

Utkast till lagrådsremiss

Ett register för alla bostadsrätter

Stockholm xxx

xxx

xxx
(Justitiedepartementet)

Utkastets huvudsakliga innehåll

I utkastet till lagrådsremiss föreslås att ett register för bostadsrätter inrättas. Enligt förslagen ska alla bostadsrätter registreras i ett register som hanteras av Lantmäteriet. I registret ska det bland annat finnas uppgifter om bostadsrättshavaren, bostadsrättsföreningen och pantsättningar. Syftet med ett bostadsrättsregister är att

- göra hanteringen av pantsättningar mer modern och rättssäker,
- förenkla för bostadsrättsföreningarna,
- förse samhället med bättre information om bostadsrätter,
- underlätta för Kronofogdemyndighetens tillgångsutredningar,
- bidra till ökade möjligheter att förebygga och utreda brott, och
- bidra till en effektivare tillgångsinriktad brottsbekämpning.

Förslagen innebär också att det införs ett enhetligt sakrättsligt system för bostadsrätter. Registrering ersätter underrättelse till bostadsrättsföreningen som sakrättsligt moment vid pantsättning och överlåtelse av bostadsrätt.

De lagändringar som avser uppbyggnaden av registret föreslås träda i kraft den 1 januari 2026. Ändringarna i övrigt föreslås träda i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Innehållsförteckning

2	Lagtext	4
2.1	Förslag till lag om bostadsrättsregister	4
2.2	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	10
2.3	Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken	17
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken	19
2.5	Förslag till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister	20
3	Ärendet och dess beredning	21
4	Det finns behov av ett register för bostadsrätter	21
5	Regleringen av bostadsrättsregistret	26
5.1	Registrets innehåll	26
5.2	En lag om bostadsrättsregister	27
5.3	Lagens tillämpningsområde	28
5.4	Förhållandet till annan reglering rörande personuppgifter	30
5.5	Personuppgiftsansvaret	31
5.6	Rättslig grund för behandling av personuppgifter	33
5.7	Ändamålsbestämmelser	34
5.8	Finalitetsprincipen	38
5.9	Elektroniskt tillhandahållande av uppgifter	39
5.10	Behandling av särskilt skyddsvärda uppgifter	42
5.11	Rättelse	45
5.12	Den registrerades rättigheter	47
5.13	Skadestånd	48
5.14	Överklagande av Lantmäteriets beslut	49
6	Hur bostadsrättsregistret ska fungera	50
6.1	Hur registrering av upplåtelse, övergång och pansättning ska gå till	50
6.2	Handläggningen av registreringsärenden	53
6.3	Ändrat innehåll i lägenhetsförteckningen	56
6.4	Ingen pantsättningsavgift ska tas ut	56
6.5	Bostadsrättsföreningens underrättelseskyldighet	57
6.6	Underrättelser från Kronofogdemyndigheten	59
6.7	Uppgifter från lägenhetsregistret	60
7	Avgifter	64
8	Sakrättsliga frågor med anledning av ett bostadsrättsregister	65
8.1	Ett nytt system för pantsättning av bostadsrätter	65
8.2	Förvärvarens skydd mot överlåtarens borgenärer vid överlåtelse av bostadsrätt	69
8.3	Konkurrerande överlåtelser	70
8.4	Godtrosförvärv av bostadsrätter	71
9	Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare	73

9.1	Ett beviljat medlemskap ska gälla från tillträdesdagen	73
9.2	Förtydligande av vad som avses med övriga utrymmen	75
10	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	76
10.1	Uppbyggnaden av bostadsrättsregistret	76
10.2	Uppgifter om pantsättning	78
10.3	Uppdatering av uppgifter i registret	81
10.4	När lagändringarna ska träda i kraft	82
11	Konsekvenser	83
11.1	Konsekvenser för enskilda	83
11.2	Konsekvenser för det allmänna	85
11.3	Konsekvenser i övrigt	86
12	Författningskommentar	87
12.1	Förslaget till lag om bostadsrättsregister	87
12.2	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	104
12.3	Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken	113
12.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken	115
12.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister	115
Bilaga 1	Sammanfattning av Betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)	116
Bilaga 2	Betänkandets (SOU 2017:31) lagförslag	118
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser (SOU 2017:31)	120
Bilaga 4	Sammanfattning av betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39)	121
Bilaga 5	Betänkandets lagförslag SOU 2022:39	126
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanser (SOU 2022:39)	137

2 Lagtext

2.1 Förslag till lag om bostadsrättsregister

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Lantmäteriet ska föra ett register över alla bostadsrätter (bostadsrättsregistret).

2 § Denna lag gäller vid behandling av personuppgifter i Lantmäteriets verksamhet avseende bostadsrättsregistret och vid registrering i bostadsrättsregistret.

Lagen gäller endast om behandlingen är helt eller delvis automatiserad eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register.

3 § Lagen innehåller bestämmelser som kompletterar Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning), här benämnd EU:s dataskyddsförordning.

Vid behandling av personuppgifter enligt denna lag gäller lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen, om inte något annat följer av denna lag eller av föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen.

2 kap. Registrets innehåll och behandling av personuppgifter

Registrets innehåll

1 § Registret ska för varje bostadsrätt innehålla uppgifter om

1. bostadsrättslägenheten,
2. bostadsrättsföreningen,
3. bostadsrättshavaren, och
4. pantsättningar.

Registret ska även innehålla vissa anteckningar om beslut eller åtgärder som avser bostadsrätten eller bostadsrättshavaren.

Regeringen får meddela ytterligare föreskrifter om vilka uppgifter som ska ingå i registret.

Personuppgiftsansvar

2 § Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för den behandling av personuppgifter som görs i bostadsrättsregistret.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om personuppgiftsbiträden.

Ändamål

3 § Personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas om det är nödvändigt för något av följande ändamål:

1. verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning,
2. omsättning av bostadsrätter,
3. kreditgivning, försäkringsgivning eller allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut, eller
4. förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd.

Personuppgifter som behandlas enligt första stycket får även behandlas för att fullgöra uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning.

4 § Personuppgifter som behandlas för något av de ändamål som anges i 3 § första stycket ska få behandlas även för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in.

Elektroniskt tillhandahållande av personuppgifter

5 § Lantmäteriet får tillhandahålla personuppgifter elektroniskt om det inte är olämpligt.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om begränsningar av elektroniskt tillhandahållande av uppgifter.

Direktåtkomst till personuppgifter

6 § Direktåtkomst till personuppgifter får medges för de ändamål som anges i 3 § första stycket.

En bostadsrättsinnehavare ska alltid få medges direktåtkomst om uppgifterna rör honom eller henne.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om vilka som får medges direktåtkomst och villkor för sådan åtkomst.

Behandling av särskilt skyddsvärda uppgifter

7 § Behandling som innebär att uppgift om personnummer eller samordningsnummer tillhandahålls, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter, är endast tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om

begränsningar för behandling av uppgifter om personnummer och samordningsnummer.

8 § Behandling som innebär att en särskilt skyddsvärd uppgift om enskilda personliga eller ekonomiska förhållanden tillhandahålls, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter, är endast tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om begränsningar för behandling av uppgifter om enskilda personliga förhållanden.

Rättelse

9 § En uppgift i bostadsrättsregistret ska rättas, om uppgiften innehåller någon uppenbar felaktighet som beror på Lantmäteriets eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel.

Innan en rättelse sker, ska den som berörs av åtgärden få tillfälle att yttra sig. Något yttrande behöver dock inte inhämtas om den som berörs av åtgärden är okänd eller om det är uppenbart obehövt.

I fråga om personuppgifter gäller paragrafen i stället för rätten till rättelse enligt artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning.

Begränsning av behandling

10 § Rätten till begränsning av behandling av personuppgifter enligt artikel 18 i EU:s dataskyddsförordning gäller inte i fråga om personuppgifter i bostadsrättsregistret.

3 kap. Registrering i bostadsrättsregistret

Inledande bestämmelser

1 § I bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret.

2 § En anmälan för registrering enligt detta kapitel ska vara skriftlig och göras hos Lantmäteriet.

Registrering av upplåtelse och övergång

3 § En anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång ska göras av bostadsrättsföreningen. En övergång till en sådan juridisk person som avses i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) ska dock anmälas för registrering av den juridiska personen.

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.

Om en bostadsrätt har övergått till föreningen, ska anmälan göras inom två veckor från övergången.

Registrering av pantsättning

4 § En anmälan för registrering av pantsättning ska göras av panthavaren. Om pantsättningen inte kan registreras direkt, ska Lantmäteriet göra en notering i registret om att en anmälan har kommit in men ännu inte behandlats.

En panthavare som har tillstånd enligt 5 § kan på egen hand registrera en pantsättning.

En anmälan för registrering av pantsättning som görs av en panthavare utan tillstånd enligt 5 § ska undertecknas av panthavaren och pantsättaren.

5 § Lantmäteriet får efter ansökan ge tillstånd till en panthavare att registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret.

Vid tillståndsprövningen ska myndigheten särskilt beakta

1. att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och sakkunskap som krävs,

2. att det finns tillfredsställande former för betalning av registreringsavgifter, och

3. att sökanden i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion.

Ett tillstånd får återkallas av Lantmäteriet om tillståndshavaren inte längre uppfyller kraven.

6 § En pantsättning som registreras av en panthavare med tillstånd enligt 5 § ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då registreringen gjordes.

En pantsättning som registreras efter en anmälan ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet.

Registrering av att bostadsrätten upphört

7 § En anmälan för registrering av att en bostadsrätt har upphört ska göras av föreningen inom två veckor från det att bostadsrätten upphörde.

Bristande eller utebliven anmälan

8 § Om den som har gjort en anmälan för registrering inte har följt det som gäller för anmälan, får Lantmäteriet förelägga anmälaren att yttra sig eller rätta till bristen inom en viss tid. Föreläggandet får förenas med vite.

Om anmälaren inte följer föreläggandet, får Lantmäteriet vägra registrering. En upplysning om det ska tas in i föreläggandet.

Första och andra styckena gäller inte för en anmälan som saknar uppgift om identitetsbeteckning, om bostadsrättshavaren har avlidit när anmälan för registrering ges in.

9 § Om en anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång av bostadsrätt inte har gjorts i rätt tid, får Lantmäteriet förelägga föreningen eller den juridiska personen att lämna in en anmälan inom en viss tid. Föreläggandet får förenas med vite.

Avregistrering av pantsättning

10 § När en pantsättning inte längre gäller ska panthavaren genast se till att den avregistreras.

En panthavare som har tillstånd enligt 5 § ska på egen hand avregistrera pantsättningen. En panthavare som inte har sådant tillstånd ska göra en anmälan om avregistrering till Lantmäteriet. En sådan anmälan ska vara skriftlig och undertecknas av panthavaren.

Vid handläggningen av ett ärende om avregistrering gäller det som sägs i 8 §.

4 kap. Övriga bestämmelser

Avgifter

1 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om avgifter

1. i ärenden om registrering eller avregistrering i bostadsrättsregistret,
2. för tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregistret.

Skadestånd

2 § Den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i bostadsrättsregistret har rätt till ersättning av staten.

Ersättningen ska sättas ned med skäligt belopp eller helt falla bort om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

3 § En rättshavare, som drabbas av skada till följd av ett beslut om rättelse enligt 2 kap. 9 §, har rätt till ersättning av staten. Ersättning lämnas dock inte om den skadelidande med hänsyn till felets art eller andra omständigheter borde ha insett att fel förekommit.

Överklagande

4 § Beslut som Lantmäteriet meddelat enligt denna lag eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026 i fråga om punkterna 2–11 och 15 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna och i övrigt den dag som regeringen bestämmer.

2. Lantmäteriet ska ansvara för uppbyggnaden av bostadsrättsregistret.

3. Lantmäteriet får behandla andra uppgifter i bostadsrättsregistret än dem som framgår av punkt 4, om det behövs för uppbyggnaden av registret. De uppgifterna ska gallras när de inte längre behövs.

4. En bostadsrättsförening ska senast den 31 december 2026 lämna de uppgifter som registret ska innehålla i fråga om bostadsrättslägenheten,

bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar. Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret.

5. Om en bostadsrättsförening inte lämnar uppgifter enligt punkt 4 får Lantmäteriet förelägga bostadsrättsföreningen att fullgöra sin skyldighet. Ett föreläggande får förenas med vite.

6. Efter det datum som anges i punkt 4 ska Lantmäteriet lämna de uppgifter som gäller pantsättning till panthavaren. Om en bostadsrättsförening lämnar uppgifterna senare, ska Lantmäteriet snarast lämna vidare uppgifter om pantsättning till panthavaren.

7. Senast sex månader efter det att Lantmäteriet lämnat uppgifter till en panthavare enligt punkt 6, ska panthavaren anmäla eventuella felaktigheter avseende uppgifterna om pantsättning till myndigheten.

8. En bostadsrättsförening som bildas efter den 31 december 2026 ska till Lantmäteriet lämna de uppgifter som registret ska innehålla enligt punkt 4. Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Skyldigheten gäller till dess att lagen träder i kraft.

9. En bostadsrättsförening vars uppgifter har lämnats till Lantmäteriet ska underrätta Lantmäteriet om förändringar som inträffar efter den 31 december 2026 i fråga om de uppgifter som registret ska innehålla. Detta gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Skyldigheten gäller till dess att lagen träder i kraft.

10. En pantsättning som har gjorts innan ikraftträdandet av lagen och som det lämnas uppgift om till Lantmäteriet av bostadsrättsföreningen eller en panthavare, ska registreras i registret som en noterad pant.

11. Lantmäteriet ska underrätta regeringen när bostadsrättsregistret är färdigt att tas i bruk.

12. En panträtt som har upplåtits innan ikraftträdandet av lagen ska inte längre gälla mot pantsättarens borgenärer om uppgift om panträkten inte har lämnats till Lantmäteriet senast tre månader efter ikraftträdandet.

13. En panträtt som har upplåtits innan ikraftträdandet av lagen och som har registrerats som noterad pant enligt punkt 10 ska ha företräde framför pantsättningar som har gjorts efter ikraftträdandet.

14. Om en bostadsrätt belastas av flera panträtter som har upplåtits innan ikraftträdandet av lagen, ska den företrädesordning som gällde mellan dem innan ikraftträdandet fortfarande gälla.

15. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om uppbyggnaden av registret.

2.2 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)
dels att 6 kap. 1 och 11 §§, 7 kap. 14, 31 och 33 §§, 9 kap. 5, 10 och 16 §§ och rubriken närmast före 7 kap. 31 § ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas ett nytt kapitel, 6 a kap., fyra nya paragrafer, 4 kap. 4 a § och 6 kap. 5 a–5 c §§, och närmast före 4 kap. 4 a § och 6 kap. 5 a och 5 b §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

Registrering av upplåtelse

4 a §

En upplåtelse av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.

6 kap.

1 §¹

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får *dock* utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har för-

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han *eller hon* är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. *Ett beviljat medlemskap ska gälla från tillträdesdagen. Om föreningen beviljar medlemskap senare än tillträdesdagen eller om en bostadsrätt har övergått på annat sätt än genom överlåtelse, ska medlemskapet gälla från beslutsdagen.*

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har för-

värvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

värvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

Registrering av övergång

5 a §

En övergång av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.

Sakrättsligt skydd vid överlåtelse

5 b §

En överlåtelse av en bostadsrätt gäller mot överlåtarens borgenärer när den har registrerats i bostadsrättsregistret.

5 c §

Om en bostadsrätt har överlåtits till flera var för sig, gäller en tidigare överlåtelse framför en överlåtelse som har skett senare.

En senare överlåtelse gäller dock framför en tidigare, om överlåtelsen har registrerats i bostadsrättsregistret före den tidigare överlåtelsen och den senare förvärvaren vid tidpunkten för överlåtelsen var i god tro om den tidigare överlåtelsen.

Paragrafen ska också tillämpas på förvärv genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, när fråga uppkommer om företrädet mellan ett sådant förvärv och en senare överlåtelse.

11 §²

Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, skall den överlätas så snart det kan ske utan

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsföreningen, ska den överlätas så snart det kan ske utan

² Senaste lydelse 1995:1464.

förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten *skall* upphöra.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om bostadsrättens upphörande meddelas endast om panthavaren har medgivit detta eller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren.

Om föreningen beslutar att bostadsrätten ska upphöra, ska det registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.

förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten *ska* upphöra.

6 a kap. Panträtt

1 § En panträtt i en bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

2 § En pantsättning av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister. Bestämmelser i annan lag om handpanträtt vid utmätning eller i konkurs gäller också för panträtt i en bostadsrätt. En registrering av pantsättningen har samma rättsverknin-
ningar som när en panthavare tar en lös sak i besittning.

En pantsättning behöver dock inte registreras om panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen.

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

4 § En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företrädere i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

14 §³

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse.

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk

ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

En beslutad insats kan ändras enligt 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av denna lag eller någon annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

Underrättelse om obetalda avgifter

31 §⁴

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrätts-havaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen.

Om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften avser en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, ska föreningen utan dröjsmål underrätta Lantmäteriet.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför *panthavaren* i fråga om

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför *panthavare* i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid föreningens försummelse varat, samt

2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid panthavaren haft kännedom om bostadsrätts-havarens betalningsförsummelse.

33 §

Överlåts det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen

Bostadsrätten upphör om det hus som lägenheten finns i antingen överlåts eller säljs exekutivt.

⁴ Senaste lydelse 1995:1464.

är därvid skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. *Träder* föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, *skall* dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, *skall* skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. *Om* föreningen *träder* i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, *ska* dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Om bostadsrätten *upphör* enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, *ska ett* skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

Om bostadsrätten upphör enligt första stycket, ska det registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.

9 kap.

5 §⁵

Bostadsrättsföreningens stadgar ska innehålla uppgifter om

1. föreningens företagsnamn,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse ska ha sitt säte,
3. den verksamhet som föreningen ska bedriva,
4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse,
6. för det fall rätten att bestämma ersättning för en bostadsrätt vid överlåtelse ska vara inskränkt, grunderna för beräkning av ersättningen,
7. grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter och tiden för deras uppdrag,
9. hur en föreningsstämma ska sammankallas,
10. de ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma,
11. den tid som föreningens räkenskapsår ska omfatta,
12. grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas, och
13. hur föreningens återstående tillgångar ska fördelas när föreningen upplöses.

10 §⁶

Lägenhetsförteckningen *skall* för varje lägenhet ange Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och *eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser,*

2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,

3. bostadsrättshavarens namn, samt

4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna *skall* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Uppgifterna *ska* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Om en uppgift i förteckningen ändras, ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av en bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *skall* anges.

Dagen för anteckningen *ska* anges.

16 §⁷

För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

I a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

⁶ Senaste lydelse 2004:247.

⁷ Senaste lydelse 2016:111.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 29 a §. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1–4 ska vara giltigt, gäller även det.

Föreningen ska genast underrätta <i>den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.</i>	Föreningen ska genast underrätta <i>Lantmäteriet om ett beslut enligt första stycket 4.</i>
---	--

-
1. Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.
 2. Regeringen får meddela de övergångsbestämmelser som behövs.

2.3 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 3 § och 14 kap. 3 § utsökningsbalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

3 §

Utmäts annan fordran eller rättighet än som avses i 2 §, skall sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund skall fastighetens ägare underrättas. Om utmätning av bostadsrätt underrättas bostadsrättsföreningen.

Om en annan fordran eller rättighet än som avses i 2 § utmäts, ska sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än Kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund ska fastighetens ägare underrättas.

14 kap.

3 §¹

Har exekutiv försäljning av registrerat skepp eller luftfartyg som registrerats i luftfartygsregistret vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats skall, om gäldenären inte var rätt ägare, köparens förvärv dock gälla, om gäldenärens åtkomst var inskriven när försäljningen ägde rum.

När exekutiv försäljning av fast egendom har vunnit laga kraft och köpeskillingen har erlagts, har den som åberopar annat förvärv av egendomen från gäldenären eller någon hans företrädare förlorat sin rätt mot köparen. Även den som åberopar att gäldenärens eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren har förlorat sin rätt mot köparen, om lagfart var beviljad för

Om en exekutiv försäljning av ett registrerat skepp eller ett registrerat luftfartyg har fått laga kraft och köpeskillingen betalats ska, ifall gäldenären inte var rätt ägare, köparens förvärv ändå gälla, om gäldenärens åtkomst var inskriven när försäljningen ägde rum.

När en exekutiv försäljning av fast egendom har fått laga kraft och köpeskillingen har betalats, har den som åberopar annat förvärv av egendomen från gäldenären eller någon av hans eller hennes företrädare förlorat sin rätt mot köparen. Även den som åberopar att gäldenärens eller någon av hans eller hennes företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl inte gällde mot den rätte ägaren har förlorat sin rätt mot köparen, om lagfart var

¹ Senaste lydelse 2004:84.

gäldenären när den exekutiva försäljningen ägde rum.

beviljad för gäldenären när den exekutiva försäljningen ägde rum.

Om en exekutiv försäljning eller en tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en bostadsrätt har fått laga kraft, ska andra stycket första meningen tillämpas.

-
1. Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.
 2. Vid utmätning av sådan andelsrätt som avses i 20 § lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken gäller 6 kap. 3 § i dess äldre lydelse.
 3. Regeringen får meddela de ytterligare övergångsbestämmelser som behövs.

2.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs att 20 § lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

20 §

Vad som föreskrivs om bostadsrätt i 5 kap. 1 § 6 och 6 kap. 3 § andra stycket i balken tillämpas även i fråga om andelsrätt i en förening, som *ej* är bostadsrättsförening, eller i ett handelsbolag eller ett aktiebolag, om det med andelsrätten följer rätt att besitta eller hyra en lägenhet.

Vad som föreskrivs om bostadsrätt i 5 kap. 1 § 6 i balken tillämpas även i fråga om andelsrätt i en förening, som *inte* är bostadsrättsförening, eller i ett handelsbolag eller ett aktiebolag, om det med andelsrätten följer rätt att besitta eller hyra en lägenhet.

Bestämmelsen i 5 kap. 13 § första stycket i balken är *ej* tillämplig i fall då en hyresvärd eller jordägare enligt 34 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken har rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för en fordran hos en hyresgäst eller arrendator.

Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.

2.5 Förslag till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2006:378) om lägenhetsregister ska införas en ny paragraf, 5 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

*5 a §
Registrets ändamål är också att uppgifterna ska kunna överföras till bostadsrättsregistret. Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade i oktober 2015 att utse en särskild utredare för att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Utredningen överlämnade i april 2017 sitt betänkande Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31). En sammanfattning av förslagen i betänkandet som avser det rättsliga skyddet vid överlåtelser finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag i den delen finns i *bilaga 2*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissvaren finns tillgängliga på regeringens webbplats (regeringen.se) och i lagstiftningsärendet (Ju2017/03881).

Huvuddelen av den utredningens förslag behandlades i propositionen Tryggare bostadsrätt (prop. 2021/22:171, bet. 2021/22:CU24, rskr. 2021/22:130). De förslag i betänkandet som avser det rättsliga skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning (betänkandets kapitel 10) skulle enligt regeringen behandlas tillsammans med de förslag som lämnas av Bostadsrättsregisterutredningen (Fi 2020:10).

Regeringen beslutade den 3 december 2020 att utse en särskild utredare för att lämna förslag på hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas i syfte att stärka bostadsmarknadens funktionssätt (Bostadsrättsregisterutredningen). Utredningen överlämnade i juli 2022 betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 4*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 5*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. Remissvaren finns tillgängliga på regeringens webbplats och i lagstiftningsärendet (Ju2023/00948).

I utkastet till lagrådsremiss omarbetas Bostadsrättsregisterutredningens förslag. I utkastet behandlas även delar av de förslag som avser det rättsliga skyddet vid överlåtelse i betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.

4 Det finns behov av ett register för bostadsrätter

<p>Utkastets förslag: Det ska införas ett register för alla bostadsrätter. Lantmäteriet ska ansvara för registret.</p>

Utredningens förslag överensstämmer med förslaget i utkastet.

Remissinstanserna: Nästan alla remissinstanser tillstyrker förslaget, däribland *Riksbyggen*, *Mäklarsamfundet*, *Finansinspektionen*, *Kronofogdemyndigheten*, *Lantmäteriet*, *Skatteverket*, *Polismyndigheten*, *Riksbanken*, *Fastighetsägarna*, *Bostadsrätterna*, *Lunds universitet*, *SBC* och *Svenska Bankföreningen*.

