostadsrättsregistret om en övergång av bostadsrätt ännu inte är registrerad i bostadsrättsregistret eftersom det är först då banken kan kontrollera om köparen har rätt att utöva bostadsrätt enligt 6 kap. 1 § första stycket BRL och därmed pantsätta bostadsrätten. En bank kan med förslaget alltså inte få en sakrättsligt skyddad pant innan en övergång är registrerad i bostadsrättsregistret. En konsekvens av detta är att banken inte kommer att betala ut ett lån innan övergången är registrerad i bostadsrättsregistret och banken kan säkerställa att den har fullgod säkerhet för lånet.



Dessutom innebär förslaget till ändring av 6 kap. 1 § BRL att ett beviljat medlemskap ska gälla från tillträdesdagen och att den en bostadsrätt övergår till först på tillträdesdagen kan pantsätta bostadsrätten. Detta blir praktiskt svårt eftersom en köpare samma dag som tillträde ska ske måste underteckna panthandlingar som ska lämnas till banken för att banken ska kunna betala ut de lån som ska finansiera köpet.

Ska bostadsrättsmarknaden fungera på samma sätt som den gör idag behöver regelverket utformas på ett sätt som möjliggör att den som en bostadsrätt övergår till med sakrättslig verkan kan pantsätta bostadsrätten innan tillträdesdagen. Det bör införas en möjlighet att föranmäla en övergång genom att det i bostadsrättsregistret noteras att det finns ett överlåtelseavtal. Vidare bör bostadsrättsföreningars beslut om beviljade medlemskap registreras så snart det är fattat. En föranmälan av övergång i kombination med registrerat beslut om beviljat medlemskap bör fungera på samma sätt som en vilande lagfart.

Se bilaga 1 för ytterligare beskrivning av Bankföreningens syn på den föreslagna pantsättningsprocessen.

3 kap. 9 § Utebliven anmälan

Regeringen föreslår i 3 kap. 9 § att om en anmälan om upplåtelse eller övergång av bostadsrätt inte gjorts i rätt tid får Lantmäteriet förelägga den som ska göra anmälan att lämna in en anmälan.

Bankföreningen anser att bestämmelsen bör omfatta samtliga anmälningar som har en reglerad tidsfrist för anmälan till Lantmäteriet.

3 kap. 10 § Avregistrering av pantsättning

Regeringen föreslår att när en pantsättning inte längre gäller ska panthavaren genast se till att den avregistreras.

Bankföreningen anser att kravet genast är väl skarpt. För att leva upp till ett sådant krav förutsätts att det finns tekniska lösningar från Lantmäteriet som möjliggör att en avregistrering av pant i bostadsrättsregistret kan göras via bankens egna system samtidigt som kunden löser samtliga lån som bostadsrätten är pantsatt för. Det är inte självklart att den banktjänsteman som hjälper kunden att lösa ett bolån också har tillgång/rättighet till bostadsrättsregistret. Bankföreningen är av uppfattningen att "så snart som möjligt" skulle kunna var en bättre formulering.



Bankföreningen har idag en medlemsrekommendation om tidsgräns för avnotering för pantsättning hos bostadsrättsföreningar. Av rekommendationen följer att meddelande till bostadsrättsförening om avnotering bör ske senast 10 bankdagar efter det att aktuellt lån blivit löst.

Det följer inte av förslaget hur en pant som är felaktigt registrerad ska hanteras. Vidare följer inte av förslaget vad som händer om en panthavare inte vill medverka till att en pant avregistreras. Bankföreningen anser att en bostadsrättshavare hos Lantmäteriet ska kunna göra gällande att en registrerad pant är felaktig eller inte längre är giltig.

Övergångsregler

Gällande tidpunkt för ikraftträdande av bostadsrättsregister är Bankföreningen av uppfattningen att det är en bra lösning att regeringen, efter att Lantmäteriet meddelat att registret är färdigt att tas i bruk, bestämmer ikraftträdandedatum för registret. Föreningen vill dock påtala att det är olyckligt att det under en längre tidsperiod kommer att behöva arbetas i parallella processer, dels nuvarande process för pantnotering, dels den enligt övergångsreglerna.

Gällande de övergångsregler som föreslås för att reglera uppbyggnaden av registret har Bankföreningen följande synpunkter:

Punkt 4

Föreningen har inget att invända mot förslaget att en bostadsrättsförening senast den 31 december 2026 ska lämna uppgifter till Lantmäteriet.