HSB Riksförbund anser att varje bostadsrättsförenings medlems- och lägenhetsförteckning ska vara tillgänglig via en central ingång, att Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund och

Riksbyggen ska sköta databasen och att respektive förenings styrelse ska ansvara för att uppgifterna är korrekta.

Skälen för förslaget

Utvecklingen på bostadsrättsmarknaden

Antalet bostadsrättsföreningar och bostadsrättslägenheter har ökat i antal under slutet av 1900-talet och början av det här seklet. År 1995 fanns det ungefär 700 000 bostadsrätter och år 2022 fanns det ungefär 1 215 000.

I dagsläget finns det ungefär 30 000 aktiva bostadsrättsföreningar. Merparten av bostadsrättsföreningarna har enbart bostäder, men en del av föreningarna upplåter även lokaler.

Ett mycket stort antal bostadsrätter överläts och pantsätts varje år. Värdet på bostadsrätter har på många orter ökat markant, och därmed också transaktionernas betydelse för privatpersoner.

Under 2023 såldes det fler än 91 000 bostadsrätter till ett sammanlagt värde av ca 247 miljarder kronor.

Ungefär 70 procent av landets bostadsrätter är pantförskrivna. Det finns skillnader mellan olika delar av landet, främst kopplat till olika marknadsvärden. Förvaltare med verksamhetens tyngdpunkt i Stockholmsområdet rapporterar att mellan 80 och 90 procent av bostadsrätterna är pantsatta. Samman av bolånen för bostadsrätter uppgick i slutet av år 2021 till 1 249 miljarder kronor, vilket utgör cirka en tredjedel av de totala bolånen.

Hanteringen av pantsättningar

För bostadsrätter finns inte något nationellt register, till skillnad från vad som gäller för fastigheter. Uppgifter om bostadsrätter finns i stället på olika håll, främst hos bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare.

Det finns flera områden som är problematiska när det gäller bostadsrätter. Ett sådant område är hanteringen av panträtter. Frågan om ett offentligt register för bostadsrätter och ett nytt system för pantsättning har uppmärksammats vid flera tillfällen.

En pant i bostadsrätt får sakrättsligt skydd genom denuntiation, en underrättelse, till bostadsrättsföreningen. Med sakrättsligt skydd avses att panten blir gällande mot tredje man. Föreningen ska anteckna pantsättningen i sin lägenhetsförteckning (9 kap. 10 § tredje stycket bostadsrättslagen). Även vid överlåtelse uppkommer sakrättsligt skydd när bostadsrättsföreningen underrättas. Hur en underrättelse ska gå till är inte närmare reglerat i lag.

Skyldigheten för en bostadsrättsförening att anteckna en pantsättning i föreningens lägenhetsförteckning påverkar inte giltigheten av pantsättningen. Men om anteckningen inte görs blir panträtten inte synlig för utomstående. Den blir då en så kallad dold panträtt.

En dold panträtt kan innebära risker för kreditgivare, bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare. För kreditgivare kan det leda till att lån beviljas med en felaktig bild av vilken säkerhet som finns för lånet, dvs. i tron att det inte finns någon tidigare pantsättning eftersom föreningen inte har noterat den i lägenhetsförteckningen.

För bostadsrättsföreningar kan en dold panträtt föranleda skadeståndsansvar.

En köpare kan också drabbas om det finns en dold panträtt. Eftersom panten är knuten till bostadsrätten, oavsett vem som är innehavare, kan en kreditgivare till en tidigare bostadsrättsinnehavare göra anspråk på bostadsrätten trots att det finns en ny innehavare. Om det finns brister i förandet av lägenhetsförteckningen som innebär att en pantsättning inte har noterats kan bostadsrättshavaren därför drabbas av betydande ekonomiska skador, trots att förhållandena har kontrollerats så gott det gick vid förvärvstidpunkten.

Det råder vidare viss osäkerhet kring om tilläggs krediter från den pant-havare som har beviljat den ursprungliga krediten kräver en ny under-rättelse till föreningen för att sakrättsligt skydd ska uppstå, och om den första panthavaren behåller bästa rätt vid omläggning av lånet.

Noteringar som inte tas bort

Det förekommer även att pantsättningar finns kvar i föreningarnas lägen-hetsförteckningar trots att de inte längre gäller. Om inaktuella anteck-ningar om pantsättningar inte tas bort från lägenhetsförteckningen kan det försvåra för bostadsrättshavare som vill belåna sin bostadsrätt. Att pant-förskrivningar som inte längre är gällande finns kvar i lägenhetsförteck-ningen kan bero på att kreditgivaren inte har meddelat föreningen att avnotering ska ske eller att föreningen, trots en underrättelse, inte har tagit bort noteringen.

Det saknas dessutom bestämmelser om vem som ska avnotera pant-sättningen och när det ska ske. Det är inte helt enkelt för en ny bostads-rättshavare att få en tidigare innehavares pantsättning avnoterad, trots att lånet sannolikt är löst. Den nya innehavaren har ingen egen koppling till den tidigare innehavarens lån och kan i princip inte på egen hand se till att föreningen avnoterar pantsättningen. Det ankommer i praktiken på den tidigare panthavaren att meddela föreningen att en panträtt har upphört. Någon – förmodligen den nya bostadsrättshavaren, dennes bank eller fastighetsmäklaren – måste lyckas förmå den tidigare panthavaren att agera. Detta kan emellertid dra ut på tiden, vilket blir särskilt besvärligt om den tidigare innehavarens pantnotering upptäcks i samband med att den nya innehavaren i sin tur ska sälja bostaden. Då måste i regel den tidi-gare innehavarens notering tas bort, för att inför försäljningen säkerställa att det endast är den nuvarande innehavarens eventuella pantsättningar som finns noterade.

Föreningarnas ansvar

Bostadsrättsföreningen har ett ansvar för att sköta och hålla lägenhets-förteckningen uppdaterad.

Det nuvarande systemet lägger ett stort ansvar på bostadsrättsföre-ningen. Styrelseledamöterna har som regel begränsat med tid för att utföra föreningens arbete. Samtidigt står stora värden på spel och en felaktig eller utebliven hantering av pantanteckningar kan leda till skadeståndsskyl-dighet för föreningen eller en styrelseledamot. Skyldigheten att föra lägenhetsförteckning, däribland anteckna uppgifter om pantsättningar, är straffsanktionerad. Den som inte följer kraven kan dömas till böter. Det gäller också för den som meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag ur förteckningen.

Tillgång till information

Ett annat problem är svårigheterna att få tillgång till information om bostadsrätter.

Problemet förekommer främst vid överlåtelser och kreditgivning. Den information som efterfrågas rör såväl bostadsrättsföreningen som bostadsrätten. När det gäller föreningen handlar det bland annat om uppgifter i den senaste årsredovisningen, stadgar, vad som ingår i månadsavgiften och vad som debiteras särskilt. Ofta efterfrågas även den ekonomiska planen. För bostadsrätten är det uppgifter om exempelvis lägenhetsbeteckning, bostadsrättshavare, pantsättningar, månadsavgift, eventuella skulder till föreningen och yta.

Bristen på information innebär också onödiga svårigheter för Kronofogdemyndigheten vid exekutiva åtgärder. När det gäller ärenden rörande verkställighet (utmätning, kvarstad och betalningssäkring) gäller det först att fastställa vilka tillgångar gäldenären har. Om gäldenären innehar en bostadsrätt men inte är folkbokförd där, är det i princip omöjligt att få kännedom om den tillgången om gäldenären inte själv lämnar uppgifter om den.

Tillgången till information om bostadsrätter bör även underlätta för polisen i det brottsbekämpande arbetet, inklusive den tillgångsriktade brottsbekämpningen.

Brottslighet kopplad till bostadsrätter

Det förekommer även att bostadsrätter utnyttjas i olika brottsupplägg, något som underlättas av bristen på information om bostadsrätter. Det kan handla om olika former av bedrägerier genom att låna pengar, en eller flera gånger, med en befintlig eller påhittad bostadsrätt som säkerhet. Men det kan också ske genom under- eller övervärdering av fastighetsvärdet eller genom köp av bulvaner för att dölja pengars ursprung eller det verkliga ägarskapet. Fastigheter och bostadsrätter är ur penningtvättsynpunkt särskilt attraktiva som investeringsobjekt eftersom fastigheter utgör en stabil investering och erbjuder möjligheter till avkastning.

Bostadsrättens identitet

Det är också problematiskt att en och samma bostadsrätt har olika beteckningar, vilket kan göra det svårt att identifiera bostadsrätten vid kreditgivning och avnotering av pant. Förutom den beteckning som föreningen har gett bostadsrätten, som är uppbyggd på olika sätt i olika föreningar, har bostadsrätten en beteckning i lägenhetsregistret. Denna beteckning utgör lägenhetens lägenhetsnummer som fastställs av kommunen. Lägenhetsnumret är uppbyggt på ett annat sätt och används för bland annat framtagande av statistik liksom registrering i folkbokföringen. Därtill har ofta en förenings förvaltare en egen beteckning för bostadsrätten.

Ett register ska införas

Såsom framgår av beskrivningen ovan finns det i dagsläget flera problem med bostadsrätter, och dessa behöver åtgärdas.

Hanteringen av pantsättning är omodern och rättsosäker, vilket medför att konsumentskyddet inte kan jämföras med vad som gäller för andra

delar av bostadsmarknaden. Genom att pantsättningarna registreras i ett register i stället för i de enskilda föreningarnas lägenhetsregister kan många av de brister som pekas på läkas. Redan av det skälet finns det anledning att införa ett register.

Ett register kan också medföra andra fördelar. Såsom *SCB* och *Riksbanken* framhåller har bostadsrätter stor betydelse för många hushåll eftersom de förutom att vara en bostad i många fall utgör en betydande del av hushållets tillgångar, som därtill ofta motsvaras av en betydande låneskuld. Det är av stor vikt för statistiken att ett nationellt bostadsrättsregister inrättas eftersom samlade uppgifter om vilka personer som äger vilka bostadsrätter i dagsläget saknas.

Ett register kan, såsom *Polismyndigheten* påpekar, bidra till ökade möjligheter att förebygga, förhindra, upptäcka och utreda brott. Det är förvisso så, vilket även *HSB Riksförbund* är inne på, att ett register inte löser alla problem med brottslighet kopplad till bostadsrätter och bostadsrättsföreningar. Ett register kan dock vara ett viktigt verktyg i kampen mot brottsligheten.

För att informationen i registret ska kunna användas i så stor utsträckning som möjligt och för att registret ska kunna underlätta vid både överlåtelse och pantsättning bör registret omfatta samtliga upplåtna bostadsrätter, oavsett hur de används och om de är pantsatta eller inte.

Sammantaget finns det starka skäl för att införa ett register för alla bostadsrätter. Ett sådant register väcker frågor bland annat om skyddet för den personliga integriteten och vem som ska ha tillgång till uppgifterna. Sådana frågor hanteras i senare avsnitt.

Ett fristående register som Lantmäteriet ska ansvara för

Uppgifter som är relevanta för ett bostadsrättsregister finns främst i förenings-, fastighets-, pantbrevs- och lägenhetsregistren.

Skillnaderna mellan dessa registers funktion och de behov av information som ett bostadsrättsregister behöver tillgodose gör att det inte framstår som lämpligt eller ändamålsenligt att ett register över bostadsrätter inordnas i något av dem. Ett offentligt register över bostadsrätter bör i stället vara ett självständigt register.

Ett bostadsrättsregister kommer att omfatta en stor del av befolkningen och avse bostäder, en grundläggande och ekonomiskt betydelsefull tillgång. Det talar för att registret bör vara statligt. Nästan alla remissinstanser är positiva till att registret drivs i statlig regi, vilket även är den regi som valts i Finland och Norge.

HSB Riksförbund förordar i stället en privat lösning som utgår från varje bostadsrättsförenings medlems- och lägenhetsregister och som sköts av bland annat *HSB Riksförbund*. Mot bakgrund av hur pass omfattande registret kommer att vara och de stora ekonomiska värden som är aktuella bör registret, precis som fastighets-, pantbrevs- och lägenhetsregistren, vara statligt. Ett register i privat regi framstår därtill som mindre lämpligt, bland annat ur säkerhetspolitiskt hänseende.

Lantmäteriet har erfarenhet av att hantera sådan information som ett bostadsrättsregister bör innehålla. Lantmäteriet sköter i dag fastighets-, pantbrevs- och lägenhetsregistren. Användarna av dessa register är främst kreditgivare och fastighetsmäklare, och användarna av ett bostads-

rättsregister kan i stor utsträckning förväntas vara desamma. Ansvaret för registrering av bostadsrätter är därtill i många avseenden liknande den registrering som sker i inskrivningsärenden, som Lantmäteriet också ansvarar för. Myndigheten har även erfarenheter från uppläggnings- och lägenhetsregistret som kan komma till användning vid uppläggnings- och ett bostadsrättsregister. Lantmäteriet bör därför ansvara för bostadsrättsregistret.

5 Regleringen av bostadsrättsregistret

5.1 Registrets innehåll

Utkastets förslag: I bostadsrättsregistret ska upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätt registreras.

Informationen i bostadsrättsregistret ska för varje bostadsrätt delas in i informationsgrupper. Dessa informationsgrupper ska vara bostadsrätten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar.

Regeringen ska få meddela ytterligare föreskrifter om innehållet i registret.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med förslaget i utkastet. Utredningen föreslår inte att det i lag ska tas in grundläggande bestämmelser om vilken information registret ska innehålla.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem. *HSB Riksförbund* anser att nyttan av ett register med det innehåll som utredningen föreslår inte är tillräckligt motiverad. *Bostadsrätterna* och *Riksbyggen* är kritiska till förslagen och menar att registret bör fokusera på pantanering och enbart innehålla för det ändamålet nödvändiga uppgifter. *Integritetsskyddsmyndigheten* menar att frågan om vilka personuppgifter som ska ingå i registret inte bör delegeras till en myndighet.

Skälen för förslagen: Ett avgörande skäl för att införa ett bostadsrättsregister är att komma till rätta med hanteringen av pantsättningar. Genom att pantsättningarna registreras i registret kan köpare, kreditgivare, mäklare och andra intressenter enklare få tillgång till korrekt information om i vilken utsträckning en bostadsrätt är pantsatt. Om en bostadsrätt övergår på en annan bostadsrättshavare behöver detta registreras i registret. I avsnitt 8 behandlas vissa sakrättsliga frågor med anledning av förslaget att pantsättningar och övergångar ska registreras.

För att registret ska fylla sin funktion som ett register för alla bostadsrätter behöver även upplåtelser registreras. Upplåtelser blir aktuellt framför allt vid nyproduktion. En bostadsrätt kan också under vissa omständigheter upphöra. Även en sådan händelse bör registreras i registret.

De register som närmast liknar bostadsrättsregistret är fastighets- och lägenhetsregistret. Det framstår därför som lämpligt att söka ledning därifrån avseende registrets innehåll och struktur. På samma sätt som i dessa register bör informationen i bostadsrättsregistret delas in i olika grupper som inne-

håller liknande uppgifter. Utredningen har redogjort för att även den norska och finska motsvarigheten till ett bostadsrättsregister är indelad på liknande sätt. Som utgångspunkt bör registret inte innehålla fler uppgifter än nödvändigt.

I dag finns det problem kring pantsättningar av bostadsrätter och regelverket rörande bostadsrättsinstitutet i allmänhet. T.ex. förekommer det att underrättelser och avnoteringar av pantsättningar inte sker på rätt sätt eller att en bostadsrätt har flera identiteter. Svårigheten att få tillgång till information om bostadsrätter leder i sin tur till sämre förutsättningar att utreda brott som rör bostadsrätter, att vidta exekutiva åtgärder och ett sämre konsumentskydd. Det är angeläget att åtgärda dessa problem. Ett offentligt register över bostadsrätter som innehåller uppgifter om bostadsrätten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, panter och anteckningar kan bidra till detta. Dessa problem skulle inte lösas i samma utsträckning om registret, som *Bostadsrätterna* och *Riksbyggen* föreslår och HSB Riksförbund också är inne på, enbart innehåller uppgifter om panter.

Mot den bakgrunden bör registret för varje bostadsrätt innehålla uppgifter om bostadsrätten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, anteckningar och panter. Under rubriken anteckningar bör sådana beslut eller åtgärder som har betydelse för andra än föreningen redovisas. Det kan t.ex. handla om att bostadsrätten är föremål för utmätning. Användarna av registret torde ha störst behov av dessa uppgifter och uppgifterna kan förhållandevis enkelt hållas uppdaterade. Under respektive rubrik bör ett antal uppgifter finnas.

Mer detaljerade bestämmelser om innehållet kan meddelas på förordningsnivå. Eftersom enskilda är skyldiga att rapportera in uppgifter till registret och föreskrifter om ytterligare uppgifter innebär åligganden för enskilda, krävs ett bemyndigande till regeringen. Precis som *Integritetsmyndigheten* är inne på bör dock inte föreskriftsrätten vad gäller innehållet delegeras till en myndighet.

5.2 En lag om bostadsrättsregister

Utkastets förslag: Bostadsrättsregistrets innehåll, funktion och principer för behandling av personuppgifter i registret ska regleras i en lag om bostadsrättsregister.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med förslaget i utkastet. Utredningen föreslår inte att registrets innehåll och funktion ska regleras i lag.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. Flera remissinstanser, däribland *Bostadsrätterna*, *HSB Riksförbund* och *Svea hovrätt*, anser att bland annat registrets innehåll bör regleras i lag.

Skälen för förslaget: Vid uppbyggnaden av ett register behöver ett antal frågor regleras. Förutom vem som ska ansvara för registret och vad registret ska innehålla behöver det regleras hur registret ska fungera. Eftersom ett bostadsrättsregister kommer att innehålla personuppgifter behöver det även regleras hur dessa ska hanteras när registret används.

Det nya bostadsrättsregistret bör regleras i en egen lag. Lagen bör bestämma registrets innehåll och funktion. Att i lag reglera samtliga uppgifter

som registret föreslås innehålla, vilket *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna*, *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* anser, skulle innebära att lagen blir svåröverskådlig och alltför omfattande. Det finns även anledning att räkna med att registrets mer detaljerade innehåll kan behöva justeras successivt.

Ett bostadsrättsregister kommer att innehålla och behandla ett antal personuppgifter. Även om de uppgifter som kommer att förekomma i registret inte är av sådant känsligt slag som t.ex. uppgifter om hälsa eller tidigare lagföring, är det fråga om en större mängd uppgifter. Uppgifterna kommer därtill att spridas i en relativt stor omfattning eftersom ett av bostadsrättsregistrets syften är just att tillhandahålla information om bostadsrätter till intressenter. Mängden uppgifter, deras potentiella spridning och möjligheten att sammanställa dessa ger upphov till risker ur integritetssynpunkt.

Europaparlamentets och rådets förordning (EU) av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning), dvs. EU:s dataskyddsförordning, är tillämplig på behandling av personuppgifter som helt eller delvis företas på automatisk väg samt på annan behandling än automatisk för personuppgifter som ingår i eller kommer att ingå i ett register (artikel 2 i dataskyddsförordningen). Behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret kommer att omfattas av tillämpningsområdet för EU:s dataskyddsförordning, lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning och förordningen (2018:219) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning.

Den befintliga dataskyddsregleringen ger ett generellt skydd för de registrerades personliga integritet, men föreskriver inga anpassade skyddsåtgärder. Det finns därför ett behov av särskilda bestämmelser avseende behandlingen av personuppgifter i bostadsrättsregistret. En särskild reglering skapar också tydlighet och transparens för såväl användare som allmänhet.

I lagen om bostadsrättsregister bör därför även de grundläggande principerna för personuppgiftsbehandling regleras. Däri ingår bland annat de ändamål för vilka personuppgifter får behandlas, vem som är personuppgiftsansvarig och förutsättningarna för direktåtkomst. De frågor som inte är centrala ur integritetssynpunkt bör inte regleras i lag.

5.3 Lagens tillämpningsområde

Utkastets förslag: Lagen ska gälla vid behandling av personuppgifter i Lantmäteriets verksamhet avseende bostadsrättsregistret. Lagen ska även gälla vid registrering i bostadsrättsregistret.

Lagen ska gälla endast om behandlingen av personuppgifter är helt eller delvis automatiserad eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med förslagen i utkastet. Utredningen föreslår inte att lagen ska gälla endast om behandlingen av personuppgifter är helt eller delvis automatiserad eller om personupp-

gifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register. Utredningen föreslår att lagen endast ska gälla vid upplåtelse av panträtt i bostadsrätt.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Svenska Bankföreningen*, *Svea hovrätt*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Stockholms universitet* anser att regler om pantsättning av bostadsrätt bör placeras i bostadsrättslagen.

Skälen för förslagen

Behandling av personuppgifter

Lagen om bostadsrättsregister bör omfatta behandling av personuppgifter i Lantmäteriets verksamhet avseende bostadsrättsregistret. Lantmäteriet ska bland annat ansvara för drift, uppdatering och tillhandahållande av information avseende bostadsrättsregistret. För den verksamheten kommer myndigheten att ha behov av att behandla en mängd personuppgifter.

Även de situationer då en annan myndighet har bemyndigats att t.ex. föra in uppgifter i registret faller inom lagens tillämpningsområde.

Behandling av andra uppgifter än personuppgifter

Med personuppgift avses varje upplysning som avser en identifierad eller identifierbar fysisk person (artikel 4.1 i EU:s dataskyddsförordning). Informationen i registret kommer till stor del att utgöras av personuppgifter. En del av de uppgifter som registret kommer att innehålla utgör emellertid inte personuppgifter, t.ex. uppgifter om juridiska personer och avlidna personer (se skäl 14 och 27 i EU:s dataskyddsförordning). Medlemsstaterna får dock själva fastställa bestämmelser för behandlingen av personuppgifter rörande avlidna personer.

Även om behandlingen av sådana uppgifter som inte utgör personuppgifter bör ske på ett korrekt och rättssäkert sätt har uppgifterna inte samma behov av integritetsskydd i ett bostadsrättsregister som uppgifter om levande fysiska personer har. Mot den bakgrunden saknas det skäl att låta de uppgifter som inte räknas som personuppgifter omfattas av samma skydd som personuppgifter eller av andra särskilda bestämmelser avseende behandling av uppgifterna.

Lagen bör gälla vid registrering i bostadsrättsregistret

I lagen om bostadsrättsregister ska även andra frågor än sådana som rör personuppgifter regleras. Vad som ska registreras, hur det ska gå till och vilken rättsverkan en registrering får är centrala frågor för lagen. Lagen bör därför även vara tillämplig på registrering i bostadsrättsregistret.

Som *Svenska Bankföreningen*, *Svea hovrätt*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Stockholms universitet* framhåller bör dock de civilrättsliga bestämmelserna om pantsättning av bostadsrätt placeras i bostadsrättslagen (1991:614).

Automatiserad behandling och register

EU:s dataskyddsförordning ska tillämpas på sådan behandling av personuppgifter som helt eller delvis företas på automatisk väg samt på annan behandling än automatisk av personuppgifter som ingår i eller kommer att ingå i ett register (artikel 2.1). Med register avses en strukturerad samling

av personuppgifter som är tillgänglig enligt särskilda kriterier, oavsett om samlingen är centraliserad, decentraliserad eller spridd på grundval av funktionella eller geografiska förhållanden (artikel 4.6). Tillämpningsområdet för den föreslagna lagen bör följa tillämpningsområdet för EU:s dataskyddsförordning och därför omfatta samma slags behandlingar.

Begreppet register bör ha samma definition som i EU:s dataskyddsförordning och behöver inte definieras i lagen (jfr prop. 2023/24:146 s. 27). Lagen föreslås därmed gälla om behandlingen är helt eller delvis automatiserad eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register.

Helt manuell behandling av personuppgifter som inte ingår eller kommer att ingå i ett register faller därmed utanför den föreslagna lagens tillämpningsområde.

5.4 Förhållandet till annan reglering rörande personuppgifter

Utkastets förslag: Lagen ska innehålla en upplysning om att den kompletterar EU:s dataskyddsförordning.

I lagen ska det också anges att lagen med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen gäller om inte annat följer av den nu föreslagna lagen eller föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen.

Utredningens förslag överensstämmer med förslagen i utkastet.

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem.

Skälen för förslaget: EU:s dataskyddsförordning är direkt tillämplig i varje medlemsstat och har företräde framför nationell lagstiftning. Lagen om bostadsrättsregister kommer att innehålla bestämmelser som kompletterar EU:s dataskyddsförordning. För att det ska bli tydligt för tillämparen hur de olika regleringarna förhåller sig till varandra bör en bestämmelse med upplysning om att den föreslagna lagen kompletterar EU:s dataskyddsförordning tas in i lagen.

Lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen) utgör ett komplement till EU:s dataskyddsförordning på en generell nivå. Dataskyddslagen är subsidiär och kommer alltså att gälla om inte annat framgår av lagen om bostadsrättsregister eller anslutande föreskrifter. Lagen bör innehålla en upplysning även om detta.

I det aktuella lagförslaget föreslås ett antal bestämmelser med bemyndiganden för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter rörande behandlingen av personuppgifter. Även sådana föreskrifter bör ha företräde framför dataskyddslagen och föreskrifter som har meddelats i anslutning till dataskyddslagen. Det bör framgå av den nya lagen.

5.5 Personuppgiftsansvaret

Utkastets förslag: Lantmäteriet ska vara personuppgiftsansvarigt för behandlingen av personuppgifter i bostadsrättsregistret.

Utkastets bedömning: Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela föreskrifter om personuppgiftsbiträden.

Utredningens förslag överensstämmer med förslaget och bedömningen i utkastet.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Integritetsskyddsmyndigheten framhåller att personuppgiftsansvaret bör läggas på den som har faktisk möjlighet att påverka ändamålen och medlen för behandlingen. Myndigheten pekar också på att andra aktörer än den utpekade personuppgiftsansvarige som behandlar personuppgifter i bostadsrättsregistret inte nödvändigtvis är personuppgiftsbiträden och att dessa aktörer inte bör ges en felaktigt skapad roll.

Skälen för förslaget och bedömningen

Lantmäteriet ska vara personuppgiftsansvarigt

Vid personuppgiftsbehandling ska det enligt EU:s dataskyddsförordning finnas en eller flera personuppgiftsansvariga. Med personuppgiftsansvarig avses en fysisk eller juridisk person, offentlig myndighet, institution eller annat organ som ensamt eller tillsammans med andra bestämmer ändamålen och medlen för behandlingen av personuppgifter (artikel 4.7 i EU:s dataskyddsförordning). Den personuppgiftsansvarige är skyldig att se till att behandling av personuppgifter sker i enlighet med gällande bestämmelser, och enskilda ska alltid kunna vända sig till den personuppgiftsansvarige för att göra sina rättigheter gällande. T.ex. har en enskild rätt att få information om och insyn i förekomsten av personuppgifter hos den personuppgiftsansvarige och rätt att få felaktiga personuppgifter rättade.

Det är inte ett krav att i nationell rätt ange vem som är personuppgiftsansvarig för viss behandling av personuppgifter. Registerförfattningar innehåller dock regelmässigt en reglering av vem som är personuppgiftsansvarig (se t.ex. lagen [2000:224] om fastighetsregister och lagen [2020:421] om Rättsmedicinalverkets behandling av personuppgifter). En sådan ordning bidrar till tydlighet om vem som har ansvaret för den behandling av personuppgifter som lagen föreslås omfatta. Vem som är personuppgiftsansvarig bör därför framgå av lagen om bostadsrättsregister.

Personuppgiftsansvaret kan antingen ligga på en ensam aktör eller flera aktörer gemensamt. Enligt förslaget ska Lantmäteriet ansvara för registret. Myndigheten kommer därmed på olika sätt att behandla personuppgifter. Förutom Lantmäteriet kan andra aktörer komma att föra in uppgifter i registret och på så sätt behandla personuppgifter. T.ex. föreslås att panthavare med särskilt tillstånd ska kunna registrera pantsättningar. *Integritetsskyddsmyndigheten* framhåller att den som utses till personuppgiftsansvarig bör ha faktisk möjlighet att påverka behandlingen av personuppgifter. Huvuddelen av personuppgiftsbehandlingen i registret kommer att utföras av Lantmäteriet, som också kommer att ta fram och ansvara för registrets

tekniska system. Lantmäteriet får därför anses kunna utöva en sådan kontroll över behandlingen av personuppgifter som är nödvändig för en personuppgiftsansvarig. Även om den som för in uppgifter i registret i och för sig torde ha störst möjlighet att se till att detta sker på ett korrekt sätt innebär det dock inte att denne har ett sådant, med Lantmäteriet gemensamt, inflytande över behandlingen av personuppgifter som krävs för att personuppgiftsansvar ska anses föreligga.

Detta talar för att Lantmäteriet ensamt bör vara personuppgiftsansvarigt. Att endast en myndighet anges som personuppgiftsansvarig gör det även tydligt för den enskilde vem denne ska vända sig till. Det bör därför i lagen om bostadsrättsregister anges att Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för den behandling av personuppgifter som myndigheten utför inom lagens tillämpningsområde. I detta ligger även att Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för den behandling av personuppgifter inom lagens tillämpningsområde som utförs av andra aktörer för Lantmäteriets räkning.

Personuppgiftsbiträden

Med personuppgiftsbiträde avses en fysisk eller juridisk person, offentlig myndighet, institution eller annat organ som behandlar personuppgifter för den personuppgiftsansvariges räkning (artikel 4.8 i EU:s dataskyddsförordning). Den som är personuppgiftsansvarig är ansvarig för all behandling av personuppgifter som utförs under den personuppgiftsansvariges ledning eller på dennes vägnar. Detta innebär att ansvaret för behandlingen även omfattar den personuppgiftsbehandling som utförs av ett personuppgiftsbiträde (skäl 74 i EU:s dataskyddsförordning).

Av artikel 28.3 i EU:s dataskyddsförordning framgår att villkoren för personuppgiftsbitrådets behandling av personuppgifter ska regleras genom ett avtal eller en annan rättsakt enligt unionsrätten eller enligt medlemsstaternas nationella rätt. Som anges i avsnitt 6.1 föreslås det att panthavare med särskilt tillstånd ska kunna registrera pantsättningar. Vissa bestämmelser om biträdenas hantering av personuppgifter införs lämpligen i förordning, medan andra bestämmelser bäst regleras av den personuppgiftsansvarige, dvs. Lantmäteriet, som närmast känner till sin egen verksamhet. En upplysningsbestämmelse om att regeringen kan meddela föreskrifter bör därför tas in i lagen. Vid behov kan regeringen delegera föreskriftsrätt till Lantmäteriet (jfr prop. 2018/19:33 s. 76).

Det är Lantmäteriet som kommer att vara personuppgiftsansvarigt och som kommer att utöva nödvändig kontroll över behandlingen av personuppgifter, vilket kommer att framgå av lagen. Som *Integritetsskyddsmyndigheten* påpekar innebär inte utpekandet av Lantmäteriet som personuppgiftsansvarigt att de andra aktörer som behandlar personuppgifter i registret automatiskt ska betraktas som personuppgiftsbiträden. Närmare bestämmelser om personuppgiftsbiträdenas hantering av personuppgifter kommer att regleras på förordningsnivå eller i föreskrifter. Det saknas mot den bakgrunden, till skillnad från vad Integritetsskyddsmyndigheten är inne på, skäl att befara att det skapas oavsiktliga svårigheter för de aktuella aktörerna.

5.6 Rättslig grund för behandling av personuppgifter

Utkastets bedömning: Lantmäteriets behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret har rättslig grund enligt EU:s dataskyddsförordning.

Utredningens bedömning överensstämmer med bedömningen i utkastet.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna instämmer i bedömningen eller har inget att invända mot den.

Integritetsskyddsmyndigheten pekar på att flera andra aktörer också kommer att behandla personuppgifter till följd av förslagen, exempelvis myndigheter, bostadsrättsföreningar, förvaltare och banker. Enligt Integritetsskyddsmyndigheten behöver sådana personuppgiftsbehandlings identifieras och analyseras inom ramen för det fortsatta lagstiftningsarbetet, och en viktig del i analysen är vilka konsekvenser för de registrerades personliga integritet som dessa behandlingar kan medföra.

Skälen för bedömningen: För att behandling av personuppgifter ska vara tillåten måste den ha stöd i någon av de rättsliga grunder som anges i artikel 6.1 a–f i EU:s dataskyddsförordning. Bland de rättsliga grunderna nämns bland annat rättslig förpliktelse (artikel 6.1 c) och myndighetsutövning eller uppgift av allmänt intresse (artikel 6.1 e). Alla uppgifter som riksdag eller regering gett i uppdrag åt statliga myndigheter att utföra utgör en rättslig grund för behandling av personuppgifter enligt artikel 6.1 e. Den verksamhet som en statlig myndighet bedriver, inom ramen för sin befogenhet, anses vara av allmänt intresse (se prop. 2017/18:105 s. 56 f).

Behandling av personuppgifter enligt artikel 6.1 c eller e är bara tillåten om den också är nödvändig. Det innebär inte att behandlingen absolut krävs eller inte kan underlåtas, utan att det är fråga om någonting som behövs för att på ett effektivt sätt kunna utföra arbetsuppgiften. När behandlingen av personuppgifter grundar sig på en rättslig förpliktelse ska syftet med behandlingen fastställas i den rättsliga grunden. Grundar sig behandlingen på utförande av en uppgift av allmänt intresse ska syftet vara nödvändigt för att utföra en sådan uppgift (artikel 6.3 andra stycket).

Lantmäteriets uppdrag och befogenheter avseende bostadsrättsregistret kommer att framgå av lag och annan författning. Att information rörande bostadsrätter inte finns samlad och tillgänglig medför problem av olika slag vid överlåtelser, kreditgivning och exekutiva åtgärder. Detta riskerar att påverka bostads- och kreditmarknaden negativt. Syftet med att inrätta ett bostadsrättsregister är att komma till rätta med de problemen.

När Lantmäteriet behandlar personuppgifter enligt sitt uppdrag kommer det alltså att ske för att fullgöra en rättslig förpliktelse (artikel 6.1 c). Även artikel 6.1 e avseende utförande av uppgifter av allmänt intresse är tillämplig. Den behandling Lantmäteriet kommer att utföra får anses nödvändig för att fullgöra en rättslig förpliktelse respektive utföra en uppgift av allmänt intresse.

Såsom *Integritetsskyddsmyndigheten* framhåller kan även andra aktörer komma att behandla personuppgifter till följd av att bostadsrättsregistret inrättas, t.ex. andra myndigheter och vissa panthavare. Det kommer i stort sett röra sig om samma krets av aktörer som har tillgång till fastighets- och

pantbrevsregistren. För att registret ska kunna fylla sin funktion är det viktigt att exempelvis panthavare har möjlighet att registrera nya eller ändrade pantsättningar. De aktörer som enligt förslaget på förordningsnivå kommer att ha tillgång till registret kommer endast att ha det om det anses nödvändigt för att utföra en uppgift av allmänt intresse. Även sådan behandling kommer därför ha rättslig grund enligt EU:s dataskyddsförordning.

5.7 Ändamålsbestämmelser

Utkastets förslag: Personuppgifter i bostadsrättsregistret ska få behandlas om det är nödvändigt för något av följande ändamål:

1. verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning,
2. omsättning av bostadsrätter,
3. kreditgivning, försäkringsgivning eller annan allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut, eller
4. förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd.

Behandling ska även få ske även för uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning.

Utredningens förslag delvis med förslaget i utkastet. Utredningen föreslås även att behandling ska få ske för direkt marknadsföring. Utredningen föreslår ingen bestämmelse om att behandling även ska få ske för uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Bostadsrätterna och *HSB Riksförbund* avstyrker förslaget att personuppgifter i registret ska kunna behandlas för omsättning av bostadsrätter. Bostadsrätterna ifrågasätter även behovet av att personuppgifter behandlas vid byggande eller annan liknande åtgärd och menar att det bör framgå av bestämmelsen om uppgifter ska få användas för bland annat arkivändamål av allmänt intresse och statistiska ändamål. Några remissinstanser, däribland *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna* och *Riksbyggen* avstyrker förslaget att personuppgifter i registret ska kunna behandlas för direkt marknadsföring.

Lantmäteriet menar att statistik och planering bör utgöra ett ändamål.

Myndigheten för digital förvaltning anser att en uttömmande reglering av ändamål i lag riskerar att inte vara tillräckligt flexibel för att möta ändrade behov av tillgång till uppgifterna i registret.

Skälen för förslaget

Ändamålen med behandlingen ska anges

Personuppgifter får bara samlas in för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål (artikel 5.1 b i EU:s dataskyddsförordning). Möjligheten att senare behandla personuppgifterna för andra ändamål är begränsad. Den registrerade skyddas på så sätt mot oväntad och integritetskränkande behandling av de personuppgifter som har samlats in. EU:s dataskyddsförordning kräver inte att ändamålen ska slås fast i författning, men förord-

ningen ger utrymme för sådan nationell reglering. Ändamålsbestämmelser anpassar tillämpningen av dataskyddsförordningen och säkerställer en laglig och rättvis behandling av personuppgifter. Bestämda ändamål definierar vilka uppgifter som får behandlas och hur uppgifterna får behandlas, vilket begränsar den personuppgiftsansvariges handlingsfrihet. Ändamålsbestämmelser är vanligt förekommande i registerförfattningar.

Genom väl avvägda ändamålsbestämmelser ges Lantmäteriet förutsättningar att, inom angivna ramar, behandla personuppgifter i sin verksamhet med bostadsrättsregistret samtidigt som risken för obefogade intrång i den personliga integriteten minskar. Mot den bakgrunden bör ändamålsbestämmelser införas i den föreslagna lagen om bostadsrättsregister.

Generellt om ändamålsbestämmelsernas utformning

Bostadsrättsregistrets övergripande syfte är att stärka bostadsmarknadens funktionssätt. Det förutsätter tillgång till den information som kommer att finnas i registret. De behov av information om bostadsrätter som har konstaterats föreligga bör därför ligga till grund för lagens ändamålsbestämmelser.

Vid utformningen av ändamålen måste samhällets intresse av tillgång till informationen i registret balanseras mot den enskildes intresse av skydd för sin personliga integritet. Tydliga och så fullständigt angivna ändamål som möjligt är en fördel ur ett integritetsperspektiv men kan innebära svårigheter vid tillämpningen. Det är viktigt att inte onödiga hinder ställs upp för användningen av den information som kommer att finnas i bostadsrättsregistret. Informationen i registret ska kunna utnyttjas på ett effektivt sätt. Såsom utredningen föreslår bör ändamålen anges så tydligt och fullständigt som möjligt, dock utan att bli alltför detaljerade och begränsande. Ändamålen bör utformas så att de ger Lantmäteriet möjlighet att utföra sitt uppdrag avseende bostadsrättsregistret, tillgodoser samhällets intresse av information om bostadsrätter och tar hänsyn till befogade integritetsintressen.

Myndigheten för digital förvaltning anser att det bör övervägas om det är nödvändigt med en uttömmande reglering av för vilka ändamål som tillgång får ges till registret. Enligt förslaget ska personuppgifter som behandlas för de föreslagna ändamålen få behandlas även för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in (finalitetsprincipen). Uppräkningen av ändamål är alltså, till skillnad från vad *Myndigheten för digital förvaltning* uppger, inte uttömmande.

Verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning

Statliga och kommunala myndigheter kan förutses ha behov av information från ett bostadsrättsregister. T.ex. kan Polismyndigheten tänkas behöva information från bostadsrättsregistret rörande ägarförhållanden i samband med brottsutredningar eller i arbetet med tillgångsinriktad brottsbekämpning som syftar till att förverka tillgångar som härrör från brottslig verksamhet. Förutom verksamhet som bedrivs direkt av statliga eller kommunala myndigheter avses sådan verksamhet som staten eller kommuner är skyldiga att bedriva men som kan överlätas till någon annan avseende genom-

förandet, t.ex. sophämtning. Ett ändamål som möjliggör behandling av personuppgifter för att tillgodose sådana behov bör införas i lagen.

Omsättning av bostadsrätter

Flera aktörer kan tänkas ha ett intresse av att personuppgifter i registret får behandlas för sådan verksamhet som avser omsättning av bostadsrätter. Uppgifterna kan t.ex. användas som underlag för en presumtiv köparens ställningstaganden eller användas i en mäklares eller liknande uppdragstagares verksamhet. Uppgifterna kan även användas vid köp som sker mellan privatpersoner. Därtill kan uppgifterna vara relevanta för banker och kreditinstitut. Även annat än medverkan vid den direkta omsättningen omfattas av ändamålet, t.ex. värdering av fastigheter och bostadsrätter.

Bostadsrätterna och *HSB Riksförbund* avstyrker förslaget att personuppgifter i registret ska kunna behandlas för sådan verksamhet som avser omsättning av bostadsrätter. De menar att registret endast bör användas för pantsättning av bostadsrätter och att det redan finns välfungerande metoder för värdering av bostadsrätter.

Enligt förslaget ska registret omfatta uppgifter om bostadsrätten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar. Registret kommer alltså att ha ett bredare användningsområde än att enbart hantera pantsättningar. Värdering av bostadsrätter är enbart en av de åtgärder, utanför den direkta omsättningen, som omfattas av ändamålet. Ändamålet omfattar dock fler situationer. Omsättning av fastigheter är därtill ett av ändamålen i fastighetsregistret och annat har inte framkommit än att det ändamålet fyller ett syfte (se 2 § 2 lagen [2000:224] om fastighetsregister). Ett ändamål som möjliggör sådan behandling bör därför finnas i lagen.

Kreditgivning, försäkringsgivning eller annan allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut

Uppgifter om bostadsrätter kan behövas vid kreditgivning, försäkringsgivning eller annan liknande verksamhet såsom kreditupplysning. Ett ändamål som tillgodoser detta bör därför finnas i lagen.

Förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd

Behandling av personuppgifter kan även behövas vid förvaltning av bostadsrätter och fastigheter. Med fastighetsförvaltning avses bland annat administration och underhåll av olika slag av fastigheter och av bostadsrätter. Även förvaltning, inklusive uthyrning av lägenheter, av hyresfastigheter omfattas av ändamålet. Ett ändamål som möjliggör en sådan behandling bör därför finnas i lagen.

Utredningen föreslår att även byggande eller en annan liknande åtgärd ska omfattas av ändamålet. *Bostadsrätterna* ifrågasätter behovet av att personuppgifter behandlas för detta.

Byggande eller liknande åtgärd utgör en del av motsvarande ändamål i fastighetsregistret (2 § 4 lagen om fastighetsregister). Byggande ska ses i vid bemärkelse och avser samtliga stadier från projektering till uppförande (se prop. 1999/2000:39 s. 84). Det förekommer att lägenheter och lägenhetshus byggs i syfte att bli bostadsrätter. Olika aktörer inom byggbranschen, t.ex.

byggare och entreprenörer kan därför ha behov av att ta del av uppgifter från ett bostadsrättsregister. Det kan inte uteslutas att en del av dessa uppgifter avser personuppgifter. Ändamålsbestämmelsen bör därför även avse byggande och liknande åtgärder.

Uppgiftslämnande

När Lantmäteriet ska lämna uppgifter till andra myndigheter kommer det ofta att ske genom en behandling av personuppgifter. Uppgifter kan komma att lämnas på grund av en skyldighet att lämna uppgifter men kan även lämnas ut till andra myndigheter med bestämmelser som ger en sådan möjlighet men inte föreskriver en sådan skyldighet. Det kan inte uteslutas att det kan bli aktuellt med ett uppgiftslämnande till någon annan myndighet som inte omfattas av de s.k. primära ändamålsbestämmelserna.

I nyare registerförfattningar brukar det därför införas en bestämmelse om att myndigheten får behandla personuppgifter för att fullgöra uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning (se t.ex. prop. 2022/23:34 s. 126 f.). En sådan uppgiftsskyldighet finns t.ex. i 5 § lagen (2025:170) om skyldighet att lämna uppgifter till de brottsbekämpande myndigheterna.

Ändamålsbestämmelsen omfattar uppgiftslämnande som exempelvis sker med stöd av den så kallade generalklausulen i 10 kap. 27 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), eller som följer av skyldigheten enligt 6 kap. 5 § samma lag. Det avgörande är att uppgiftslämnandet sker med stöd av lag eller förordning

Uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring

Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB Riksförbund och Riksbyggen avstyrker utredningens förslag att personuppgifter i registret ska kunna behandlas för direkt marknadsföring. *Bostadsrätterna* och *Riksbyggen* anser att även om det går att ta del av uppgifterna genom att begära ut hela registret är det inte motiverat att ändamålet formuleras så att direktreklam underlättas. *HSB Riksförbund* anser att ändamålet inte stämmer överens med registrets syfte och är mycket tveksamt till nytta av ett sådant ändamål för bostadsrättsföreningen eller föreningens medlemmar. *Fastighetsägarna* menar att ändamålet inte utgör ett viktigt behov som behöver tillgodoses av registret.

Att personuppgifter används för direkt marknadsföring förekommer redan i fastighetsregistret, där bostadsrättsföreningar förekommer i egenskap av fastighetsägare. Att bostadsrättsföreningarnas styrelser kan nå av direktreklam som berör deras professionella roll som ägare och förvaltare av fastigheter och byggnader kan anses ha en tydlig nytta. Som remissinstanserna är inne på finns inte motsvarande nytta för enskilda bostadsrättshavare med ett sådant ändamål.

Enligt EU:s dataskyddsförordning har förvisso den registrerade rätt att invända mot att personuppgifter som avser honom eller henne behandlas för direkt marknadsföring. Personuppgifterna får därefter inte längre användas för sådana ändamål (artikel 21.2 och 21.3 i EU:s dataskyddsförordning). Det krävs dock en aktiv handling från den enskilda, vilket inte framstår som rimligt att kräva av varje bostadsrättshavare. Direkt marknadsföring bör därför inte utgöra ett av de ändamål som personuppgifter får behandlas för i bostadsrättsregistret.

Behandling för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål

Bostadsrättsregistrets syfte är att bistå samhället med information om bostadsrätter. Det finns mot den bakgrunden bland annat behov av att bevara uppgifter. *Bostadsrätterna* anser att det bör framgå av bestämmelsen om uppgifter ska få användas för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål. *Lantmäteriet* menar att statistik och planering bör utgöra ett ändamål.

Personuppgifter ska samlas in för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål. Uppgifterna får inte i ett senare skede behandlas på ett sätt som är oförenligt med dessa ändamål. Ytterligare behandling för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål i enlighet med artikel 89.1 anses emellertid inte vara oförenligt med de ursprungliga ändamålen och kan ske utifrån samma rättsliga grund (artikel 5.1 b och skäl 50 i EU:s dataskyddsförordning). Sådan behandling är alltså tillåten under förutsättning att lämpliga skyddsåtgärder för den registrerades rättigheter och friheter vidtas (artikel 89.1).

De personuppgifter som samlas in får redan enligt EU:s dataskyddsförordning behandlas för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål. Det behövs därför inte en uttrycklig bestämmelse om behandling för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål i lagen. Inte heller bör ”planering” utgöra ett av lagens ändamål.

5.8 Finalitetsprincipen

Utkastets förslag: Personuppgifter som behandlas för de primära ändamål som anges i lagen om bostadsrättsregister ska få behandlas även för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in.

Utredningens förslag överensstämmer med förslaget i utkastet.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna* och *Riksbyggen* avstyrker att finalitetsprincipen ska gälla för behandling av personuppgifter i registret. De anser att uppgifterna i registret ska användas endast för tydligt angivna ändamål. *Integritetsskyddsmyndigheten* framhåller att principen gäller även om den inte regleras i aktuell lagstiftning. Myndigheten föreslår, liksom *Riksbyggen*, att finalitetsprincipen formuleras på ett annat sätt.

Skälen för förslaget: Ändamålsbestämmelser kan utformas på olika sätt. Antingen anges det uttömmande för vilka ändamål som behandling får ske eller så kompletteras de i lagen angivna ändamålen med en möjlighet att, i enlighet med finalitetsprincipen, behandla uppgifter även för ändamål som inte är oförenliga med de ändamål för vilka uppgifterna samlades in.

En uttömmande uppräknig av ändamål gör det tydligt för den personuppgiftsansvarige och andra vilken behandling av personuppgifter som är tillåten. Risken med en uttömmande reglering är dock att välmotiverade ändamål inte omfattas av bestämmelsen. Det kan även uppstå tolknings-svårigheter för såväl den personuppgiftsansvarige som andra i de fall ändamålen inte är tydligt avgränsade. Precis som utredningen föreslår bör finalitetsprincipen utgöra den yttersta ramen inom vilken personuppgifter får behandlas.