Punkt 7

Bankföreningen konstaterar att det är en stor mängd panter som ska kontrolleras hos respektive bank. Det är svårt att bedöma hur mycket tid som kommer att behövas för kontroll. I vilket format Lantmäteriet lämnar information till banker kan vara avgörande för hur lätt det är att kontrollera materialet. Det bör finnas en ventil i regelverket som ger utrymme till att vid behov förlänga tidsfristen.

Det är oklart vad som avses med att panthavare ska anmäla felaktigheter till Lantmäteriet. Är det en identifierad felaktighet som ska anmälas, som därefter kan behöva utredas för att identifiera det korrekta pantförhållandet? Eller är det det korrekta pantförhållandet som ska anmälas? Det är också oklart vad som gäller för panter som inte har anmälts till Lantmäteriet, dvs. när en giltig pant av någon anledning inte noterats i bostadsrättsföreningens lägenhetsregister. Från vilken tidpunkt gäller panthavarens kontrollansvar i detta fall?

Sammantaget finns det en osäkerhet gällande vad som förväntas rymmas inom tidsfristen på 6 månader och om det är tillräckligt mycket tid för panthavarna. Det är viktigt att detta blir tydligt eftersom det i punkt 12 föreslås övergångsregler innebärande att en för pant som inte lämnats till Lantmäteriet av bostadsrättsföreningen eller panthavaren senast tre månader efter ikraftträdandet ska panträtten inte längre gälla mot pantsättarens borgenärer.

Punkt 9

Av punkten följer att bostadsrättsföreningar efter den 31 december 2026 löpande ska underrätta Lantmäteriet om förändringar i de uppgifter som lämnats till Lantmäteriet. Bankföreningen anser att det är rimligt att det sker en löpande uppdatering. Föreningen är dock osäker på om det är tillräckligt tydligt hur den löpande hanteringen ska ske.

Punkt 12

Av förslaget till punkten framgår att en panträtt som har upplåtits innan ikraftträdandet av lagen inte längre ska gälla mot pantsättarens borgenärer om uppgift om panträtten inte har lämnats till Lantmäteriet senast tre månader efter ikraftträdandet. Bankföreningen anser att det är oklart vad som avses med "lämnats". För det fall en anmälan om felaktig pant gjorts enligt punkten 7 är det då tillräckligt för att en pant ska anses ha lämnats till Lantmäteriet, måste det väckas talan vid domstol eller annat förfarande? Se vidare kommentaren till punkt 7.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen

6 kap. 1 § Rätt att utöva bostadsrätten efter övergång

Regeringen föreslår att ett beviljat medlemskap ska gälla från tillträdesdagen. Om föreningen beviljar medlemskap senare än tillträdesdagen eller om en bostadsrätt övergått på annat sätt än genom överlåtelse ska dock medlemskapet gälla från beslutsdagen.

Bankföreningen konstaterar att tidpunkten för när en person är antagen som medlem i föreningen och därmed är bostadsrättsinnehavare har stor betydelse. Ska den som köper en bostadsrätt finansiera köpet genom bolån är det först när den blivit medlem i föreningen som den har rätt att utöva bostadsrätt, bland annat genom att pantsätta bostadsrätten. Se kommentar under förslaget till 3 kap. 3 § lag om bostadsrättsregister. En upplåtelse av bostadsrätt kan ske innan tillträde vilket betyder att bostadsutvecklaren vill ha betalt innan tillträde. Kan den som bostadsrätten upplåts till inte pantsätta bostadsrätten på grund av att den ännu inte är medlem i bostadsrättsföreningen kan bostadsrätten inte finansieras med lån.



Bankföreningen har svårt att se när det praktiskt kan bli så att beslut om medlemskap fattas efter att ett tillträde har skett.

Det är oklart vad den legala innebörden är av att en person får "beviljat medlemskap".

6 kap. 5 b § Sakrättsligt skydd vid överlåtelse

Regeringen föreslår att en överlåtelse av en bostadsrätt gäller mot överlåtarens borgenärer när den har registrerats i bostadsrättsregistret.

Bankföreningen konstaterar att den tidsfrist för registrering som föreslås i 3 kap. 3 § lag om bostadsrättsregister påverkar tidpunkten för när det sakrättsliga skyddet mot överlåtarens borgenärer inträder. Enligt förslaget inträder det sakrättsliga skyddet först när överlåtelsen har registrerats i bostadsrättsregistret. Detta medför att kreditrisken ökar för en ny pantavare (köparens bank). Vidare medför tvåveckorsfristen osäkerheter avseende hur pantsättning av bostadsrätt ska gå till. Enligt förslaget är det inte möjligt att registrera en pantsättning om en övergång av bostadsrätt inte är registrerad i bostadsrättsregistret.