Finalitetsprincipen gäller även om den inte framgår av lagen. Flera registerlagar innehåller emellertid av tydlighetsskäl bestämmelser som ger uttryck för finalitetsprincipen, främst för att klargöra att det är tillåtet att behandla personuppgifter för andra ändamål än de som uttryckligen anges i lagen, så länge behandlingen inte är oförenlig med insamlingsändamålen (se t.ex. prop. 2018/19:151 s. 24 och prop. 2019/20:106 s. 40). Även i lagen om bostadsrättsregister bör det av tydlighetsskäl införas en bestämmelse som anger att finalitetsprincipen är tillämplig vid behandlingen av personuppgifter. Som *Integritetsskyddsmyndigheten* och *Riksbyggen* anför bör dock bestämmelsen utformas i närmare anslutning till finalitetsprincipens lydelse i dataskyddsförordningen.

Finalitetsprincipen utgör tillsammans med uppräknigen av tillåtna ändamål en sådan ändamålsbegränsning som avses i artikel 6.3 i dataskyddsförordningen.

5.9 Elektroniskt tillhandahållande av uppgifter

Utkastets förslag: Personuppgifter i bostadsrättsregistret ska få tillhandahållas elektroniskt av Lantmäteriet om det inte är olämpligt.

Direktåtkomst får endast medges för vissa ändamål. Personuppgifter ska alltid få tillhandahållas genom direktåtkomst till bostadsrättshavaren om uppgifterna rör honom eller henne.

Utkastets bedömning: Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om begränsningar av elektroniskt tillhandahållande av uppgifter och vilka användare som får medges direktåtkomst samt villkor för sådan åtkomst.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med förslaget och bedömningen i utkastet. Enligt utredningens förslag ska personuppgifter i bostadsrättsregistret få lämnas ut på medium för automatiserad behandling. Det finns också ett förslag om att den som har medgetts direktåtkomst ska se till att tillgången till personuppgifter begränsas till vad var och en behöver för att kunna fullgöra sina arbetsuppgifter.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna tillstyrker eller har inga synpunkter på förslaget.

Försäkringskassan noterar att utredningen lämnar förslag om såväl utlämnande på medium för automatiserad behandling som direktåtkomst till registret. Samtidigt konstateras att det är svårt att avgöra var gränsen går mellan de båda. Det är önskvärt att det i det fortsatta lagstiftningsarbetet vidare analyseras om de sökmöjligheter som beskrivs i betänkandet, mot bakgrund av avgörandet i HFD 2015 ref. 61, ska ses som direktåtkomst.

HSB Riksförbund framhåller att bostadsrättsföreningarnas eventuella förvaltare behöver kunna få digital tillgång till registret för de föreningar som förvaltaren har avtal med genom digital fullmakt från bostadsrättsföreningen och utan särskild avgift.

Integritetsskyddsmyndigheten anser att endast sådana registrerade som kan anses ha ett berättigat behov av en direktåtkomst till bostadsrättsregistret bör få det. Mot bakgrund av bostadsrättsregistrets integritetskänsliga innehåll, omfattning och dess syfte att vara ett s.k. publicitetsregister anser Integritetsskyddsmyndigheten att det i förordning bör regleras samtliga kategorier av användare som ska få direktåtkomst till bostadsrättsregistret, och vilka som ska kunna söka på namn, personnummer och samordningsnummer.

Myndigheten för digital förvaltning anser att lagen inte bör reglera hur åtkomst till uppgifter ska ges. Bedömningen av hur åtkomst till uppgifter ska ges bör i stället ske utifrån en bedömning av den utlämnande myndigheten utifrån beaktande av regelverk kring dataskydd, offentlighet och sekretess och informationssäkerhet i övrigt.

Skälen för förslagen och bedömningen

Lantmäteriet ska få elektroniskt tillhandahålla personuppgifter i bostadsrättsregistret om det inte är olämpligt

Digitalt informationsutbyte är centralt, inte minst inom den offentliga förvaltningen. Behovet av att skydda den personliga integriteten är lika centralt. Det är viktigt att uppgifter ur bostadsrättsregistret kan hanteras och lämnas ut på ett sätt som inte riskerar skyddet för den personliga integriteten. Samtidigt kan begränsningar av hur information får lämnas ut och användas innebära att den nytta som informationen kan göra i samhället inte fullt ut kan uppnås.

Med elektroniskt tillhandahållande avses både direktåtkomst och annat elektroniskt utlämnande än genom direktåtkomst. Direktåtkomst innebär att en mottagare har direkt tillgång till någon annans register eller databas och därigenom på egen hand kan ta del av information. Det finns i EU:s dataskyddsförordning inte några särskilda bestämmelser om elektroniskt tillhandahållande av personuppgifter. Som för all personuppgiftsbehandling krävs dock att tillhandahållande av uppgifter uppfyller kraven i artiklarna 5 och 6. Enligt artikel 5.1 a krävs exempelvis att behandlingen är laglig och korrekt i förhållande till den registrerade. För att säkerställa detta ska det för varje personuppgiftsbehandling göras en proportionalitetsbedömning, där behovet av den konkreta behandlingen ska vägas mot den registrerades intresse av integritet. Vidare följer av artiklarna 24.1 och 32 att den personuppgiftsansvarige ska genomföra lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder för att säkerställa att behandlingen utförs i enlighet med förordningen och att en lämplig säkerhetsnivå säkerställs. Skyddet för den personliga integriteten säkerställs i utkastets förslag genom bland annat bestämmelser om ändamål, sökbegränsningar och reglering av direktåtkomst.

Elektroniskt tillhandahållande av personuppgifter kan innebära risker för den personliga integriteten. Sådant tillhandahållande innebär nämligen som regel att mottagaren kan bearbeta informationen, t.ex. genom att samköra den med information som hämtas från andra källor. Förenklat kan

sågas att ju fler mottagare, desto större risk. Vilken typ av elektroniskt tillhandahållande som väljs för att sprida uppgifterna brukar också anses innebära olika risker för den personliga integriteten. Direktåtkomst brukar anses som ett mer riskfyllt användningssätt. I begreppet direktåtkomst ligger nämligen att den som är personuppgiftsansvarig saknar kontroll över vilka uppgifter som den som har direktåtkomst vid ett visst tillfälle tar del av. Den tekniska utformningen av myndighetens system för tillhandahållande av uppgifter kan bli avgörande för om tillhandahållande rättsligt är att betrakta som direktåtkomst eller som annat elektroniskt utlämnande (se Högsta förvaltningsdomstolens avgörande HFD 2015 ref. 61). Det finns dock i dag tekniskt sett större likheter än skillnader mellan de olika lösningarna.

Ju högre skyddsnivå som gäller för vissa kategorier av personuppgifter, desto mer kontroll vid elektroniskt utlämnande borde förväntas av myndigheten. Det innebär att det i dessa fall bör förekomma fler begränsningar för direktåtkomst till uppgifter med högre skyddsnivå.

Såsom utredningen föreslår ska Lantmäteriet få tillhandahålla personuppgifter från registret elektroniskt. En annan ordning skulle leda till att registret inte uppfyller sitt syfte. Med tanke på de risker för den personliga integriteten ett elektroniskt tillhandahållande kan medföra bör, till skillnad från vad *Myndigheten för digital förvaltning* anser, de olika sätten för åtkomst till uppgifter regleras i lag.

I de flesta nyare lagarna med kompletterande dataskyddsbestämmelser till EU:s dataskyddsförordning brukar anges att elektroniskt utlämnande får ske om det inte är olämpligt. När det gäller enskilda mottagare kan det nämligen krävas närmare överväganden bland annat med hänsyn till vem mottagaren är och vilken säkerhet mottagaren har för sin personuppgiftsbehandling medan det normalt inte anses olämpligt att lämna ut personuppgifter elektroniskt mellan myndigheter (se SOU 2024:7 s. 493). En liknande reglering bör gälla för bostadsrättsregistret. Lämplighetsregeln gäller utöver bestämmelser om sekretess och eventuella andra begränsningar som framgår av den nya lagen eller föreskrifter som meddelats i anslutning till lagen. Bestämmelserna om elektroniskt tillhandahållande utökar alltså inte någons rätt att få tillgång till uppgifter. Bestämmelser som begränsar rätten till tillgång, exempelvis om sekretess, ska tillämpas utan påverkan av dessa bestämmelser. Om Lantmäteriet anser att ett elektroniskt utlämnande är olämpligt får alltså uppgifterna lämnas ut på något annat sätt, förutsatt att uppgifterna inte omfattas av sekretess eller andra begränsningar.

Ytterligare begränsningar av möjligheten för elektroniskt utlämnande kan anges i föreskrifter som meddelas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Direktåtkomst

Som framgår ovan är direktåtkomst en form av elektroniskt tillhandahållande. Typiskt sett är dock direktåtkomst mer riskfyllt sett ur ett dataskyddsperspektiv. En sådan risk är att uppgifterna sprids som en följd av att de upptagningar som direktåtkomsten avser blir allmänna handlingar hos den mottagande myndigheten. Direktåtkomst kan också innebära att uppgifter blir tillgängliga för fler personer i de verksamheter som har åtkomst och att den utlämnande myndighetens möjligheter att kontrollera användningen av

uppgifterna minskar. Som utredningen föreslår bör det därför i lagen anges de närmare förutsättningarna för när direktåtkomst får medges. Genom att införa begränsningar avseende vilka ändamål som kan omfattas av direktåtkomst kan en proportionell avvägning göras mellan intresset av att uppgifter görs tillgängliga och integritetsintresset. Ändamålen bör överensstämma med de primära ändamål som personuppgifter i övrigt får behandlas för i registret.

Som i liknande registerlagar bör gälla att en bostadsrättshavare får ha direktåtkomst till uppgifter som rör honom eller henne. Att dessutom, såsom *Integritetsskyddsmyndigheten* föreslår, ställa krav på att den registrerade ska ha ett berättigat intresse av uppgifterna är inte motiverat. Ett sådant intresse får nämligen anses föreligga om uppgifterna rör bostadsrättshavaren.

Såsom *Försäkringskassan* är inne på har bestämmelser om direktåtkomst inte sekretessbrytande verkan. Om sådana bestämmelser behövs kan de dock meddelas på lägre nivå än lag.

Med anledning av synpunkterna från *HSB Riksförbund* och *Integritetsskyddsmyndigheten* om vilka kategorier som bör ha direktåtkomst ska det framhållas att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om vilka användare som har möjlighet till direktåtkomst och villkor för sådan åtkomst.

Som *Integritetsskyddsmyndigheten* är inne på är det inte den som har medgett direktåtkomst som ansvarar för att tillgången till personuppgifter begränsas till vad var och en behöver. Det ansvaret ligger enligt EU:s dataskyddsförordning på den personuppgiftsansvarige. Det saknas därför anledning att införa särskilda bestämmelser om det ansvaret i lag. Däremot kan den personuppgiftsansvarige komma att uppställa villkor för direktåtkomsten. Bestämmelser om sådana villkor kan meddelas på lägre föreskriftsnivå än lag.

5.10 Behandling av särskilt skyddsvärda uppgifter

Utkastets förslag: Behandling som innebär att personnummer eller samordningsnummer tillhandahålls, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter, är endast tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl. Detsamma ska gälla uppgift om enskilda personliga eller ekonomiska förhållanden som är särskilt skyddsvärd.

Utkastets bedömning: Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om begränsningar för behandling av uppgifter om enskilda personliga förhållanden eller av personnummer och samordningsnummer.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med förslaget och bedömningen i utkastet. Utkastets förslag är inte begränsat till uppgifter om pantsättningar och anteckningar. Skyddsregeln har också en något annorlunda utformning språkligt.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna tillstyrker eller har inga synpunkter på förslaget.

HSB Riksförbund lyfter frågan om hur personuppgifter för personer med skyddad identitet ska hanteras i registret.

Kronofogdemyndigheten understryker vikten av att det inte införs några sökbegränsningar för myndigheten vad avser sökning på namn eller person-, organisations- eller samordningsnummer. Sådana sökbegrepp är av stor vikt för att Kronofogdemyndigheten ska kunna effektivisera verksamheten, t.ex. i syfte att hitta tillgångar.

Lantmäteriet noterar att utredningens förslag är att uppgifter om innehållet i en pantsättning och närmare uppgifter om innehållet i en anteckning inte får behandlas, och därmed inte heller lämnas ut, om inte något annat följer av lag eller annan författning. Lantmäteriet anser att det är något oklart i förslaget om begränsningen även ska gälla handlingar som registerutdrag. Utgångspunkten torde vara att utlämnande får ske enligt offentlighetsprincipen, dvs. ingen sekretessreglering.

Enligt *Integritetsskyddsmyndigheten* och *Skatteverket* kan behovet av ett förstärkt sekretesskydd för uppgifter om enskildas ekonomiska situation behöva analyseras närmare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Skälen för förslaget och bedömningen

Särskilt skyddsvärda uppgifter får inte alltid behandlas

Vissa uppgifter i registret kan upplevas som mer känsliga. Det gäller bland annat uppgifter om enskildas ekonomiska situation, däribland detaljerade uppgifter om pantsättning och olika uppgifter som ska antecknas som en följd av utmätning, betalningssäkring eller något liknande förfarande eller att avgiften till föreningen inte har betalats. Det handlar också om personnummer och samordningsnummer.

Innan Lantmäteriet kan lämna ut information behöver ett urval och viss bearbetning göras. Med urval och bearbetning brukar man avse att ta fram en viss, begränsad information ur en större mängd information. Den här typen av behandling är bland annat vanligt förekommande i fastighetsregistret, där Lantmäteriet gör urval och bearbetningar på begäran från olika aktörer för att t.ex. få fram uppgifter som berör ett visst geografiskt område. Uppgifterna lämnas därefter ut. Urval och bearbetningar kan vara en känslig typ av behandling beroende på vilka urval som tillåts och vilken information som kan tas fram genom en sådan åtgärd. Översatt till ett praktiskt exempel är skillnaden mellan att redovisa att det för en viss bostadsrätt finns en pantregistrering till förmån för panthavaren X och en annan för panthavaren Y, och att endast redovisa att bostadsrätten är pantsatt.

Precis som gäller för fastighetsregistret bör det finnas begränsningar för behandlingen av särskilt skyddsvärda uppgifter. Utredningen har stannat vid att föreslå ett särskilt skydd för uppgifter om pantsättning och olika uppgifter som ska antecknas. Det är dock inte alldeles klart varför inte andra uppgifter om den registrerades ekonomiska förhållanden bör omfattas av samma skydd. För att lagstiftningen ska bli mer konsekvent bör de nya reglerna peka på kategorin eller typen av uppgifterna snarare än enstaka uppgifter. Regleringen ska därför avse uppgifter som rör enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden och som är särskilt skyddsvärda. Uppgift om enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden har samma innebörd som i tryckfrihetsförordningen och offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Såsom utredningen konstaterar kan även uppgifter om person- och samordningsnummer uppfattas som mer känsliga. Enligt 3 kap. 10 § lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen) gäller redan generellt att person- och samordningsnummer endast får behandlas utan samtycke när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl. Mot bakgrund av bostadsrättsregistrets integritetskänsliga innehåll, omfattning och dess syfte att vara ett publicitetsregister bör, precis som i fastighetsregistret, uppgifter om personnummer ges ett förhöjt skydd. I betänkandet Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister (SOU 2024:7) föreslås att personnummer och samordningsnummer ska få tillhandahållas, användas som sökbegrepp eller användas för att ta fram en sammanställning av personuppgifter endast när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl. En liknande reglering framstår som ändamålsenlig även vad gäller bostadsrättsregistret. Uppgifter om person- och samordningsnummer ska regleras separat mot bakgrund av dataskyddslagens regler.

Kronofogdemyndigheten anser att myndigheten inte ska begränsas i sina sökningar på person- och samordningsnummer. Precis som anges i utredningen bör Lantmäteriet, med stöd av bestämmelser på förordningsnivå, kunna tillåta sökningar på person- och samordningsnummer. Just Kronofogdemyndighetens sökningar i syfte att utreda tillgångar är naturligtvis en form av verksamhet som ska kunna tillåtas. Den nya regleringen syftar alltså inte till att begränsa sådan verksamhet. Även t.ex. Polismyndigheten och Skatteverket kan tänkas ha liknande behov. Sökningar och sammanställningar på person- och samordningsnummer för brottsbekämpande ändamål bör i regel vara motiverat.

Lantmäteriet anser att det är oklart om utredningens förslag även omfattar registerutdrag. Även före det att ett registerutdrag kan lämnas ut behöver viss behandling göras av myndigheten. Särskilt skyddsvärda uppgifter är lika skyddsvärda om de förekommer i registerutdrag. Det finns alltså ingen anledning att behandla den situationen annorlunda.

När det gäller frågan om personuppgifter som rör personer med s.k. skyddade personuppgifter, som *HSB Riksförbund* lyfter, ska det framhållas att för bostadsrättsregistret är avsikten att sekretess enligt 22 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen ska gälla för uppgift om en enskilds personliga förhållanden, om det av särskild anledning kan antas att den enskilde eller någon närstående till denne lider men om uppgiften röjs. Den s.k. folkbokföringssekretessen innebär att folkbokföringsuppgifter, t.ex. personnummer, namn och adress, vanligtvis är offentliga. I vissa fall kan det dock orsaka stora problem för en person att uppgifter om denne sprids. Personer som är utsatta för hot och förföljelse kan vara i behov av att få sina personuppgifter skyddade. Under vissa förutsättningar, och efter särskild ansökan till Skatteverket, kan en person få sina personuppgifter av detta slag skyddade genom att en sekretessmarkering förs in i folkbokföringsdatabasen. En sekretessmarkering innebär inte något bindande avgörande av sekretessfrågan utan tjänar endast som en påminnelse om behovet av en noggrann sekretessprövning om uppgiften begärs ut. Eftersom sekretessmarkeringen överförs elektroniskt, tillsammans med övriga folkbokföringsuppgifter, till bland annat statliga myndigheter, kommer mottagarna av

uppgifterna att få en särskild indikation på behovet av att göra en noggrann skadeprövning utifrån 22 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen. Här kan vidare nämnas att i ärenden om skyddad folkbokföring enligt folkbokföringslagen (1991:481) och ärenden om fingerade personuppgifter enligt lagen (1991:483) om fingerade personuppgifter gäller sekretessen i stället om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den enskilde eller någon närstående till denne lider men (22 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen, se även 22 kap. 3 § om överföring av sådan sekretess). En enskild som är förföljd har vidare ett starkare sekretesskydd än andra för uppgifter som kan användas för att lokalisera personen och för uppgifter i bostadsrättsregistret kommer därför också sekretessbestämmelsen i 21 kap. 3 § kunna aktualiseras.

Såsom *Integritetsskyddsmyndigheten* anför är bestämmelser om sekretess en del av skyddet för personuppgifter. Myndigheten, liksom *Skatteverket*, förespråkar ett förhöjt sekretesskydd för detaljerade uppgifter om pantsättning och olika uppgifter som ska antecknas som en följd av utmätning, betalningssäkring eller något liknande förfarande eller att bostadsrätts-havaren har obetalda avgifter till föreningen. Såsom utredningen konstaterar beaktas dock redan uppgifternas känslighet vid utformningen av skyddsreglerna om behandling, sökbegrepp och sammanställning. Till skillnad från utredningens förslag föreslås dessutom en mer konsekvent reglering i detta utkast. Något behov av att dessutom införa skärpta sekretessbestämmelser har därför inte identifierats.

5.11 Rättelse

Utkastets förslag: En uppgift i bostadsrättsregistret ska rättas, om uppgiften innehåller någon uppenbar felaktighet som beror på Lantmäteriets eller någon annans skrivfel, räknefel, på något liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel.

Innan en rättelse sker, ska den som berörs av åtgärden få tillfälle att yttra sig. Något yttrande behöver dock inte inhämtas om den som berörs av åtgärden är okänd eller om det är uppenbart obehövligt.

Utredningens förslag överensstämmer med förslaget i utkastet.

Remissinstanserna: Nästan alla remissinstanser antingen tillstyrker förslaget eller har inga synpunkter på det.

Integritetsskyddsmyndigheten efterfrågar en närmare analys av rätten till rättelse och behovet av inskränkning av artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning.

Skälen för förslaget: En person vars personuppgifter är registrerade i ett register har enligt artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning rätt att av den personuppgiftsansvarige få felaktiga personuppgifter rättade utan onödigt dröjsmål. Med beaktande av ändamålet med behandlingen ska den registrerade vidare ha rätt att komplettera ofullständiga personuppgifter, bland annat genom att tillhandahålla ett utlåtande.

Rättelser görs inte enbart med stöd av EU:s dataskyddsförordning. I 36 § förvaltningslagen (2017:900) finns en bestämmelse som anger att ett beslut som innehåller en uppenbar felaktighet till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller något annat liknande förbiseende får

rättas av den myndighet som har meddelat beslutet. Förvaltningslagen är subsidiär, vilket innebär att om det finns avvikande bestämmelser i någon annan författning ska de bestämmelserna gälla. I vissa författningar finns också egna rättelsebestämmelser. För rättelse i fastighetsregistret finns när det gäller den allmänna delen och inskrivningsdelen särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen (1970:988) och jordabalken. Även för pantbrevsregistret finns en rättelsemöjlighet genom 12 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister.

De nämnda rättelseregler utgör inskränkningar av rätten till rättelse enligt EU:s dataskyddsförordning då en rättelse av en uppgift i dessa register förutsätter att oriktigheten är uppenbar och, i de flesta fall, att oriktigheten beror på skrivfel, liknande förbiseende eller tekniska fel. Rätten till rättelse kan begränsas i unionsrätten eller medlemsstaternas nationella rätt, om en sådan begränsning sker med respekt för andemeningen i de grundläggande fri- och rättigheterna och utgör en nödvändig och proportionell åtgärd i ett demokratiskt samhälle för att säkerställa vissa angivna syften (artikel 23). Sådana godtagbara syften är skydd av den registrerade eller andras rättigheter och friheter (23.1.i) och andra av unionens eller en medlemsstats viktiga mål av generell intresse (23.1.e). Sådana begränsande bestämmelser ska, när så är relevant, uppfylla vissa krav som framgår av punkten 2 i artikeln.

Syftet med registret är att ge offentlighet åt uppgifterna som registreras. Ett stort antal aktörer, t.ex. kreditgivare och rättighetshavare, kan därför lätt ta del av uppgifterna och de förlitar sig då på dem. Till detta kommer att uppgifter i registret om pant och överlåtelser av bostadsrätter föreslås få rättsverkan mot tredjeman. Det är därför av mycket stor vikt att uppgifterna är tillförlitliga. En ändring av uppgifterna måste göras på ett sätt som är förenligt med registrets grundläggande funktion. Begränsningen av rätten till rättelse till sådana fall där oriktigheten är uppenbar bygger på att förändringar i registrens innehåll som avser uppgifter som inte är uppenbart oriktiga ska kunna göras enbart efter en mer ingående rättslig prövning. En sådan ordning är nödvändig för att skydda enskildas ägarintressen, eller intressen av annat slag, som på ett eller annat sätt utgår från uppgifter i registren. Mot denna bakgrund får en särskild bestämmelse om rättelse anses utgöra en nödvändig och proportionell begränsning av rätten till rättelse enligt dataskyddsförordningen. Begränsningen får vidare anses förenlig med kraven i artikel 23.2 i dataskyddsförordningen då lagen föreslås innehålla relevanta bestämmelser bland annat om ändamålen med behandlingen och om kategorier av personuppgifter (jfr prop. 2017/18:111 s. 43 f.).

Det bör inte finnas olika rättelseregler för sådana uppgifter i registret som utgör personuppgifter och sådana som inte utgör personuppgifter eftersom uppgifternas funktion i registret är desamma. Behovet av en särskild rättelseregel bör alltså gälla båda dessa typer av uppgifter.

Några krav liknande dem som finns i de fastighetsrättsliga författningarna om kommunikation inför rättelse finns inte i EU:s dataskyddsförordning. Där gäller i stället att rättelse ska ske utan onödigt dröjsmål. Med hänsyn till bostadsrättsregistrets funktion och den verkan som registrering i vissa fall kan ha, bör den som berörs av åtgärden ges tillfälle att yttra sig innan rättelse sker, om ett yttrande inte är uppenbart obehövligt eller om den som berörs av åtgärden är okänd.

5.12 Den registrerades rättigheter

Utkastets förslag: Rätten till begränsning av behandling enligt EU:s dataskyddsförordning ska inte gälla i fråga om personuppgifter i bostadsrättsregistret.

Utkastets bedömning: Den registrerades rättigheter i övrigt behöver inte begränsas.

Utredningens förslag och bedömning överensstämmer med förslaget och bedömningen i utkastet.

Remissinstanserna: Nästan alla remissinstanser antingen tillstyrker förslaget och bedömningen eller har inga synpunkter.

Integritetsskyddsmyndigheten efterfrågar ett förtydligande av behovet av reglering som inskränker de registrerades rätt till begränsning av behandling och att det visas att lagförslaget uppfyller de krav som uppställs i artikel 23 i EU:s dataskyddsförordning.

Skälen för förslaget och bedömningen: Den registrerade har ett antal rättigheter gentemot den personuppgiftsansvarige när hans eller hennes personuppgifter behandlas. Rättigheterna återfinns i artiklarna 13–18 och 20–22 i EU:s dataskyddsförordning. Den registrerades rättigheter, med motsvarande skyldigheter för den personuppgiftsansvarige, är direkt tillämpliga. Rättigheterna är emellertid inte absoluta utan kan enligt artikel 23.1 begränsas under vissa förutsättningar.

Såsom utredningen konstaterar har det inte framkommit något behov av att begränsa den registrerades rätt till information, tillgång, radering, att göra invändningar, dataportabilitet och att inte bli föremål för automatiserat beslutsfattande.

Enligt artikel 18.1 har den registrerade rätt att under vissa förutsättningar kräva att behandlingen av personuppgifter begränsas. Med begränsning menas en markering av lagrade personuppgifter i syfte att begränsa behandlingen av dessa i framtiden (artikel 4.3). Att behandlingen begränsas innebär enligt huvudregeln i artikel 18.2 att personuppgifter inte får behandlas på något annat sätt än att lagras. Undantag kan göras bland annat om behandlingen sker av skäl som rör ett viktigt allmänintresse.

Bostadsrättsregistret kommer att utgöra en viktig samhällsresurs där myndigheter och andra dagligen hämtar information. Det är viktigt att registrets information finns tillgänglig och att möjligheten att ta del av informationen inte hindras. Detta kan i och för sig vara ett sådant viktigt allmänintresse som enligt artikel 18.2 innebär att behandling av personuppgifter får ske även om behandlingen har begränsats. Rätten till begränsning av behandling kan emellertid medföra avbrott i möjligheten att tillgängliggöra registrets information. Ett undantag av den typen är inte tillräckligt och inte heller anpassat för register i vilka införande av uppgifter har viktiga rättsverkningar eller som annars har särskild betydelse. Någon rätt till begränsning av behandling bör därför inte finnas för personuppgifter i bostadsrättsregistret (jfr prop. 2017/18:111 s. 46).

Med anledning av att *Integritetsskyddsmyndigheten* efterfrågar ett förtydligande av behovet av reglering som inskränker de registrerades rätt till begränsning av behandling och att det visas att författningen uppfyller de krav som uppställs i artikel 23 i EU:s dataskyddsförordning kan hänvisas till

den proportionalitetsbedömning som gjorts i avsnittet angående rätten till rättelse. Samma skäl gör sig gällande i detta fall.

5.13 Skadestånd

Utkastets förslag: Om någon lider skada till följd av ett tekniskt fel i bostadsrättsregistret har han eller hon rätt till ersättning av staten. Om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller på annat sätt genom eget vållande har medverkat till förlusten, ska ersättningen efter vad som är skäligt sättas ned eller helt falla bort.

Om en skada drabbar en rättshavare till följd av en rättelse av uppgift i registret, har han eller hon rätt till ersättning av staten. Ersättning betalas dock inte om den skadelidande med hänsyn till felets beskaffenhet eller andra omständigheter borde ha insett att fel förekommit.

Utkastets bedömning: Det behövs ingen hänvisning till skadeståndsbestämmelserna i EU:s dataskyddsförordning vid felaktig personuppgiftsbehandling.

Utredningens bedömning överensstämmer delvis med förslaget och bedömningen i utkastet. Utredningen lämnar inget förslag på skadeståndsansvar för staten vid tekniska fel eller på grund av rättelser.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna yttrar sig inte särskilt över bedömningen.

Svea hovrätt anser att frågan om skadeståndsansvar för staten bör övervägas ur ett vidare perspektiv och pekar på motsvarande fastighetsrättsliga regler. *Kammarkollegiet* menar att en särskild reglering av statens skadeståndsansvar vid felaktigheter och på grund av rättelser bör övervägas. *Bostadsrätterna* framhåller att staten bör ta på sig skadeståndsansvar för dolda panträtter och annan felaktig information.

Skälen för förslaget och bedömningen: Varje person som har lidit materiell eller immateriell skada till följd av en överträdelse av EU:s dataskyddsförordning har enligt artikel 82 rätt till ersättning av den personuppgiftsansvarige eller personuppgiftsbiträdet för den uppkomna skadan. Bestämmelsen är direkt tillämplig och tar över de allmänna skadeståndsreglerna i skadeståndslagen (1972:207). Ersättningen ska täcka såväl materiell som immateriell skada, dvs. med svenska termer ekonomisk och ideell skada (prop. 2017/18:105 s. 149). Enligt skäl 146 till förordningen omfattas även behandling som sker med stöd av nationell rätt som närmare specificerar förordningens bestämmelser.

I 7 kap. 1 § lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen) tydliggörs att rätten till ersättning enligt förordningen gäller även vid överträdelser av den lagen och andra föreskrifter som kompletterar förordningen. Det sagda innebär att även överträdelse av bostadsrättsregisterförfattningarna omfattas av artikel 82. Såsom utredningen konstaterar finns det inget behov av någon särskild hänvisning till dataskyddsförordningens skadeståndsbestämmelse.

Hänvisningen i dataskyddslagen till förordningens skadeståndsbestämmelse kan dock inte avse annat än skada som uppkommer vid sådan behandling av personuppgifter som omfattas av förordningen. I den utsträckning en

författning har bestämmelser om både sådan behandling och annat, blir inte överträdelse av dessa andra bestämmelser förknippade med skadeståndsskyldighet enligt dataskyddsregleringen.

Såsom flera remissinstanser pekar på finns särskilda bestämmelser om skadeståndsansvar för staten vid tekniska fel i fastighetsregistret och på grund av rättelser i det registret. Ett sådant skadeståndsansvar brukar motiveras med att det i tekniska system inte går att garantera att systemet kommer att fungera helt felfritt. Det kan heller inte uteslutas att ett sådant fel medför rättsförluster för den enskilda, även om några bestämmelser om godtrosvörvärv inte föreslås för bostadsrättsregistret. På motsvarande sätt kan en rättsförlust uppkomma om en enskild har förlitat sig på en uppgift som sedan rättas. Precis som gäller i t.ex. fastighetsregistret och fartygsregistret bör staten i sådana situationer ha ett skadeståndsansvar. Ett sådant förslag motiveras också av att staten genom registret tar över bostadsrättsföreningarnas ansvar för att hantera pantsättningar. Det är då naturligt att staten ikläder sig det skadeståndsansvar som tidigare vilat på föreningarna. Dessa bestämmelser ska gälla vid sidan av regeln om statens skadeståndsansvar för fel och försummelse i 3 kap. 2 och 3 §§ skadeståndslagen.

Precis som gäller i motsvarande registerlagar inom fastighets- och transporträtten bör skadeståndsansvaret för rättelser utgå om den skadelidande med hänsyn till felets art (beskaffenhet) eller andra omständigheter borde ha insett att fel förekommit. Det bör av samma hänsyn till liknande lagar införas en jämningsregel kopplad till skadeståndsansvar för tekniska fel för det fall den skadelidande är medvållande (jfr prop. 2003/04:27 s. 72).

Däremot bör inte staten, till skillnad från vad *Bostadsrätterna* föreslår, ikläda sig skadeståndsansvar för sådana felaktigheter som redan förekommer och som vid registrets uppbyggnad följer med till registret. Till att börja med är omfattningen av sådana felaktigheter svåra att överblicka före det att uppbyggnaden av registret är klar. Det är heller inte fråga om en felaktighet som beror på någon verksamhet som staten ansvarar för, i och med att noteringar av pantsättningar hitintills har hanterats av bostadsrättsföreningarna. Samtidigt finns det så klart en risk att fler dolda panträtter uppdagas vid uppläggnings av registret. Det är inte önskvärt att föreningarna drabbas hårt av eventuella skadeståndskrav. Denna risk ska dock inte överdrivas. En skada förutsätter i detta fall att det alltjämt finns ett skuldförhållande som en dold panthavare behöver realisera panten för. I många fall lär dessutom preskription ha inträtt, om den skadegörande handlingen som kan tillskrivas föreningen består i att underlåta att anteckna en pantsättning i lägenhetsförteckningen. Sammantaget framstår det inte som en rimlig eller behövlig ordning att staten ikläder sig ett skadeståndsansvar för sådana felaktigheter som redan finns i den information som förs över till registret vid uppbyggnaden.

5.14 Överklagande av Lantmäteriets beslut

Utkastets förslag: Beslut som Lantmäteriet har meddelat med stöd av lagen om bostadsrättsregister eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen ska få överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd ska krävas vid överklagande till kammarrätten.

Utredningens förslag överensstämmer med förslaget i utkastet.

Remissinstanserna: Ingen remissinstans invänder mot förslaget.

Skälen för förslaget: Lantmäteriets hantering av bostadsrättsregistret kan huvudsakligen delas upp i två kategorier. Det ena berör handläggningen av registreringsärenden och det andra berör utlämnande av uppgifter ur registret. De beslut som Lantmäteriet kommer att fatta är i allt väsentligt av administrativ karaktär och överklagande bör därför kunna göras till allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd bör krävas vid överklagande till kammarrätten.

Det kommer även att förekomma sådan hantering som regleras i dataskyddslagstiftningen, t.ex. gällande den registrerades rättigheter. I 7 kap. lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning finns bestämmelser om överklagande till allmän förvaltningsdomstol bland annat för beslut som en personuppgiftsansvarig har meddelat enligt artiklarna 15–21 i dataskyddsförordningen, som berör den registrerades rättigheter. De bestämmelserna gäller redan utan att någon hänvisning behövs i lagen.

6 Hur bostadsrättsregistret ska fungera

6.1 Hur registrering av upplåtelse, övergång och pantsättning ska gå till

Utkastets förslag: En upplåtelse eller övergång ska anmälas för registrering av bostadsrättsföreningen inom två veckor från tillträdesdagen. Ett upphörande av bostadsrätten ska anmälas för registrering av bostadsrättsföreningen inom två veckor från upphörandet.

En övergång till en sådan juridisk person som avses i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen ska anmälas för registrering av den juridiska personen.

En pantsättning ska anmälas för registrering av panthavaren. När en pantsättning inte längre gäller ska panthavaren genast anmäla det för avregistrering.

En panthavare ska efter tillstånd från Lantmäteriet på egen hand kunna registrera och avregistrera pantsättningar i registret. Vid tillståndsprövningen ska Lantmäteriet särskilt beakta bland annat att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och sakkunskap som krävs och att sökanden i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion. Ett tillstånd ska kunna återkallas.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med förslaget i utkastet. Utredningen föreslår en längre frist för anmälan för registrering. Utredningen föreslår också att det är den som bostadsrätten övergår till som ska anmäla övergången för registrering.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

HSB Riksförbund, Riksbyggen, Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) och Nabo menar att bostadsrättsföreningen bör ansvara för att övergångar registreras.

Skälen för förslaget

Registrering av upplåtelse och övergång

Ansvaret för att en upplåtelse av en bostadsrätt registreras bör, som utredningen föreslår, ligga på bostadsrättsföreningen. Det vanligaste är att bostadsrätter upplåts i samband med nyproduktion. Men det kan också vara fråga om att ytterligare bostadsrätter tillkommer genom om- och tillbyggnad eller att en bostadsförening har omvandlats till en bostadsrättsförening enligt lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. En ny upplåtelse kan även ske efter delning eller sammanslagning av bostadsrätter. En tilläggsupplåtelse kan även ske av mark eller andra utrymmen. I alla dessa fall sker en upplåtelse som enligt förslaget ska registreras i bostadsrättsregistret. Registreringen ska ske genom en anmälan till Lantmäteriet som sedan för in uppgiften i registret.

En upplåtelse kan under vissa förutsättningar vara ogiltig, exempelvis om upplåtelsen sker i strid med kravet på ekonomisk plan. En talan om upplåtelsens ogiltighet ska väckas inom två år från det att upplåtelsen skedde. Om en registrerad upplåtelse senare visar sig vara ogiltig bör avregistrering ske. Domstolen bör därför underrätta Lantmäteriet om en upplåtelse genom ett lagakraftvunnet avgörande har förklarats ogiltig. Detta behöver dock inte regleras i lag.

Utredningen föreslår att en övergång ska registreras av den som bostadsrätten övergår till och att en mäklare i många fall kan se till att anmälan sker. Förslaget kritiserar av flera remissinstanser. Bland andra *HSB Riksförbund* och *Nabo* menar att det finns flera anledningar till att det ansvaret borde ligga på bostadsrättsföreningen. Eftersom föreningen alltid är inblandad, antingen genom medlemskapsprövning eller genom denuntiation i de fall förvärvaren redan är medlem, är det lämpligt att det är föreningen som ska anmäla förändringar. Det kan också saknas incitament för förvärvaren att registrera en övergång, t.ex. om det inte föreligger behov av pantsättning. Därtill kommer att mäklare inte alltid är inblandade vid övergångar.

Som remissinstanserna är inne på är det en bättre ordning att föreningarna ansvarar även för att övergångar registreras. Föreningarna kommer redan att ansvara för att upplåtelser registreras och pröva frågan om medlemskap vid övergångar. Det finns ett värde i att inte sprida ansvaret för uppgifterna i registret på alltför många aktörer.

Om medlemskap nekas är övergången ogiltig (6 kap. 5 § bostadsrättslagen [1991:614]). Föreningen bör i samband med att övergången anmäls för registrering meddela Lantmäteriet om medlemskap beviljats eller nekats. Ett beslut om att vägra medlemskap får inom en månad begäras överprövat hos hyresnämnden. Om beslutet inte begärs överprövat bör föreningen underrätta Lantmäteriet om laga kraft. Lantmäteriet har då att avregistrera övergången. Om beslutet däremot begärs överprövat bör det åligga hyresnämnden eller Svea hovrätt att underrätta Lantmäteriet om när beslutet vunnit laga kraft. För det fall föreningens beslut om att neka medlemskap står sig bör Lantmäteriet se till att övergången avregistreras. Bestämmelser

om underrättelser i samband med prövning av medlemskap behöver dock inte tas in i lag.

I 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen finns ett undantag till huvudregeln att bostadsrätt får utövas av en ny innehavare endast om denne blir medlem i föreningen. En juridisk person får nämligen utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och den juridiska personen då hade panträtt i bostadsrätten. Typiskt sett rör det sig om en bank. I sådana fall sker alltså inte alltid någon prövning av medlemskap som föreningen är inblandad i. Det bör därför inte åligga föreningen att registrera övergången i de fallen. Den skyldigheten bör i stället fullgöras av den juridiska personen.

Utredningen föreslår att anmälan ska göras inom en månad från tillträdesdagen. Sannolikt finns det tillräckliga incitament för att göra anmälan tidigare än så, inte minst när registreringar av pantsättningar och överlåtelser föreslås få sakrättslig verkan. Till skillnad från vad utredningen föreslår bör en något kortare frist väljas. Anledningen är vikten av att uppgifterna i registret så fort som möjligt bör motsvara de verkliga förhållandena och därmed utgöra information som registrets intressenter kan förlita sig på. Anmälan bör ske inom två veckor från tillträdet.

I vissa fall kan en bostadsrätt övergå till föreningen (se t.ex. 4 kap. 11 § andra stycket bostadsrättslagen). Det sker då inget tillträde. Fristen bör i sådana fall räknas från det att bostadsrätten övergick.

Registrering och avregistrering av pantsättning

För att en pantsättning ska kunna registreras bör det krävas att det finns en giltig pantsättning gjord av bostadsrättshavaren. Med bostadsrättshavaren avses den som har beviljats medlemskap i föreningen. Det innebär i normalfallet att en registrering av en pantsättning bör göras av panthavaren men att det också ska finnas ett samtycke till registreringen från pantsättaren, dvs. bostadsrättshavaren.

När det gäller fast egendom hanteras i dag de digitala pantbrev i pantbrevsregistret och pantbrevssystemet helt och hållet av främst de kreditinstitut som beviljats tillstånd till det av Lantmäteriet. Hela hanteringen bygger på att de anslutna instituten själva flyttar pantbrev mellan sig, utan att det granskas av Lantmäteriet. Rörelserna i registret bygger på att den kreditgivare som ska få pantbrevet till sig har en giltig pantförskrivning från fastighetsägaren. Det är en ordning som är väl etablerad och som fungerar bra, och den bör därför kunna läggas till grund också för registreringen av en pant i bostadsrättsregistret. Den kräver också mindre resurser hos kreditgivarna jämfört med dagens ordning för pant i bostadsrätt. Som utredningen föreslår bör en liknande ordning införas för bostadsrättsregistret. Ingen remissinstans motsätter sig heller förslaget.

De krav som bör ställas för att en panthavare ska få registrera en pantsättning på egen hand bör likna de krav som gäller för pantbrevsregistret. Vid tillståndsprövningen bör Lantmäteriet därför särskilt beakta att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och den tekniska sakkunskap som fordras, att det finns tillfredsställande former för betalning av registreringsavgifter och att sökanden i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och

funktion. De uppräknade kraven är inte avsedda att vara uttömmande, utan det bör ankomma på Lantmäteriet att bedöma tillståndsfrågan.

I praktiken innebär detta att i vart fall de professionella kreditgivarna bör kunna ges tillstånd att själva registrera panten i bostadsrättsregistret. Förfarandet bygger då på att panthavaren försäkrar att den har en giltig pantsättning av bostadsrätten och att den också vid behov, såsom vid en exekutiv åtgärd, ska kunna visa upp den. En sådan ordning kräver utveckling av de olika kreditgivarnas systemlösningar. Om en aktör som beviljats tillstånd inte längre uppfyller de krav som ställs, bör tillståndet kunna återkallas.

En pantregistrering kan behöva tas bort när panten inte längre består. Det mest uppenbara fallet är när det eller de lån som pantsättningen och den tillhörande registreringen avser har lösts. Om den fordran som bostadsrätten har pantsatts för har lösts föreligger inte längre någon panträtt. Registret bör innehålla så korrekta uppgifter som möjligt. En inaktuell pantsättning som ligger kvar i registret kan även påverka möjligheterna att omsätta bostadsrätten. Panthavaren bör därför se till att pantsättningen avregistreras. Om panthavaren har tillstånd att själv registrera pantsättningar bör även avregistreringar kunna göras av panthavaren. Aktörer som inte på egen hand kan registrera en pantsättning i registret bör däremot anmäla avregistreringen till Lantmäteriet.

6.2 Handläggningen av registreringsärenden

Utkastets förslag: Lantmäteriet ska få förelägga en anmälare att yttra sig eller rätta till en bristfällig anmälan. Om anmälaren inte följer föreläggandet, får Lantmäteriet vägra registrering.

Om en anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång av bostadsrätt inte har gjorts efter att tidsfristen för anmälan gått ut, ska Lantmäteriet få förelägga föreningen att lämna in en anmälan inom en viss tid.

Lantmäteriets föreläggande ska få förenas med vite.

En pantsättning som registreras av en panthavare med tillstånd att själv registrera ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då registreringen gjordes.

En pantsättning som registreras efter en anmälan ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet. Samma ska gälla för övergång och upplåtelse.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med förslaget i utkastet. Utredningen föreslår inte att ett föreläggande ska få förenas med vite.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Lantmäteriet, Svenska Bankföreningen, Sveriges Allmännyttas och Kammarrätten i Göteborg lyfter frågan om ett föreläggande bör kunna förenas med vite. Även *Riksbyggen* menar att det bör finnas någon form av sanktion om ett föreläggande inte följs.

Stockholms universitet anser att Lantmäteriet bör ha möjlighet att avslå och vilandeförklara ärenden på samma grunder som i ärenden om lagfart

enligt jordabalken. Universitetet pekar också på att det kan vara svårt för Lantmäteriet att få reda på att en övergång har skett, och att möjligheten att förelägga vid utebliven anmälan inte är särskilt praktisk.

Skälen för förslaget: Det är viktigt att uppgifterna i registret är korrekta och aktuella. Det behövs för registrets användbarhet, men också för de personuppgifter som behandlas. För att underlätta detta bör Lantmäteriet ha möjlighet att vidta åtgärder för att rätta till felaktigheter.

Naturligtvis måste formella brister i anmälningarna kunna avhjälpas. Det kan t.ex. handla om att en anmälan saknar uppgift om vilken bostadsrätt som en överlåtelse gäller. Om det finns en brist i anmälan bör Lantmäteriet kunna förelägga anmälaren att yttra sig i frågan eller rätta till bristen inom en viss tid. Om anmälaren inte följer föreläggandet, bör Lantmäteriet få vägra registreringen. En upplysning om detta bör tas med i föreläggandet.

Lantmäteriet bör även ha möjlighet att förelägga föreningen för det fall en upplåtelse eller övergång inte registreras. I de allra flesta fall kan det dock förutsättas att ett föreläggande inte kommer vara nödvändigt. När det gäller upplåtelse av bostadsrätt finns stora fördelar för föreningarna att se till så att deras bostadsrätter finns registrerade och det finns därför anledning att utgå från att registreringen kommer att göras. Vid överlåtelser har föreningarna redan en roll i beviljandet av medlemskap. Det är naturligt att frågan om registrering uppmärksammas då. Såsom *Stockholms universitet* är inne på kan det förvisso vara svårt för Lantmäteriet att känna till att en upplåtelse eller övergång har skett utan att den registreras. En sådan brist skulle dock kunna uppmärksammas av Lantmäteriet för det fall en anmälan om registrering av pantsättning kommer in. I och med att en registrering av överlåtelse föreslås få sakrättslig verkan ligger det även i förvärvarens intresse att registrering sker. Risken för situationer där Lantmäteriet behöver förelägga på grund av uteblivna registreringar bör alltså inte överdrivas.

Flera remissinstanser, däribland *Lantmäteriet* och *Kammarrätten i Göteborg*, väcker frågan om sanktion för det fall ett föreläggande inte följs. Det bör förvisso vara så att incitamenten för att följa ett föreläggande i de flesta fall är tillräckligt starka. Det kan dock inte uteslutas att det förekommer exempelvis mindre seriösa bostadsrättsföreningar. Med tanke på vikten av att uppgifterna i registret är korrekta och motsvarar verkliga förhållanden bör Lantmäteriet ha möjlighet att förena ett föreläggande med vite.

Stockholms universitet anser att handläggningen bör följa samma regler som ärenden om lagfart. Det kan dock konstateras att de handläggningsreglerna inte lämpar sig i alla delar för registrering av bostadsrätter. Det förekommer t.ex. inom fastighetsrätten s.k. svärvillkor och det är också möjligt att godtrosförvärva en fastighet. Den nuvarande ordningen där föreningarna och deras förvaltare hanterar överlåtelser utan någon myndighetsprövning brukar också framhållas som en ordning som fungerar väl. Den eventuella nyttan måste ställas mot de ytterligare kostnader och mer tidskrävande handläggning som skulle krävas om Lantmäteriet skulle behöva göra en materiell prövning vid varje registrering. Som utredningen föreslår, vilket också i stort sett alla remissinstanser ställer sig bakom, bör Lantmäteriets prövning begränsas till formella brister.

När det gäller registrering av pantsättningar kan tidpunkten för registreringen ha betydelse för företrädesordningen. Om pantsättningen registreras av en panthavare som har tillstånd att registrera är frågan okomplicerad. Tidpunkten motsvarar då tidpunkten för när pantsättningen faktiskt registreras. Det kan dock förekomma panthavare som inte har sådant tillstånd. I ett sådant fall sker registreringen av Lantmäteriet efter anmälan av panthavaren. Som utredningen föreslår bör pantsättningen anses registrerad när anmälan kom in till Lantmäteriet, förutsatt att anmälan var fullständig. Registreringen bör med andra ord ha viss retroaktiv verkan. Om Lantmäteriet bedömer att anmälan är bristfällig och registrerar pantsättningen först efter ett kompletteringsföreläggande, bör registreringen anses vara gjord när nödvändig komplettering kom in till myndigheten. Liknande bestämmelser bör införas för överlåtelse, eftersom registreringstidpunkten i de fallen kan ha betydelse vid konkurrerande överlåtelse.