För det fall det finns kvar en kredit med en pantsättning avseende överlåtaren, efter att en registrering av en överlåtelse gjorts, framgår inte vad som händer med panträtten för överlåtarens borgenärer. Bankföreningen är av uppfattningen att panträtten i ett sådant fall ska bestå.

Enligt motivtexten (s. 70) gäller den föreslagna ordningen endast vid överlåtelser. Om förvärvet äger rum genom exempelvis bodelning, arv, testamente eller bolagsskifte bestäms skyddet mot den tidigare innehavarens borgenärer av de familjerättsliga eller associationsrättsliga regler som gäller för respektive förvärvstyp. Bankföreningen anser att detta skulle kunna förtydligas i lagtext.

6 kap. 5 c § Sakrättsligt skydd vid överlåtelse, dubbelöverlåtelse

Regeringen föreslår i bestämmelsens andra stycke gällande dubbelöverlåtelse att en tidigare överlåtelse gäller framför en senare överlåtelse om inte den senare överlåtelsen registrerats i bostadsrättsregistret före den tidigare överlåtelsen. Ordningen förutsätter god tro hos den senare förvärvaren.

Bankföreningen har ovan framfört att en sakrättsligt skyddad pantsättning av en bostadsrätt måste kunna ske före tillträdesdagen för att banken på tillträdesdagen ska kunna betala ut det bolån som ska finansiera köpet. Eftersom registrering av en övergång tidigast kan registreras på tillträdesdagen, men sannolikt senare enligt den tvåveckorsfrist som föreslås, uppstår det en risk för banken. Skulle det innan en första överlåtelse registrerats i bostadsrättsregistret ske en ny överlåtelse som

registreras i registret före den första överlåtelsen har den bank som lämnat bolån till den första överlåtelsen inte en giltig pant eftersom den andra överlåtelsen enligt förslaget ska gälla framför den första överlåtelsen. Bostadsrättsföreningen torde ha kontroll på tidsordningen mellan överlåtelse, men har bostadsrättsföreningen inte det uppstår risken.

Dessutom öppnas det upp för bedrägeriupplägg genom konstruktioner med bostadsrättsföreningar som systematiskt kan välja att registrera en senare överlåtelse med målvakter som säljare. Det görs en första överlåtelse för vilken registrering i bostadsrättsregistret dröjer, ett lån betalas ut till målvakten, därefter registreras en senare överlåtelsen i bostadsrättsregistret. Konsekvensen blir då att målvaktens överlåtelse är ogiltig, banken har ingen giltig pant och banken står med en gäldenär som inte kan betala tillbaka lånet.

6 a kap. Panträtt

Regeringen föreslår i 1 § att pant upplåts i en bostadsrätt genom att bostadsrättshavaren pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

Bankföreningen konstaterar även gällande denna bestämmelse att det finns oklarheter gällande när en bostadsrätt kan pantsättas. Det är bostadsrättshavaren som kan pantsätta, avgörande för från vilken tidpunkt pantsättning kan ske är således när en person är att betrakta som bostadsrättshavare vilket, som pekats på tidigare, är beroende av beslut om medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Regeringen föreslår 2 § att en pantsättning ska registreras i bostadsrättsregistret och att panträtt i bostadsrätt ska likställas med handpanträtt.

Bankföreningen konstaterar att registrering har samma rättsverkan som om panthavaren har panten i sin besittning. Detta torde innebära att en panthavare har pant till dess att den avregistrerar en pant i bostadsrättsregistret. Det vill säga när panthavaren har fått fullt betalt eller är nöjd med det denne fått betalt.

Gällande överlåtelse av krediter följer av lagkommentaren att om en borgenär med registrerad panträtt i en bostadsrätt överlåter sin fordran jämte panträtten för fordringen, följer det av allmänna principer att förvärvaren får sakrättsligt skydd till panten. Någon ny registrering behöver då inte ske i bostadsrättsregistret. Däremot bör den nya panthavaren se till att uppgifterna om panthavare i registret uppdateras. Bankföreningen förutsätter att detta gäller såväl vid överlåtelse av enskilda krediter som vid överlåtelse av en kreditstock. Bankföreningen anser också att det närmare bör beskrivas hur det praktiskt ska fungera med bibehållande av datum för pantsättningen.

Regeringen föreslår i 3 § att om ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt hävs av överlåtaren, är en pantsättning som skett efter överlåtelsen ogiltig.