Enligt Lantmäteriet bör det övervägas om myndigheten ska kunna göra undantag från möjligheten att ändra ett beslut enligt förvaltningslagen (2017:900). Motsvarande undantag finns i jordabalken för inskrivningsärenden. Som skäl för den ordningen har angetts att beslut i inskrivningsärenden normalt är av stor betydelse för den allmänna omsättningen och att det av hänsyn till intresset av trygghet i omsättningen inte bör komma i fråga att införa regler om omprövning. Vid inskrivning gäller enligt 17 kap. jordabalken som utgångspunkt att ansökan om inskrivning kan ge företräde framför konkurrerande förvärv av visst slag eller inteckning. En ändring av ett inskrivningsbeslut kan få negativa konsekvenser för personer som har ansökt om inskrivning vid en senare tidpunkt. Om ett avslagsbeslut på en tidigare ansökan skulle kunna ändras efter omprövning, skulle detta innebära att den ansökan får företräde framför senare gjorda ansökningar, trots att den kanske har bifallits senare (se prop. 2007/08:54 s. 60).

Det kan dock konstateras att handläggningen av ärenden om registrering i bostadsrättsregistret kommer att skilja sig åt från inskrivningsärenden. Handläggningen av registreringar i bostadsrättsregistret kommer i huvudsak ta sikte på formella kriterier. I de allra flesta fall måste det förväntas att anmälan kan ligga till grund för registrering, alternativt att registrering kan ske efter att anmälaren har kompletterat anmälan. Till detta kommer att registreringstidpunkten enligt förslaget kommer att vara då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet. De negativa konsekvenser för personer som har ansökt om inskrivning vid en senare tidpunkt, som kan pekas på i inskrivningsärenden, gör sig alltså inte gällande i detta fall. Det finns därför inte anledning att göra undantag från möjligheten till ändring enligt förvaltningslagen. En sådan möjlighet kan tvärtom fylla en funktion för Lantmäteriet när det gäller att snabbt ändra ett avslagsbeslut om anmälaren kommer in med de uppgifter som tidigare saknades.

Lantmäteriet pekar vidare på att det för inskrivningsverksamhet finns bestämmelser om att fullmakt för ombud endast behöver visas upp om Lantmäteriet anser att det behövs (19 kap. 26 § jordabalken). Det kan dock noteras att en regel med liknande innehåll finns i 15 § förvaltningslagen. Någon särskild reglering behöver därför inte tas in i den nya lagen om bostadsrättsregister.

6.3 Ändrat innehåll i lägenhetsförteckningen

Utkastets förslag: Uppgift om pantsättning ska inte längre antecknas i en bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning.

Utredningens förslag överensstämmer med förslaget i utkastet.

Remissinstanserna: Remissinstanserna antingen tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Skälen för förslaget: När en bostadsrättsförening har underrättats om en pantsättning ska föreningen genast anteckna det i lägenhetsregistret (9 kap. 10 § tredje stycket bostadsrättslagen [1991:614]).

Anteckning av pantsättning i lägenhetsregistret kommer i och med att ett bostadsrättsregister införs inte längre att ha någon betydelse för pantrettens synlighet för utomstående. Om anteckningen om pantsättning utmönstras ur lägenhetsförteckningen innebär det en minskad arbetsbörda för bostadsrättsföreningarna. Det innebär även att osäkerheten kring uteblivna eller felaktiga pantanteckningar upphör. En bostadsrättsförening har emellertid i vissa fall behov av att kontrollera om en bostadsrättslägenhet är pantsatt. Föreningen är t.ex. skyldig att underrätta panthavaren om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen som uppgår till visst belopp (7 kap. 31 § första stycket bostadsrättslagen). Sådana underrättelser kommer fortsättningsvis hanteras genom bostadsrättsregistret på så sätt att Lantmäteriet underrättar panthavarna om obetalda avgifter. Föreningen kommer därmed inte längre behöva kontakta panthavaren. Inte heller av det skälet finns det alltså anledning att anteckna en pantsättning i lägenhetsregistret. Den skyldigheten bör därför avskaffas.

6.4 Ingen pantsättningsavgift ska tas ut

Utkastets förslag: Bostadsrättsföreningar ska inte längre ha rätt att ta ut pantsättningsavgift.

Bostadsrättsföreningarnas stadgar ska inte längre innehålla uppgift om huruvida pantsättningsavgift kan tas ut.

Utredningens förslag överensstämmer med förslagen i utkastet.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Bostadsrätterna* avstyrker förslaget om avskaffande av rätt att ta ut pantsättningsavgift och menar att bostadsrättsföreningar även med ett bostadsrättsregister kommer att ha kostnader relaterade till pantsättning.

Skälen för förslagen: En bostadsrättsförening får ta ut en pantsättningsavgift, om föreningen har angett det i sina stadgar (7 kap. 14 § första stycket bostadsrättslagen [1991:614]). Stadgarna ska i så fall innehålla uppgift om huruvida pantsättningsavgift kan tas ut och grunderna för hur en sådan avgift ska beräknas (9 kap. 5 § 4 och 5). Det är pantsättaren, i regel köparen av bostadsrätten, som betalar pantsättningsavgiften om denne pantsätter bostadsrättslägenheten. Pantsättningsavgiften betalas till föreningen eller, i förekommande fall, förvaltaren. Avgiftens storlek bör typiskt sett svara mot föreningens självkostnad (se prop. 1990/91:92 s. 202).

Bostadsrättsföreningarna kommer inte längre behöva ta emot och anteckna uppgift om pantsättning, och får på så sätt en minskad arbetsbörda.

Bostadsrätterna invänder mot förslaget att föreningarna inte längre ska kunna ta ut någon pantsättningsavgift, och framhåller att bostadsrättsföreningar kommer att ha faktiska kostnader relaterade till pantsättning även efter registrets införande. Kostnaderna kommer bland annat att avse framtagande och uppdatering av uppgifter. För att inte övriga bostadsrätts-havare ska belastas av kostnader med anledning av pantsättning av bostadsrätter anser *Bostadsrätterna* att föreningar även i fortsättningen bör ha rätt att ta ut pantsättningsavgift.

I och med att ett bostadsrättsregister införs kommer den administration kring pantsättningar som bostadsrättsföreningarna i dag hanterar i stället att skötas genom registret. Det är i registret som anteckning om pantsättning ska göras och det är även genom registret som panthavare kommer att underrättas om att en panthavare har obetalda avgifter till föreningen. Föreningarna kommer förvisso behöva föra in vissa uppgifter i registret, t.ex. uppgift om obetalda avgifter. Det är emellertid inte fråga om ett arbete relaterat till pantsättning. Bostadsrättsföreningar bör därför inte längre ha rätt att ta ut pantsättningsavgift och föreningarnas stadgar bör därmed inte heller innehålla uppgift om det.

6.5 Bostadsrättsföreningens underrättelseskyldighet

Utkastets förslag: Om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen, ska föreningen underrätta Lantmäteriet, i stället för panthavarna, om det.

Skyldigheten för en förening att underrätta en panthavare 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 ska inte längre gälla.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med i utkastet. Utredningen föreslår inte att bostadsrättsföreningens skyldighet att underrätta Lantmäteriet om vissa beslut som innebär att en bostadsrättslägenhet kommer att förändras, ska tas bort.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

SBC anser att en bostadsrättsförening ska underrätta Lantmäteriet om att en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen endast ifall det finns en registrerad panthavare i registret.

Bostadsrätterna och *Fastighetsägarna* avstyrker förslaget att en bostadsrättsförening ska underrätta Lantmäteriet 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.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att Lantmäteriet ska underrättas om beslut som innebär att en bostadsrättslägenhet kommer att förändras eller tas i anspråk av föreningen, men anser att föreningens underrättelseskyldighet bör begränsas till att avse faktiska fysiska förändringar av viss

dignitet. För det fall att underrättelseskyldigheten bör finnas kvar menar även Bostadsrätterna att skyldigheten bör begränsas.

Skälen för förslagen

Underrättelse vid obetalda avgifter

En bostadsrättsförening som har underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt ska utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen som uppgår till ett visst belopp och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen viss tid (7 kap. 31 § första stycket bostadsrättslagen [1991:614]).

Den nuvarande ordningen med underrättelse vid pantsättning föreslås ersättas med registrering i bostadsrättsregistret. Det finns därför anledning att även se över föreningens skyldighet att underrätta panthavaren avseende obetalda avgifter.

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 är säkrare och mer effektivt. På så sätt kan även föreningens arbetsbörda minskas. Sådana underrättelser behöver dock inte regleras i lag. När bostadsrättshavaren inte längre har någon obetald avgift kan anteckningen tas bort.

Bestämmelsen om underrättelse vid pantsättning bör i övrigt gälla på samma sätt som i dag. Det innebär att en bostadsrättsförening ska underrätta Lantmäteriet om att obetalda avgifter förekommer endast ifall bostadsrätten är pantsatt. Det innebär vidare att den förening som försummar att underrätta Lantmäteriet om obetalda avgifter förlorar sin plats i förmånsordningen.

Underrättelse efter vissa beslut

En bostadsrättsförening ska underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om vissa beslut som föreningen har fattat (9 kap. 16 § andra stycket bostadsrättslagen). Underrättelse ska ske om beslutet avser att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad. En panthavare ska också underrättas om ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska överlätas (9 kap. 16 § första stycket 2 och 4).

Bostadsrätterna och *Fastighetsägarna* avstyrker förslaget om att en bostadsrättsförening ska underrätta Lantmäteriet om beslut avseende om- eller tillbyggnad som medför förändring av bostadsrättshavarens lägenhet. Bostadsrätterna menar att beslut om sådana ändringar torde vara ytterst ovanliga och i praktiken handlar om värdehöjande förändringar såsom stambyte, balkongbygge etc. Fastighetsägarna anser att bestämmelsen genom praxis fått ett mer vidsträckt tillämpningsområde än vad som framgår av förarbetena. Både Bostadsrätterna och Fastighetsägarna ifrågasätter om de aktuella besluten är av intresse för panthavare.

Att en panthavare ska underrättas om beslut som innebär om- eller tillbyggnad som medför en förändring av bostadsrättshavarens lägenhet och om beslut som innebär att ett hus tillhörande föreningen, med lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska överlätas beror på att besluten

kan påverka panthavarens ställning. För att panthavaren i sådana fall ska kunna vidta nödvändiga åtgärder för att panten inte ska försämrats behöver denne underrättas om sådana beslut (se prop. 1990/91:92 s. 110 och 111).

Vad som utgör en ”förändring av lägenheten” enligt andra punkten i bestämmelsen är inte helt klart. Bestämmelsen omfattar förändringar i själva lägenheten och förändringar avseende tvättstuga, förråd och andra utrymmen i huset som står till bostadsrättshavarens disposition (se Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen, JUNO version 7, kommentaren till 9 kap. 16 §). Förutom beslut som innebär att en lägenhet förändras fysiskt omfattar bestämmelsen beslut som inverkar menligt på en bostadsrättshavares rätt (se rättsfallet NJA 2012 s. 198). T.ex. har beslut om balkongbygge, inrättande av vindsvåningar och åtgärder i samband med återställande efter stambyte ansetts omfattas av bestämmelsen (se rättsfallen RH 2001:24 och RH 2019:42). Dessutom kan i vissa fall även ianspråktagande av områden utanför den huskropp där bostadsrätterna finns omfattas av bestämmelserna i förevarande punkt (se rättsfallet RH 2011:13).

Ett flertal olika åtgärder omfattas alltså. Utifrån de synpunkter som bland annat Fastighetsägarna lägger fram kan det ifrågasättas om dessa åtgärder är av intresse för panthavare.

Även om det är viktigt att en panthavare får del av för denne relevanta uppgifter är det också av vikt att registret inte tyngs av irrelevant information och att bostadsrättsföreningarna inte åläggs uppgifter som innebär onödig administration. En bostadsrättsförening bör därför inte vara skyldig att underrätta Lantmäteriet om beslut som innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behövas tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad. Det är inte heller en lämplig ordning att i lagtexten begränsa underrättelseskyldigheten på det som bland annat *Riksbyggen* föreslår. En förening bör mot den bakgrunden inte heller längre vara skyldig att underrätta en panthavare om sådana beslut.

6.6 Underrättelser från Kronofogdemyndigheten

Utkastets förslag: Kronofogdemyndigheten ska inte längre underrätta bostadsrättsföreningen vid utmätning av bostadsrätt.

Däremot ska myndigheten fortsatt underrätta bostadsföreningar och vissa andra associationer.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med förslaget i utkastet. Utredningen har inget förslag om att Kronofogdemyndigheten fortsatt ska underrätta bostadsföreningar och vissa andra associationer.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Kronofogdemyndigheten menar att underrättelse alltjämt bör ske till bostadsföreningar och vissa andra associationer.

Skälen för förslaget: Vid utmätning av en bostadsrätt ska Kronofogdemyndigheten underrätta den aktuella bostadsrättsföreningen (6 kap. 3 § utsökningsbalken). Detsamma gäller om en bostadsrätt blir belagd med kvarstad eller blir föremål för betalningssäkring för statliga fordringar (16 kap. 13 § utsökningsbalken). En bostadsrättsförening är dock inte

skyldig att anteckna sådana uppgifter i lägenhetsförteckningen. Genom underrättelsen ges utmätningen företräde framför överlåtelse eller pantsättning där underrättelse till föreningen sker senare.

Bostadsrättsregistret bör innehålla uppgifter om olika förhållanden som påverkar bostadsrätter. När det gäller fast egendom antecknas i fastighetsregistret bland annat uppgift om att fast egendom har utmätts (19 kap. 29 § första stycket 6 jordabalken). Det är Kronofogdemyndigheten som ska underrätta Lantmäteriet om sådana beslut (6 kap. 21 § utsökningsförordningen [1981:981]). Samma ordning bör gälla även för bostadsrätter. Kronofogdemyndigheten bör därför underrätta Lantmäteriet, i stället för bostadsrättsföreningen, om beslut om utmätning av en bostadsrätt. Detta behöver dock inte regleras på lagnivå. Genom att Lantmäteriet registrerar utmätningen i registret får den företräde framför överlåtelse eller pantsättning som registreras i registret efter utmätningen.

Som *Kronofogdemyndigheten* påpekar bör dock myndigheten fortsatt underrätta bostadsföreningar och sådana andra associationer som avses i 20 § lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken, eftersom andelar i sådana associationsformer inte kommer att ingå i bostadsrättsregistret.

6.7 Uppgifter från lägenhetsregistret

Utkastets förslag: Lägenhetsregistrets ändamål ska också vara att uppgifterna ska kunna överföras till bostadsrättsregistret.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med förslaget i utkastet. Utredningens förslag är något annorlunda utformat språkligt.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Integritetsskyddsmyndigheten* menar att förslaget om uppgiftshämtning från lägenhetsregistret bör utredas vidare för att uppfylla kraven för vidarebehandling och rättslig grund i EU:s dataskyddsförordning.

Skälen för förslagen

Ändamålen i lägenhetsregisterlagen behöver kompletteras

Lägenhetsregistret innehåller ett antal uppgifter som kan vara relevanta för ett bostadsrättsregister, t.ex. uppgift om bostadsarea. Dessa uppgifter kan antingen hämtas från lägenhetsregistret eller samlas in självständigt till bostadsrättsregistret. Om vissa uppgifter från lägenhetsregistret finns tillgängliga även i bostadsrättsregistret behöver kommunerna inte lämna samma uppgifter flera gånger och uppbyggnaden av bostadsrättsregistret förenklas. Även uppdateringen av uppgifterna i bostadsrättsregistret kan ske på ett enkelt och kostnadseffektivt sätt. Relevanta uppgifter för ett bostadsrättsregister bör därför kunna hämtas från lägenhetsregistret.

En del av de uppgifter som finns i lägenhetsregistret utgör personuppgifter, t.ex. uppgift om lägenhetsnummer. Även sådana uppgifter kan vara relevanta för ett bostadsrättsregister. Möjligheten att använda personuppgifter som ingår i lägenhetsregistret är i dag begränsad. Inget av de nuvarande ändamålen omfattar behandling bestående i att tillhandahålla

personuppgifter till bostadsrättsregistret. För att uppgifterna ska kunna lämnas ut behöver ändamålen i lagen om lägenhetsregister ändras.

Rättslig grund för behandling av personuppgifter från lägenhetsregistret

Såsom utredningen föreslår bör alltså personuppgifter kunna behandlas i lägenhetsregistret även för att kunna lämnas ut till bostadsrättsregistret. *Integritetsskyddsmyndigheten* anser att förslaget bör utredas vidare för att uppfylla kraven i artikel 6.4 i EU:s dataskyddsförordning avseende nationell rätt respektive tillåten vidarebehandling av personuppgifter och kraven på utformningen av en rättslig grund.

Lantmäteriets behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret har stöd i den rättsliga grunden rättslig förpliktelse (artikel 6.1 c). Även artikel 6.1 e avseende utförande av uppgifter av allmänt intresse är tillämplig. Samma rättsliga grund är tillämplig beträffande Lantmäteriets behandling av personuppgifter som hämtas från lägenhetsregistret. Som *Integritetsskyddsmyndigheten* framhåller ska den rättsliga grunden vara tydlig, precis och förutsägbar för de personer som omfattas av den (skäl 41 i EU:s dataskyddsförordning).

Vilken grad av tydlighet och precision som krävs i fråga om den rättsliga grunden för att en viss behandling av personuppgifter ska anses vara nödvändig måste bedömas från fall till fall utifrån behandlingens och verksamhetens karaktär. En behandling av personuppgifter som inte utgör någon egentlig kränkning av den personliga integriteten kan ske med stöd av en rättslig grund som är allmänt hållen medan ett mer kännbart intrång kräver att den rättsliga grunden är mer preciserad och därmed gör intrånget förutsebart (prop. 2017/18:105 s. 51). De personuppgifter som det här är fråga om utgör varken känsliga eller särskilt skyddsvärda personuppgifter. Behandling av de personuppgifter som förekommer i lägenhetsregistret utgör inte något kännbart intrång i den personliga integriteten.

Att bygga upp och uppdatera uppgifterna i bostadsrättsregistret utan stöd från lägenhetsregistret är förvisso möjligt men avsevärt mindre effektivt. En annan lösning skulle innebära utökade arbetsuppgifter för bostadsrättsföreningar och kommuner, som skulle få samla in samma uppgifter flera gånger och ha olika rutiner för samma uppgifter. En sådan lösning står inte heller i proportion till behovet av skydd för den personliga integriteten.

Vilka uppgifter som ska ingå i registret och under vilka förutsättningar de kan lämnas ut kommer att regleras i den föreslagna lagen om bostadsrättsregister respektive på förordningsnivå. I lagen kommer även ändamålen för behandlingen av personuppgifter att regleras. Syftet med behandlingen kommer därmed att framgå i enlighet med artikel 6.3 andra stycket i EU:s dataskyddsförordning.

Slutligen ska den rättsliga grunden också uppfylla ett mål av allmänt intresse och vara proportionerlig mot det legitima mål som eftersträvas (artikel 6.3 andra stycket sista meningen). Rättsliga förpliktelser som har fastställts i enlighet med svensk rätt uppfyller genomgående dessa krav (prop. 2017/18:105 s. 50).

Sammantaget bedöms Lantmäteriets behandling av personuppgifter från lägenhetsregistret, med anledning av myndighetens uppdrag, ha stöd i dataskyddsförordningen.

Vidarebehandling av personuppgifter från lägenhetsregistret utifrån ett nytt ändamål

Om personuppgifter samlas in till lägenhetsregistret bland annat utifrån ändamålet att uppgifterna får lämnas ut för att ingå i bostadsrättsregistret uppstår frågan hur uppgifterna fortsättningsvis får hanteras inom bostadsrättsregistret. *Integritetsskyddsmyndigheten* lyfter frågan om vad som utgör en tillåten vidarebehandling enligt artikel 6.4.

Personuppgifter ska samlas in för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål och inte senare behandlas på ett sätt som är oförenligt med dessa ändamål (artikel 5.1). Som *Integritetsskyddsmyndigheten* framhåller utgör all behandling som sker efter den ursprungliga behandlingen en vidarebehandling av uppgifterna, oberoende av ändamålet med den senare behandlingen. Lagen om bostadsrättsregister föreslås innehålla en ändamålsbestämmelse enligt vilken personuppgifter i registret får behandlas för verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning, omsättning av bostadsrätter, kreditgivning, försäkringsgivning eller annan allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut samt förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd.

Vid bedömningen av om de personuppgifter som samlats in till lägenhetsregistret utifrån ändamålet att uppgifterna får lämnas ut till bostadsrättsregistret även får behandlas för ändamålen i lagen om bostadsrättsregister ska vad som framgår av artikel 6.4 beaktas. Eftersom det är fråga om olika ändamål behöver det bedömas om behandling enligt de olika ändamålen är förenliga med varandra. Det finns ett nära samband mellan behandling för ändamålet att uppgifter får lämnas ut till ett bostadsrättsregister och att uppgifterna används för det registrets ändamål. Det är en personuppgiftsbehandling som de registrerade rimligen kan förvänta sig. Personuppgifterna är därtill varken känsliga eller särskilt skyddsvärda enligt EU:s dataskyddsförordning. Ändamålen bör därför anses vara förenliga. Personuppgifterna får mot den bakgrunden behandlas även för de ändamål som föreslås i lagen om bostadsrättsregister.

Vidarebehandling av tidigare insamlade personuppgifter från lägenhetsregistret

Även personuppgifter i lägenhetsregistret som samlats in utifrån de ursprungliga ändamålen kan vara relevanta för ett bostadsrättsregister. Behandlingen av personuppgifter enligt dessa ändamål har inte ett sådant samband med behandling av uppgifter för ändamålet att uppgifter ska lämnas ut till bostadsrättsregistret att behandlingarna för de olika ändamålen bör anses vara förenliga. Inte heller framstår en sådan personuppgiftsbehandling som något de registrerade borde ha väntat sig. Detsamma gäller de föreslagna ändamålen i lagen om bostadsrättsregister.

Som *Integritetsskyddsmyndigheten* framhåller är vidarebehandling dock möjlig om den får stöd av nationell rätt (artikel 6.4 jämförd med skäl 50). En sådan reglering ska vara en nödvändig och proportionell åtgärd i ett demokratiskt samhälle för att skydda de mål som avses i artikel 23.1. Två av dessa mål är ”förebyggande, förhindrande, utredning, avslöjande eller lagföring av brott” och ”en medlemsstats viktiga mål av generellt allmänt intresse,

särskilt [...] en medlemsstats viktiga ekonomiska eller finansiella intressen, däribland penning-, budget- eller skattefrågor” (artikel 23.1 d och e).

Som redogörs för ovan finns det en rättslig grund för behandlingen av personuppgifter i bostadsrättsregistret och för de personuppgifter som hämtas dit från lägenhetsregistret. Eftersom det är fråga om vidarebehandling av personuppgifter för andra ändamål än de ursprungliga behandlingsändamålen krävs utöver stödet i nationell rätt att vidarebehandlingen utgör en nödvändig och proportionell åtgärd i ett demokratiskt samhälle och skyddar något av de mål som avses i artikel 23.1 (artikel 6.4).

Bostadsrättsregistrets syfte är att bistå samhället med information om bostadsrätter. Genom att samla och tillgängliggöra information om bostadsrätter i registret kommer berörda myndigheters arbete med att förebygga och utreda brott att underlättas. Ett register kan även bidra till att minska möjligheterna för kriminella att göra vinster på sin brottsliga verksamhet och begränsa deras möjligheter att bygga upp resurser som kan återinvesteras i nya brottsupplägg eller i den legala ekonomin. Ett stort antal bostadsrätter överlåts och pantsätts varje år till betydande värden. Genom registret kommer även effektiviteten och säkerheten vid kreditgivning, som i dag inte fungerar tillfredställande, att öka. Mot den bakgrunden är bedömningen att vidarebehandling av personuppgifter genom utlämning till bostadsrättsregistret och för ändamålen i lagen om bostadsrättsregister får anses skydda målen i artikel 23.1 d och e.

När det gäller kravet på att åtgärden ska vara nödvändig för ändamålet innebär det inte att behandlingsåtgärden måste vara oundgänglig. Behandlingen kan anses nödvändig om den leder till effektivitetsvinster. Även om det vore möjligt att samla in de aktuella uppgifterna för att bygga upp och uppdatera bostadsrättsregistret utan stöd från lägenhetsregistret är en sådan lösning mindre effektiv och därtill kostsam.

Gällande kravet på proportionalitet får en avvägning göras mellan de motstående intressen som gör sig gällande med hänsyn till de faktiska omständigheterna i det enskilda fallet. Ett av dessa intressen är rätten till skydd av personuppgifter, en grundläggande rättighet enligt artikel 8.1 i Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna (nedan kallad stadgan) och artikel 16 i fördraget om Europeiska unionens funktions sätt (se även rätten till privatliv enligt artikel 8 i Europakonventionen). Rätten till skydd av personuppgifter är emellertid inte en absolut rättighet, utan bör förstås utifrån sin uppgift i samhället och vägas mot andra grundläggande rättigheter i enlighet med proportionalitetsprincipen (skäl 4 i EU:s dataskyddsförordning). En av dessa rättigheter är konsumentskydd (artikel 38 i stadgan). Att använda personuppgifter från lägenhetsregistret i bostadsrättsregistret ger ett effektivt och välfungerande bostadsrättsregister, vilket i sin tur bidrar till ett bättre konsumentskydd.

Ett annat aktuellt intresse är rätten till egendom (artikel 17). Syftet med bostadsrättsregistret är att ge offentlighet åt uppgifterna som registreras. Införande av uppgifter om t.ex. pantsättning i registret är förenat med viktiga rättsverkningar. Det är därför viktigt att uppgifterna är tillförlitliga.

Vid en avvägning mellan de olika aktuella intressena anses sammantaget att den aktuella behandlingen utgör en proportionell åtgärd.

7 Avgifter

Utkastets förslag: 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 bostadsrättsregistret.

Utredningens förslag överensstämmer med förslaget i utkastet.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Flera remissinstanser, bland annat *Bostadsrätterna*, *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* menar att avgifterna inte bör regleras i myndighetsföreskrifter.

Lantmäteriet framhåller att frågan om avgifter behöver sättas i relation till eventuella beslut rörande öppna data.

Skälen för utkastets förslag: Flera verksamheter hos Lantmäteriet finansieras i dag direkt eller indirekt genom avgifter, t.ex. är fastighetsbildningsverksamheten avgiftsfinansierad. Även den löpande driften av bostadsrättsregistret bör finansieras med avgifter.

I driften av bostadsrättsregistret ingår införande av uppgifter i registret, uppdatering av registret utifrån de uppgifter som registreras och användning av uppgifterna i registret. Avgifter bör därför tas ut för sådana ärenden, liksom för tillhandahållandet av information ur registret.

Att på förhand uppskatta avgifternas storlek är förenat med svårigheter. För att bostadsrättsregistret ska fungera som tänkt och användas på det sätt som avses behöver avgifterna kunna justeras enkelt och förhållandevis snabbt. Avgifterna bör därför inte regleras i lag. Lagen om bostadsrättsregister bör i stället innehålla ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om avgifter. Till skillnad från vad bland annat *Bostadsrätterna* anför bör Lantmäteriet ha möjlighet att bestämma avgifternas storlek. Det är nämligen den myndigheten som har bäst möjligheter att bestämma vad som är en rimlig storlek. Avgifterna bör tas ut för den registrering som ska ske enligt lagen och tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregistret.

Utredningen föreslår att myndigheter och, i vissa fall, bostadsrättsföreningar ska vara undantagna från kravet på att betala avgift. Sådana undantag behöver dock inte hanteras på lagnivå.

Såsom *Lantmäteriet* framhåller behöver avgiftsfrågan hanteras tillsammans med eventuella beslut om öppna data, dvs. att avgiftsfrihet ska gälla för vissa uppgifter. Även detta kan hanteras på lägre föreskriftsnivå än lag.

8 Sakrättsliga frågor med anledning av ett bostadsrättsregister

8.1 Ett nytt system för pantsättning av bostadsrätter

Utkastets förslag: Panträtt i en bostadsrätt ska upplåtas genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

Pantsättningen ska registreras i bostadsrättsregistret och pantsättningen kommer i och med registreringen få sakrättsligt skydd. Om panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen ska dock pantsättningen inte behöva registreras.

Om ett avtal om överlåtelse hävs av överlåtaren ska en pantsättning som skett efter överlåtelsen vara ogiltig.

En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ska ge företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats.

Bestämmelserna om panträtt i bostadsrätt ska föras in i bostadsrättslagen och sådan panträtt ska jämföras med handpanträtt.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med förslaget i utkastet. Utredningen lämnar inget förslag om att en pantsättning inte ska behöva registreras om panthavaren är densamma som vid närmast föregående registrering. Utredningen lämnar heller inget förslag om att pantsättningen ska vara ogiltig om överlåtelsen hävs. Bestämmelserna om panträtt ska enligt utredningens förslag införas i lagen om bostadsrättsregister.

Remissinstanserna: Många remissinstanser tillstyrker eller har inga synpunkter på förslagen.

Flera remissinstanser, däribland *Svea hovrätt* och *Stockholms universitet*, menar dock att ytterligare överväganden behöver ske kring de pantrettsliga frågorna.

Fastighetsägarna, *HSB Riksförbund* och *Svenska Bankföreningen* ifrågasätter förslaget att registrering i bostadsrättsregistret ska vara avgörande för vem som är att anse som bostadsrättshavare och därmed behörig att pantsätta bostadsrätten.

Svenska Bankföreningen framhåller att registret bör innehålla en pantavarregistrering för varje kreditgivare, oavsett om panten omfattar en eller flera panter och oavsett om pantförskrivningen är generell eller inte.

Svea hovrätt, *Stockholms universitet* och *Sparbankernas Riksförbund* menar att de pantrettsliga bestämmelserna bör placeras i bostadsrättslagen (1991:614).

Skälen för förslagen

Registrering i registret ska ersätta denuntiation som sakrättsligt moment

I dag uppkommer sakrättsligt skydd vid pantsättning av bostadsrätt genom en underrättelse, en så kallad denuntiation, till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen ska därefter genast anteckna pantsättningen eller en ändring av pantsättningen i lägenhetsförteckningen (9 kap. 10 § tredje stycket bostadsrättslagen). Anteckningen i föreningens lägenhetsför-

teckning är inte avgörande för att det sakrättsliga skyddet ska uppkomma, utan skyddet uppkommer genom underrättelsen till föreningen. Det sakrättsliga momentet är inte lagreglerat utan följer av en analog tillämpning av lagen (1936:81) om skuldebrev.

Utredningen föreslår att registreringen i bostadsrättsregistret ska ersätta den nuvarande ordningen med underrättelse som sakrättsligt moment. Ingen remissinstans motsätter sig det förslaget. Som föreslås i avsnitt 6.3 ska föreningarna inte längre anteckna pantsättningar i lägenhetsförteckningen. Det är i stället genom registret som köpare, kreditgivare och mäklare får tillgång till relevant information om pantsättningar. Det framstår därför som naturligt att en registrering i ett offentligt register för bostadsrätter får betydelse som sakrättsligt moment. Risken för felaktigheter genom bristande överensstämmelse mellan faktiska denuntiationer och anteckningarna i lägenhetsförteckningarna skulle dessutom elimineras. Utredningens förslag bör därför genomföras.

Formkrav på panträttsupplåtelsen

I dagsläget finns inget krav på att en pantsättning ska göras skriftligen. Inte heller måste hela bostadsrätten pantsättas utan det är möjligt för en bostadsrättshavare att pantsätta endast sin ideella andel av bostadsrätten. I praktiken är det dock så att alla pantsättningar görs i skriftlig form, och att hela bostadsrätten pantsätts, även om det i sällsynta fall tidigare kan ha förekommit att endast en del har pantsatts.

Det kan tilläggas att även inom fastighetsrätten gäller att endast en hel fastighet får in-tecknas (se 22 kap. 2 § jordabalken). Skälet till den ordningen är att det annars finns risk för att en delägarens rätt att självständigt in-teckna sin andel utnyttjas på ett sätt som blir till allvarlig skada för övriga delägare (se prop. 1970:20 del B 2 s. 633). Samma skäl kan göras gällande i fråga om bostadsrätter. Dessutom är det så att den s.k. indragningsregeln numera är tillämplig vid utmätning av andel i bostadsrätt (se rättsfallet NJA 2015 s. 72). Indragningsregeln innebär att hela bostadsrätten kan säljas exekutivt trots att endast en andel i bostadsrätten är pantsatt. En pantsättning ska därför, som utredningen föreslår, vara skriftlig och avse hela bostadsrätten. Den ordningen innebär inte någon egentlig förändring av tillämpningen på marknaden.

Begreppet bostadsrättshavaren

Flera remissinstanser, däribland *HSB Riksförbund*, påpekar att begreppet bostadsrättshavare får en annan innebörd i utredningens förslag än i övrig lagstiftning. *Svenska Bankföreningen* ifrågasätter att registreringen av en pantsättning ska kunna ske först när pantsättaren är registrerad som bostadsrättshavare i registret.

Som remissinstanserna framhåller bör begreppet bostadsrättshavare överensstämma med hur det används i lagstiftningen i övrigt. Det bör alltså, liksom enligt nuvarande ordning, vara medlemskapet i föreningen som styr behörigheten att pantsätta en bostadsrätt. Någon definition behöver dock inte ges i lag.

Pantsättningarnas företråde

Utredningen föreslår att en pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ska ge företråde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats. Detta skulle ersätta den hittillsvarande ordningen om att underrättelsernas tidsföljd avgör företrädesordningen och att god tro i vissa fall kan ha betydelse (jfr. 10 och 31 §§ lagen om skuldebrev). Ingen remissinstans invänder mot förslaget och det får anses vara en god ordning och bör därför genomföras. Bestämmelser om när en pantsättning ska anses vara registrerad bör tas in i lagen om bostadsrättsregister.

Stockholms universitet lyfter att företrädesordningen vid generella pantsättningar behöver utredas närmare. I detta utkast föreslås att någon ny registrering inte behöver ske vid generella eller efterföljande pantsättningar, förutsatt att panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen. Det innebär också att en pantsättning som är undantagen kravet på registrering omfattas av samma företrädesrätt som den registrerade pantsättningen. Någon osäkerhet kring företrädesordningen bör då inte kunna uppstå. Det behövs därför ingen reglering av den situationen.

Regleringen av generella och efterföljande pantsättningar

En generell pantsättning innebär att bostadsrätten utgör säkerhet inte bara för befintliga skulder utan även för framtida skulder till borgenären. Såsom utredningen påpekar finns det en del problem med generella pantsättningar. Hos kreditgivarna kan nämligen en osäkerhet uppstå kring hur man ska se på dessa generella panter vid andrahandspantsättning, t.ex. när en pantsättning hos en annan kreditgivare noterats i lägenhetsförteckningen före det att en senare kredit beviljats av den ursprungliga kreditgivaren. Kreditgivarna tillämpar olika rutiner i samband med denuntiationer och avnoteringar. Exempelvis ger vissa kreditgivare information om kreditnummer i sin denuntiation medan andra utelämnar det. Dessutom hanteras denna information på olika sätt av föreningar och förvaltare. Vissa föreningar och förvaltare noterar kreditnummer om sådant finns i underrättelsen i lägenhetsförteckningen, och andra gör det inte. Detta kan leda till felaktigheter. Utredningen redovisar också att det har utvecklats en bankpraxis för hur andra- och tredjehandspantsättning hanteras där tillkommande kreditgivare bör kunna få ett bindande besked från den kreditgivare som har bättre prioritet om hur stora krediter som finns vid aktuell tidpunkt. Beskedet bör också innehålla en försäkran om att den kreditgivare som har bättre prioritet inte kommer att utöka krediterna med nyttjande av den befintliga pantförskrivningen. Utredningen har dock valt att inte föreslå någon lagreglering av denna fråga.

Enligt *Svenska Bankföreningen* bör ordningen vid generella och efterföljande pantsättningar regleras för att osäkerheten ska avhjälpas. Att kreditgivare gör på olika sätt skapar nämligen svårigheter och medför stor risk för felaktiga noteringar. Inte minst i samband med avnoteringar medför detta osäkerhet och risk för felaktig hantering. Bankföreningen föreslår därför att registret ska ha en panthavarregistrering för en kreditgivare oavsett om panten omfattar en eller flera krediter och oavsett om panten är generell eller ej. En registrerad panthavare kan enligt förslaget alltså lämna nya krediter mot sakrättsligt skyddad pant i den aktuella bostadsrätten utan

att behöva göra en ny registrering. Om pant upplåts till ny panthavare ska denne registrera sitt pantinnehav. Notifiering via bostadsrättsregistret bör ske till framförliggande panthavare vid ny panthavarregistrering. Denna pant bryter den första panthavarens rätt att återropa sin panthavarregistrering för nya krediter.

Den ordning som Bankföreningen föreslår framstår som väl utformad för att komma till rätta med den osäkerhet som kan uppstå vid generella pantsättningar eller andrahandspantsättningar. Den bör framgå av lag. Som *Svea hovrätt* och *Stockholms universitet* framhåller bör regleringen framgå av bostadsrättslagen. När den första pantsättningen finns registrerad i registret kan den tillkommande panthavaren, efter kontakt med den första panthavaren, göra en riktig bedömning av om det finns utrymme för att bevilja en ytterligare kredit med bostadsrätten som säkerhet. Frågan om notifiering till framförliggande panthavare kan regleras på lägre föreskriftsnivå än lag.

Den föreslagna ordningen innebär också, trots *Stockholms universitets* synpunkter, att det saknas anledning att överväga ett mer komplicerat inteckningssystem, liknande det fastighetsrättsliga. Ett förslag om ett inteckningssystem skulle innebära ett stort avsteg från hur pantsättning av bostadsrätter hanteras i dag. Nyttan av en så stor förändring kan ifrågasättas. Genom förslaget blir det tydligare för tillkommande kreditgivare vilket utrymme det finns att bevilja nya lån med bostadsrätten som säkerhet. För konsumenter kan en sådan ordning förväntas leda till mer förmånliga lånevillkor. Utgångspunkten bör dessutom vara att den lagstiftning som införs snarare kodifierar de delar i det nuvarande systemet som fungerar väl samtidigt som brister och oklarheter rörande generella och efterföljande pantsättningar åtgärdas.

Pantsättning om överlåtelsen hävs

En köpare har efter beviljat medlemskap rätt att förfoga över bostadsrätten. I detta ingår möjligheten att pantsätta bostadsrätten. Enligt köprättsliga regler kan en köpare eller en säljare av en bostadsrätt ha rätt att häva köpet. Om köpet senare hävs blir dock inte pantsättningen per automatik ogiltig.

Inom fastighetsrätten gäller att en rättighet som köparen upplåtit i fastigheten, t.ex. en pant, inte berövas sin giltighet bara för att köparen själv i ett senare skede häver köpet. Situationen är dock en annan om säljaren häver. Intill dess att hävandet skett är köparen att betrakta som ägare. Enligt 6 kap. 8 § jordabalken gäller därför att en pant som köparen upplåtit i fastigheten inte längre gäller om säljaren häver köpet (se prop. 1970:20 del B 1 s. 317). Samma bör gälla i fråga om panträtt i en bostadsrätt.

Om en överlåtelse är ogiltig, t.ex. på grund av att medlemskap i föreningen vägras, är en panträttsupplåtelse som har gjorts av förvärvaren utan verkan. I den situationen är nämligen kravet på att panträtten ska upplåtas av bostadsrättshavaren inte uppfyllt.

Registrerad panträtt som förmånsrätt

Svea hovrätt konstaterar att någon ändring i förmånsrättslagen (1970:979) inte föreslås av utredningen. Det innebär, som hovrätten förstår det, att en pantsatt bostadsrätt ska anses vara en handpanträtt. Det kan enligt hov-

rätten ifrågasätts om en sådan lösning är lämplig när det sakrättsliga momentet särregleras och knyts till registrering. Det bör övervägas om inte förmånsrätt på grund av registrering av en pant i bostadsrätt bör regleras särskilt i förmånsrättslagen.

I 4 § 3 förmånsrättslagen föreskrivs att förmånsrätt följer med handpanträtt. Handpanträtt finns typiskt sett i lösa saker som kan överlämnas till panthavaren. Med handpant jämföras också annan panträtt i lös egendom som på grund av egendomens beskaffenhet kan upplåtas utan vanlig tradition och som inte omfattas av annan bestämmelse i förmånsrättslagen (se prop. 1995/96:17 s. 57). Även om det inte uttryckligen framgår i lagen anses en upplåten panträtt i bostadsrätt utgöra en handpanträtt.

Inom civilrätten i övrigt förekommer dock att bestämmelser om handpanträtt gäller även för registrerad panträtt (se t.ex. 7 kap. 11 § varumärkeslagen [2010:1877] och 14 kap. 11 § patentlagen [2024:945]). Ett liknande förtydligande om att panträtt i bostadsrätt ska ses som handpanträtt bör därför införas. En sådan bestämmelse medför ingen ändring mot hur panträtt i bostadsrätt redan behandlas förmånsrättsligt.

8.2 Förvärvarens skydd mot överlåtarens borgenärer vid överlåtelse av bostadsrätt

Utkastets förslag: En överlåtelse av en bostadsrätt ska gälla mot överlåtarens borgenärer endast om överlåtelsen har registrerats i bostadsrättsregistret.

Utredningens bedömning överensstämmer inte med förslaget i utkastet. Utredningen bedömer att det inte bör göras någon ändring av det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser yttrar sig inte särskilt över bedömningen.

Svea hovrätt, *Svenska Bankföreningen* och *Stockholms universitet* anser att en överlåtelse ska få sakrättsligt skydd först vid registrering i bostadsrättsregistret.

Skälen för förslaget: Enligt nuvarande ordning får förvärvaren skydd mot överlåtarens borgenärer från den tidpunkt bostadsrättsföreningen underretas (denuntieras) om överlåtelsen. Utredningen bedömer att sakrättsligt skydd för överlåtelse av bostadsrätt fortsatt bör uppkomma genom denuntiation till föreningen.

Såsom framgår av föregående avsnitt föreslås att registrering ska ersätta denuntiation som sakrättsligt moment vid pantsättning. Enligt *Svea hovrätt* talar både systematiska och praktiska skäl för att hålla ihop regleringen av de sakrättsliga momenten för överlåtelse och pantsättning av samma tillgångsslag. *Stockholms universitet* framhåller att registrering är det mest effektiva sakrättsliga momentet. För att inte använda den möjligheten när den finns borde mycket starka skäl kunna framhållas. Om denuntiation ska anses tillräcklig för överlåtelsen men inte tillräcklig för pantsättning uppstår ett onödigt och omotiverat glapp i systemet. Det skulle även medföra att registret inte kan anses tillförlitligt i sakrättsligt hänseende, utan att den som är i behov av att veta hur det ligger till också behöver kontakta föreningen

för att höra efter om det har skett en denuntiation och få klart bekräftat tidpunkten för när detta ska anses ha skett. Systemenligheten handlar inte bara om att göra systemet enklare och mer begripligt för nyblivna bostadsrättshavare. Det handlar också om effektivitet och funktionalitet för kreditväsendet, borgenärer, Kronofogdemyndigheten, mäklare och andra som kan vara i behov av att få veta hur det ligger till med innehavet av bostadsrätten.

Som framhålls av remissinstanserna bör överlåtelse och pantsättning likställas när det gäller det sakrättsliga momentet. Det har förvisso inte framkommit att det förekommer samma brister vid föreningarnas hantering av överlåtelser som vid pantsättningar. Men de skäl som framförs om systemenlighet och effektivitet har sådan tyngd att ett förslag om samma reglering som vid pantsättning ändå bör lämnas.

Som utredningen framhåller har föreningen en något annorlunda roll vid överlåtelse än vid pantsättning. Pantsättningen är i första hand något som bara berör förhållandet mellan kreditgivaren och bostadsrättshavaren.

För överlåtelser har dock föreningen en central roll. Det är föreningen som har upplåtit nyttjanderätten till bostadsrätten och att inneha en lägenhet med bostadsrätt innebär också en skyldighet att vara medlem i föreningen, ett medlemskap som föreningen beslutar om. Detta är dock, vilket även Stockholms universitet är inne på, inte skäl nog för att behålla denuntiation till föreningen som sakrättsligt moment för överlåtelse. Snarare renodlas och effektivteras föreningarnas roll vid överlåtelser genom att de befrias från arbetet med att hantera underrättelser om överlåtelser.

Den föreslagna ordningen gäller endast vid överlåtelse. Om förvärvet äger rum genom exempelvis bodelning, arv, testamenten eller bolagsskifte bestäms skyddet mot den tidigare innehavarens borgenärer av de familjerättsliga eller associationsrättsliga regler som gäller för respektive förvärvstyp.

8.3 Konkurrerande överlåtelser

Utkastets förslag: Om en bostadsrätt har överlåtit till flera var för sig ska en tidigare överlåtelse gälla framför en senare.

En senare överlåtelse ska dock gälla framför en tidigare, om överlåtelserna har registrerats i bostadsrättsregistret före den tidigare överlåtelserna och den senare förvärvaren vid tidpunkten för överlåtelserna var i god tro om den tidigare överlåtelserna.

Samma regler ska gälla i förhållandet mellan en senare överlåtelse och ett tidigare familjerättsligt eller associationsrättsligt fäng.

En exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning ska ha företräde framför en frivillig försäljning.

Utredningen berör inte denna fråga.

Remissinstanserna: Ingen remissinstans har yttrat sig i denna del.

Skälen för förslaget: Konkurrerande överlåtelser (eller dubbelöverlåtelser) regleras inte i bostadsrättslagen (1991:614). I stället anses 31 § lagen (1936:81) om skuldebrev gälla analogiskt. Innebörden är att en tidigare överlåtelse gäller före den senare. Även här har dock denuntiation sakrättslig betydelse. Om den senare förvärvaren var i god tro om den tidigare överlåtelserna och underrättar föreningen först, har han eller hon företräde framför den första förvärvaren.

Konkurrerande överlåtelse är sannolikt mycket ovanligt i praktiken. Men i samband med att det sakrättsliga systemet för bostadsrätter föreslås göras om bör frågan väckas om inte denuntiatio bör ersättas av registrering även vid konkurrerande överlåtelse.

Eftersom samtliga överlåtelse ska registreras i bostadsrättsregistret bör de skäl som motiverar ett nytt sakrättsligt moment vid överlåtelse även göra sig gällande vid konkurrerande överlåtelse. Huvudregeln bör, liksom redan gäller, vara att den första överlåtelse har företräde. Endast om den senare förvärvaren registrerar överlåtelse i registret först, bör den senare överlåtelse ha företräde. Eftersom registret kommer att vara digitalt går det att med exakthet avgöra vilken överlåtelse som registrerats först. Dessutom föreslås att registreringstidpunkten för en överlåtelse är när en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet.

Enligt såväl lagen om skuldebrev som lagen (1986:796) om godtrosvärv av lösöre gäller att den senare förvärvaren vid den senare överlåtelse var i god tro om den första överlåtelse, dvs. att den senare förvärvaren inte kände till och inte heller borde ha känt till den första överlåtelse. Samma bör gälla för bostadsrättsregistret.

Konkurrens behöver inte bara uppstå mellan överlåtelse. Det kan tänkas att t.ex. en make först avstår från en bostadsrätt vid en bodelning och sedan även överlåter bostadsrätten. I ett sådant fall konkurrerar ett familjerättsligt fång med en överlåtelse. För fast egendom gäller enligt 17 kap. 11 § jordabalken att en senare överlåtelse har företräde framför ett tidigare familjerättsligt eller associationsrättsligt fång om den senare förvärvaren var i god tro och söker inskrivning först. Däremot omfattas inte konkurrerande familjerättsliga eller associationsrättsliga fång av bestämmelsen. Sådana fall bedöms enligt de regler som gäller för respektive förvärvstyp. Inte heller har ett yngre familjerättsligt eller associationsrättsligt fång företräde framför en äldre överlåtelse (se prop. 1970:20 del B 1 s. 456 och 457). Precis som gäller inom fastighetsrätten bör frågan om konkurrens mellan ett tidigare familjerättsligt eller associationsrättsligt fång och en senare överlåtelse inte lämnas oregerad. Samma bestämmelser som föreslås gälla för konkurrerande överlåtelse bör i stället gälla.

Vid tvångsförsäljning och exekutiv auktion gäller i stället reglerna i utskningsbalken. Spekulanter bör kunna förlita sig på att Kronofogdemyndigheten har utrett de rättsliga förhållandena. På samma sätt som gäller för fastigheter bör därför en regel införas i utskningsbalken om att en exekutiv åtgärd har företräde framför en frivillig överlåtelse.

8.4 Godtrosvärv av bostadsrätter

Utkastets bedömning: Det bör inte heller i fortsättningen vara möjligt att godtrosvärva en bostadsrätt eller panträtt i en bostadsrätt.
--

Utredningen lämnar inte något förslag eller någon bedömning i denna del.

Remissinstanserna: *Bostadsrättsägarna* och *Lunds universitet* anser att reglerna om godtrosvärv bör vara desamma för bostadsrätter som för fastigheter.

Svenska Bankföreningen föreslår att det ska vara möjligt att godtrosförvärva panträtt i bostadsrätt.