Bankföreningen anser att den föreslagna formuleringen är mycket bred och det är därmed svårt att överblicka förslagets konsekvenser. Det kan ifrågasättas om bestämmelsen behövs. Ska bestämmelsen finnas bör den preciseras. I lagkommentaren ges ett praktiskt exempel att förvärvaren blir medlem i föreningen före det att betalning skett och är i dröjsmål med betalning. Häver överlåtaren då avtalet blir en pantsättning som förvärvaren gjort efter överlåtelsen utan verkan. Är det denna situation som avses att reglera bör lagbestämmelsen avgränsas till det.

Så som bestämmelsen är utformad är det inte bara köparens pantsättning som blir ogiltig utan även pantsättningar som överlåtaren gjort efter att ett överlåtelseavtal ingåtts och innan tillträde skett. Sådana panter bör inte bli ogiltiga om det är överlåtaren som häver avtalet.

Regeringen förslår i 4 § att en pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats. I 2 § 2 stycket förslås att en pantsättning inte behöver registreras om panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen.

Bankföreningen tillstyrker att det är registreringsföljden i bostadsrättsregistret som är avgörande för företrädesordningen. Förslaget till 2 § 2 innebär att om bostadsrätten pantsätts för nya krediter och panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen, behöver någon ny registrering inte ske av pantsättningen för att en sakrättsligt giltig panträtt ska uppstå med bevarad plats i företrädesordningen. Detta gäller dock bara den senaste registrerade panthavaren. En registrering av en andra panthavare medför alltså att den första panthavaren behöver få en eventuell tredje pantsättning registrerad för att den ska stå sig. Bankföreningen har inga invändningar mot bestämmelsens syfte. Dock uppfattas den föreslagna lagtexten inte som tillräckligt tydlig. Det bör i lag förtydligas att en pantsättning som inte behöver registreras räknas som registrerad per samma dag som den närmast föregående registreringen. Detta då 6 a kap 4 § pekar på att det är registreringen som bestämmer företrädesordningen. Bankföreningen föreslår därför en att 6 a kap. 2 § 2 stycket får en annan lydelse.



Regeringens förslag	Bankföreningens förslag
6 a kap. 2 § 2 stycket	6 a kap. 2 § 2 stycket
En pantsättning behöver dock inte registreras om panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen.	En pantsättning behöver inte registreras om panthavaren lämnar nya krediter med bostadsrätten som säkerhet och panthavaren är den samma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen. En sådan pantsättning ska erhålla samma företrädesrätt och anses vara registrerad vid samma tidpunkt som den närmast föregående registrerade pantsättningen.

7 kap. 31 § Underrättelse om obetalda avgifter

Se kommentar under förslaget till 2 kap. 1 § andra stycket lag om bostadsrättsregister.

9 kap. 10 § Lägenhetsförteckning

Regeringen föreslår i första stycket punkten 1 att det i lägenhetsförteckningen ska anges eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser.

Bankföreningen tillstyrker förslaget.

Regeringen föreslår i andra stycket att det genast ska antecknas i lägenhetsförteckningen om en uppgift i förteckningen förändras.

Bankföreningen anser att Lantmäteriet ska underrättas om sådana förändringar och registrera eller anteckna uppgiften i bostadsrättsregistret.

Ikraftträdande

Regeringen föreslår att ändringar i BRL ska träda i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Bankföreningen förutsätter att ändringarna kommer att ha samma ikraftträdandedatum som bostadsrättsregistret eftersom övervägande delen av föreslagna ändringar i bostadsrättslagen är sammankopplande med bostadsrättsregistret.



Övriga synpunkter

Gällande registrering av pant i bostadsrättsregister vill Bankförening framföra att det är önskvärt att lagstiftningen inte hindrar att en panthavare registrerar panten via en tredje part. I takt med att bostadsbytesprocessen genom digitalisering blir mer effektiv och säker kan det finnas behov av att en bank kan ge en tredje part i uppdrag att på bankens vägnar registrera en pant i bostadsrättsregistret.

Bankföreningen anser att det av motivtexten kan framgå tydligare än det gör att information om andelar i bostadsföreningar inte ska finnas i bostadsrättsregistret.

Bankförening har gärna vidare dialog med regeringen i detta lagstiftningsärende, och även vad gäller ytterligare föreskrifter från regeringen om vilka uppgifter som ska ingå i bostadsrättsregistret.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN



Hans Lindberg



Maria Olin

Bilaga 1

Bankföreningens syn på den föreslagna pantsättningsprocessen