Skälen för bedömningen: Som nämns ovan anses vissa regler för enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev analogt tillämpliga på bostadsrätter, t.ex. att förvärvaren inte kan få en bättre rätt mot föreningen än den överlåtaren hade. Ett utslag av denna princip är att det inte anses möjligt att göra ett godtrosförvärv av bostadsrätt (se bland annat NJA 1992 s. 6). En tidigare ägare kan således komma att återfå bostadsrätten genom att åberopa att han eller hon har förlorat rådigheten över den genom rättshandlingar som är ogiltiga. Detta avviker från de principer som gäller för överlåtelse av fast egendom.

Utredningen konstaterar att frågan om godtrosförvärv av bostadsrätt inte nämns i direktiven. Det faktum att en övergång av en bostadsrätt inte ska vara föremål för någon materiell prövning av en myndighet, och att inte heller bostadsrättsföreningen gör någon kontroll av om t.ex. en makes medgivande behövs eller finns, innebär att själva övergången av en bostadsrätt kommer att vara oförändrad. Det talar enligt utredningen emot en förändring jämfört med vad som gäller i dag.

Ett par remissinstanser för fram den synpunkten att samma regler om godtrosförvärv bör gälla för bostadsrätter som för fastigheter, men utan att ange skälen för det. Det kan konstateras att det finns betydande skillnader vid överlåtelse av fastigheter respektive bostadsrätter. Här kan t.ex. nämnas den prövning som görs av myndigheten vid lagfartsansökan jämfört med bostadsrättsföreningens prövning av ansökan om medlemskap. Den fastighetsrättsliga regleringen av godtrosförvärv motiverades av en önskan om att ge inskrivningen i fastighetsböckerna (numera fastighetsregistret) materiell rättsverkan. Den som i god tro förlitar sig på en inskrivning bör i en eller annan form vara skyddad mot att överlåtarens lagfarna förvärv visar sig vara behäftat med någon för honom eller henne okänd ogiltighetsanledning (se prop. 1970:20 del B s. 465).

Att ett förvärv av en bostadsrätt ska registreras i registret talar i någon mån för att det bör vara möjligt att göra godtrosförvärv. Den prövning som görs vid en ansökan om lagfart har dock ingen motsvarighet i föreningens prövning av medlemskap eller i den ordning för Lantmäteriets hantering av registrering av överlåtelser som föreslås. Det har dessutom inte framkommit att den nuvarande ordningen vållar några problem i praktiken. De rättssystematiska skäl som redogörs för ovan för att ge registreringen sakrättslig verkan i förhållande till överlåtelser och konkurrerande överlåtelser gör sig heller inte gällande för godtrosförvärv. Det saknas därför anledning att föreslå någon ny ordning för godtrosförvärv i detta sammanhang.

Möjligheterna till godtrosförvärv vid överlåtelse har nära samband med möjligheterna att godtrosförvärva panträtt i samma egendomsslag (se exempelvis 8 § lagen [1986:796] om godtrosförvärv av lösöre och 10 och 14 §§ lagen om skuldebrev). *Svenska Bankföreningen* anser att det bör vara möjligt att godtrosförvärva panträtt i bostadsrätt, för att göra systemet mer förutsebart för bostadsrättshavare och kreditgivare. Såsom Bankföreningen själv är inne på förutsätter dock en sådan ordning att Lantmäteriet får ett annat kontrollansvar än vad som föreslås av utredningen och i detta utkast. Det finns även anledning till att också i fortsättningen låta möjligheterna att godtrosförvärva panträtt hänga samman med möjligheterna till

godtrosvärv vid överlåtelse. Det saknas därför även vad gäller panträtt i bostadsrätt anledning att föreslå någon ny ordning.

9 Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare

9.1 Ett beviljat medlemskap ska gälla från tillträdesdagen

Utkastets förslag: Om en övergång av bostadsrätt sker genom köp, byte eller gåva ska ett beviljat medlemskap för förvärvaren gälla från och med överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerats, från och med beslutsdagen. I andra fall av övergång av bostadsrätt ska medlemskap gälla från beslutsdagen.

Utredningens (SOU 2017:31) förslag överensstämmer i huvudsak med förslaget i utkastet. Enligt utredningens förslag ska medlemskapet gälla från dagen för styrelsens beslut vid andra fall av övergång.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* anser att, för att undvika oklarheter om vad som gäller när styrelsen delegerat beslutanderätten om medlemskap, ett beviljat medlemskap vid överlåtelse ska gälla från beslutsdagen om den är senare än tillträdesdagen. I andra fall av övergång menar HSB och Riksbyggen att medlemskap ska gälla från och med den dag som den som beslutanderätten har delegerats till beslutar i stället för från dagen för styrelsens beslut.

Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) framhäver att förslaget kan leda till vissa komplikationer, beroende på att den som förvärvat en bostadsrätt genom överlåtelse inte får utöva bostadsrätten förrän han eller hon har blivit medlem. KTH menar även att den föreslagna regeln inte helt innebär den önskade samordningen med hänsyn till domstolspraxis. Enligt praxis är nämligen medlemskap och tillträde inte tillräckliga omständigheter för att en säljare av en bostadsrätt ska befrias från sina skyldigheter i förhållande till föreningen, om avtalet innebär att bostadsrätten övergår först på tillträdesdagen sedan köpeskillingen erlagts.

Skälen för förslaget

Medlemskap i bostadsrättsförening

Enligt 6 kap. 5 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614) är en överlåtelse ogiltig om förvärvaren inte antas som medlem. Det innebär att en överlåtelse av bostadsrätt alltid sker under förbehåll av att föreningen godtar förvärvaren som medlem.

För att säkerställa att föreningen och övriga bostadsrättshavares intressen blir tillräckligt beaktade när bostadsrätten övergår på annan, har styrelsen rätt att inom vissa gränser pröva om en förvärvare ska antas till medlem i föreningen och därigenom få rätt att utöva bostadsrätten. Det är

överlåtaren som utövar bostadsrätten till dess att förvärvaren har blivit medlem. Om förvärvaren nekas medlemskap är en pantsättning som han eller hon har gjort innan frågan om medlemskap har hanterats ogiltig.

Bestämmelserna om övergång i bostadsrättslagen tar i första hand sikte på förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna. Bestämmelserna i bostadsrättslagen anger inte vem av överlåtaren och förvärvaren som slutligt ska stå för en viss kostnad. Detta får i stället regleras mellan överlåtaren och förvärvaren.

Beviljat medlemskap ska gälla från tillträdesdagen

Det saknas i vissa avseenden en samordning mellan bestämmelserna i bostadsrättslagen och de civilrättsliga bestämmelserna i övrigt, vilket ibland kan ge upphov till oönskade och olämpliga situationer.

Det gäller bland annat reglerna för överlåtelse som emellanåt kan orsaka problem i frågan om övergången av rättigheter och skyldigheter mellan en tidigare och en ny bostadsrättshavare. Med överlåtelse avses övergång genom köp, byte eller gåva.

Det förekommer t.ex. att en köpare av en bostadsrätt beviljas medlemskap i föreningen före tillträdesdagen enligt köpeavtalet. Genom medlemskapet övergår ansvaret gentemot föreningen för t.ex. skador på lägenheten på köparen, som blir bostadsrättshavare i samband med att medlemskapet beviljas (6 kap. 1 och 6 §§). Samtidigt är det typiskt sett säljaren som bär risken mellan parterna fram till tillträdet.

Så länge överlåtelsen fortlöper som den ska, dvs. att medlemskap beviljas, köpeskilling betalas och tillträde sker enligt plan, uppstår inga problem. Det är först när något oförutsett händer som frågan ställs på sin spets. Det kan handla om beslut i föreningen om exempelvis ändrade insatser eller omständigheter som är hänförliga till själva överlåtelsen. Ytterligare exempel på en problematisk situation är när köparen blir medlem innan tillträdet och säljaren fortfarande bor i lägenheten. Rent formellt kan det då bli fråga om en otillåten andrahandsupplåtelse om tillstånd till upplåtelsen saknas. Likaså uppstår en märklig situation om köparen tillträder innan föreningen har beslutat om medlemskap. Om köparen börjar renovera och föreningen sedan inte beviljar medlemskap är överlåtaren fortfarande ansvarig gentemot föreningen för avgifter och lägenhetens skick, i egenskap av bostadsrättshavare, trots att denne inte har någon kontroll över vad som händer i lägenheten.

Även om flertalet bostadsrättsföreningar redan i dag ser till att medlemskap i föreningen beviljas från överlåtelseavtalets tillträdesdag, eller om tillträdesdagen har passerat ett visst angivet senare tillträdesdatum, förekommer det i praktiken fall där tidpunkten för medlemskapet och konsekvenserna av det inte uppmärksammas. Som utredningen framhåller är det viktigt att minimera den tid under vilken innehavet av bostadsrätten och medlemskapet inte sammanfaller.

För att komma till rätta med detta bör övergången av rättigheter och skyldigheter inte enbart vara knutna till att medlemskap beviljas utan även till själva tillträdesdagen.

En nackdel med en sådan reglering är att det kan tänkas uppkomma situationer där handlingarna kommer in sent till föreningen och föreningen inte hinner ta ställning till medlemskapet före tillträdet, eller om parterna

av någon anledning ändrar tillträdesdagen. Beslut om medlemskap får då ske så snart som möjligt och tillträdet kan behöva senareläggas. I de allra flesta fall hinner dock föreningar bevilja medlemskap före tillträdet äger rum, eftersom tillträdet ofta sker några månader efter det att överlåtelseavtalet ingicks. Som *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* framhåller bör det i lagen framgå att medlemskapet ska gälla från beslutsdagen.

I rättsfallet NJA 2016 s. 402 ansågs förvärvarens medlemskap och tillträde inte tillräckligt för att säljaren av en bostadsrätt skulle befrias från sina skyldigheter i förhållande till föreningen, i och med att överlåtelseavtalet innehöll en klausul om att bostadsrätten skulle övergå först på tillträdesdagen sedan köpeskillingen erlagts. Såsom *KTH* är inne på är förevarande förslag inte ägnat att komma till rätta med den typen av klausuler. Det kan dock förutsättas att avtal av det slaget är ovanligt med tanke på de oklarheter vad gäller skyldigheter gentemot föreningen som kan tänkas uppstå. Förslaget bör dessutom kunna ha den effekten att avtalstypen blir ännu mer ovanlig. Även om det kan förekomma sådana avtal som var föremål för prövning i rättsfallet finns det skäl att på förslaget sätt samordna övergången av rättigheter och skyldigheter mellan överlåtare och förvärvare i förhållande till varandra och i förhållande till föreningen.

I andra fall av övergång av bostadsrätt än överlåtelse, t.ex. genom bodelning, arv och testamente eller bolagsskifte, är saken en annan. Oftast finns det i dessa fall inte någon bestämd tillträdesdag varför medlemskap, som i dag, gäller från dagen för beslut om medlemskap.

Sammanfattningsvis föreslås att om en övergång av bostadsrätt sker genom köp, byte eller gåva ska ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag, eller beslutsdagen om beviljandet inträffar efter tillträdesdagen. I andra fall av övergång av bostadsrätt än genom överlåtelse ska medlemskap gälla från beslutsdagen.

9.2 Förtydligande av vad som avses med övriga utrymmen

<p>Utkastets förslag: I lägenhetsförteckningen ska med lägenhetens övriga utrymmen avses sådana utrymmen som är upplåtna med bostadsrätt.</p>
--

Utredningens (SOU 2017:31) förslag överensstämmer med förslaget i utkastet.

Remissinstanserna: Alla remissinstanser tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

HSB och *Riksbyggen* anser att regleringen bör gälla endast vid nya upplåtelse.

Skälen för förslaget: Av 9 kap. 10 § första stycket 1 bostadsrättslagen framgår att förteckningen för varje lägenhet ska ange lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.

Den 1 januari 2023 infördes i bostadsrättslagen nya krav på innehållet i upplåtelseavtal och förhandsavtal. De nya kraven innebär att även eventuell mark och andra utrymmen ska anges. Någon motsvarande ändring

föreslogs dock inte för innehållet i lägenhetsförteckningen i samband med de nya kraven på upplåtelseavtal och förhandsavtal.

För att undvika missförstånd när det gäller angivandet av övriga utrymmen i lägenhetsförteckningen bör det förtydligas att med övriga utrymmen avses sådana övriga utrymmen som är upplåtna med bostadsrätt.

Som *HSB* och *Riksbyggen* framhåller kommer ändringen gälla innehållet i lägenhetsförteckningen för upplåtelser som skett och förhandsavtal som tecknats efter ikraftträdandet.

10 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

10.1 Uppbyggnaden av bostadsrättsregistret

Utkastets förslag: Hur bostadsrättsregistret ska byggas upp ska anges i övergångsbestämmelser.

Lantmäteriet ska ansvara för uppbyggnaden av bostadsrättsregistret.

Lantmäteriet ska få behandla andra uppgifter än de som normalt ska framgå av bostadsrättsregistret om det behövs för uppbyggnaden av registret. Sådana uppgifter ska gallras när de inte längre behövs.

En bostadsrättsförening ska under registrets uppbyggnad till Lantmäteriet lämna de uppgifter som registret ska innehålla i fråga om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar. Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna i stället kan hämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Uppgifterna ska lämnas till Lantmäteriet senast den 31 december 2026.

Om en bostadsrättsförening inte lämnar uppgifter till Lantmäteriet i rätt tid, ska Lantmäteriet få förelägga föreningen att lämna in uppgifterna inom en viss tid. Lantmäteriets föreläggande ska få förenas med vite.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela ytterligare föreskrifter om uppbyggnaden av registret.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med förslagen i utkastet. Utredningen föreslår att bostadsrättsföreningarnas uppgiftsskyldighet och bemyndigandet att meddela föreskrifter ska utformas på ett annat sätt. Utöver det föreslår utredningen att en bostadsrättsförening som lämnar in sina uppgifter efter utsatt tid ska betala en registreringsavgift. Utredningen föreslår inte att Lantmäteriet ska få förelägga en bostadsrättsförening att ge in uppgifter. Utredningen föreslår inte heller att Lantmäteriets möjlighet att behandla andra uppgifter än de som normalt ska framgå av bostadsrättsregistret ska framgå av lag.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Kronofogdemyndigheten* anser att det bör förtydligas att en bostadsrättsförening ska lämna uppgift om utmät-

ning, kvarstad och betalningssäkring av en bostadsrätt till bostadsrättsregistret under registrets uppbyggnad.

Lantmäteriet framhåller att uppbyggnaden av registret kommer att ta längre tid än vad utredningen föreslår, uppskattningsvis mellan tre och fem år.

Svea hovrätt anser att det är oklart vad som åsyftas med förslaget att en bostadsrättsförening ska lämna de uppgifter som behövs för uppläggningsen av bostadsrättsregistret. Domstolen anser vidare att det bör övervägas om införandet av registret motiverar en särskild lag om införande.

Skälen för förslagen: Under uppbyggnaden av registret behöver en mängd uppgifter samlas in. Det kräver särskilda bestämmelser om t.ex. vem som ska ansvara för uppbyggnaden av registret, hur uppgifter ska få behandlas under uppbyggnaden och vilka som ska lämna uppgifter till registret. Som *Svea hovrätt* anför kan det övervägas om dessa frågor bör regleras i en särskild lag om införande av registret. Även om det är ett antal olika frågor som behöver regleras är det emellertid inte fråga om så pass omfattande övergångsbestämmelser att en sådan lag är nödvändig. Uppbyggnaden av registret bör därför, som vid uppbyggnaden av lägenhetsregistret, regleras i övergångsbestämmelserna till lagen.

Lantmäteriet ska föra bostadsrättsregistret och vara personuppgiftsansvarigt för det. Det är därför naturligt att myndigheten också får ansvaret för uppbyggnaden av registret. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör bemyndigas att meddela ytterligare föreskrifter om registrets uppbyggnad.

Under uppbyggnaden kan Lantmäteriet behöva behandla andra uppgifter i bostadsrättsregistret än de som sedan kommer att ingå. En möjlighet till sådan behandling bör därför införas. Sådana uppgifter som inte ska ingå i registret bör dock gallras så fort de inte längre behövs.

Ett flertal uppgifter av relevans för bostadsrättsregistret finns i fastighetsregistret och lägenhetsregistret. De uppgifter om bostadsrättsföreningen och bostadsrättslägenheten som redan finns i dessa register bör därför hämtas därifrån. På så sätt behöver uppgifterna inte samlas in ännu en gång. Det bör ankomma på Lantmäteriet att i samband med uppbyggnaden informera föreningarna om vilka uppgifter som i stället kan inhämtas från andra register.

Ett antal uppgifter som bör ingå i ett bostadsrättsregister finns hos bostadsrättsföreningarna själva eller hos deras förvaltare. Det handlar om uppgifter som rör bostadsrätten, bostadsrättshavaren och pantsättningar. Uppgifterna i fråga kommer att närmare framgå av förordning. Bostadsrättsföreningarna bör lämna dessa uppgifter till Lantmäteriet. Med anledning av *Svea hovrätts* påpekande blir det därmed tydligare vilka uppgifter som behövs för uppbyggnaden.

Hos bostadsrättsföreningarna kan även vissa uppgifter finnas som bör framgå under informationsgruppen anteckningar. I den utsträckning som uppgifterna finns hos föreningen bör föreningen lämna dessa till Lantmäteriet.

Lantmäteriet framhåller att uppbyggnaden av registret kommer ta mellan tre och fem år, till skillnad från utredningen som har uppskattat den tiden till ett och ett halvt år. Lantmäteriet anser dock att insamlingen av uppgifter till registret kan ske inom den tidsram som utredningen föreslår. Det är Lantmäteriet som ska ansvara för att bygga upp registret, och mot

bakgrund av myndighetens erfarenheter av att bygga upp och sköta register får Lantmäteriets uppskattning av tiden för uppbyggandet tas som utgångspunkt.

Det är viktigt att olägenheterna för bostadsrättsföreningarna blir så små som möjligt vid uppgiftsinsamlingen. Hur bostadsrättsföreningarna ska lämna sina uppgifter till Lantmäteriet bör det därför ankomma på Lantmäteriet att bestämma, i dialog med föreningarna och förvaltare. För föreningarna finns det ett flertal fördelar med att registreras i registret. T.ex. kan den administrativa bördan för en förenings styrelse minska. Det skulle även innebära betydande praktiska problem för den bostadsrättshavare i en oregistrerad förening som vill ta upp ett lån med bostadsrätten som säkerhet. Det är därför troligt att föreningarna kommer att lämna sina uppgifter för införande i registret i rätt tid.

För det fall att en förening lämnar sina uppgifter till Lantmäteriet först efter utsatt tid föreslår utredningen att föreningen ska betala en registreringsavgift. Även om det får förutsättas att flertalet bostadsrättsföreningar kommer att lämna in de efterfrågade uppgifterna i rätt tid bör Lantmäteriet ha möjlighet att vidta åtgärder om en förening inte inkommer med uppgifterna i tid. Det framstår därför som en bättre ordning att Lantmäteriet kan förelägga en förening som inte har lämnat in de efterfrågade uppgifter i rätt tid att ge in dessa. Föreläggandet bör kunna förenas med vite.

10.2 Uppgifter om pantsättning

Utkastets förslag: Lantmäteriet ska lämna föreningarnas uppgifter om pantsättning vidare till de panthavare som berörs. Berörda panthavare ska, utifrån de uppgifter som bostadsrättsföreningarna har lämnat till Lantmäteriet, kontrollera om uppgifterna om aktuella pantnoteringar är korrekta. Om en pantnotering är felaktig eller saknas ska detta anmälas till Lantmäteriet senast sex månader efter det att panthavaren mottog uppgifterna från Lantmäteriet.

En panträtt som har upplåtits före det att lagen om bostadsrättsregister i övrigt har trätt i kraft och som har lämnats till Lantmäteriet av bostadsrättsföreningen eller en panthavare ska registreras i registret som en noterad pant.

Om en panträtt har upplåtits före det att lagen om bostadsrättsregister i övrigt har trätt i kraft, men inte har lämnats till Lantmäteriet av föreningen eller panthavaren senast tre månader efter ikraftträdandet, ska panträten inte längre gälla mot pantsättarens borgenärer.

En panträtt som har upplåtits före det att lagen om bostadsrättsregister i övrigt har trätt i kraft och som har registrerats som noterad pant ska ha företräde framför pantsättningar som har gjorts efter ikraftträdandet.

Om en bostadsrätt belastas av flera panträter som har upplåtits före det att lagen om bostadsrättsregister i övrigt har trätt i kraft ska företrädesordningen mellan dem bestämmas utifrån när föreningen har underrättats om pantsättningen.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med förslagen i utkastet. Utredningen föreslår att fristen för panthavarna att anmäla fel ska utformas annorlunda.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Svenska Bankföreningen anser att den föreslagna företrädesordningen mellan panträtter som är upplåtna före ikraftträdandet av lagen inte överensstämmer med gällande rätt.

Bostadsrätterna anser att staten bör ta på sig skadeståndsansvar för dolda panträtter och annan felaktig information.

Skälen för förslagen: De panthavare som kan identifieras utifrån en bostadsrättsförenings uppgifter om pantsättning bör ges möjlighet att kontrollera uppgifterna. Lantmäteriet bör därför lämna uppgifterna om pantsättning till berörd panthavare. Uppmärksammar en panthavare att en pantnotering är felaktig eller saknas bör panthavaren anmäla det till Lantmäteriet. Anmälan bör ske senast sex månader efter det att Lantmäteriet lämnade uppgifterna till panthavaren.

För att skilja de pantsättningar som har skett innan bostadsrättsregistrets uppbyggnad påbörjats från de som sker senare bör pantsättningarna betecknas på olika sätt i registret. De äldre pantsättningar som har skett före det att lagen om bostadsrättsregister i övrigt har trätt i kraft bör betecknas noterad pant och de som sker efter ikraftträdandet bör betecknas registrerad pant. Samma systematik användes vid uppläggningsen av den norska motsvarigheten till ett bostadsrättsregister.

I och med införandet av bostadsrättsregistret föreslås ett nytt system för pantsättning av bostadsrätter, bland annat föreslås att registrering i registret ska utgöra det sakrättsliga momentet i stället för denuntiation till bostadsrättsföreningen och att företrädesordningen mellan pantsättningar ska bestämmas utifrån när de registrerades i registret. För att bostadsrättsregistret, och det föreslagna systemet för pantsättning, ska fungera på det sätt som är tänkt måste uppgifterna i registret vara tillförlitliga. Myndigheter, kreditgivare och andra aktörer ska kunna lita på att de panträtter som belastar en bostadsrätt finns i registret. Om en bostadsrättsförening inte noterar en pantsättning och därmed inte lämnar den uppgiften till Lantmäteriet i rätt tid, och panthavaren under kontrollperioden inte upptäcker att pantnoteringen saknas, bör panträtten därför inte längre ha något sakrättsligt skydd. Samtidigt behöver panthavarna en viss tid på sig efter ikraftträdandet att reagera på pantsättningar som kan tänkas ske under uppbyggnaden. Om några uppgifter inte har kommit in till Lantmäteriet senast tre månader efter att regeringen har beslutat att lagen i övrigt ska träda i kraft, bör panträtten inte ha sakrättsligt skydd.

I bostadsrättsregistret kommer det att förekomma både noterade panter och registrerade panter. Det är därför nödvändigt att bestämma företrädesordningen mellan dem. En pantsättning som har gjorts före det att lagen i övrigt har trätt i kraft och som har registrerats som noterad pant bör ha företräde framför pantsättningar som görs efter ikraftträdandet. Detta bör gälla även i förhållande till en pantnotering som inte fanns med när föreningen lämnade in sina uppgifter men som upptäcks under den tid som panthavaren föreslås kontrollera pantnoteringarna. En sådan noterad pant bör ha företräde framför en pantsättning som sker efter det att lagen om

bostadsrättsregister i övrigt har trätt i kraft, även om den noterade panten har registrerats i registret vid en senare tidpunkt.

I bostadsrättsregistret kan det även tänkas förekomma att en bostadsrätt belastas av flera panträtter som har upplåtits före det att lagen om bostadsrättsregister har trätt i kraft. Utredningen föreslår att företrädesordningen mellan sådana panträtter ska bestämmas utifrån när bostadsrättsföreningen har underrättats om pantsättningen. *Svenska Bankföreningen* anser att förslaget innebär en avvikelse från gällande rätt, eftersom även reglerna om god tro är tillämpliga.

Som redogjorts för ovan måste uppgifterna i bostadsrättsregistret vara tillförlitliga för att registret, och därmed även det föreslagna systemet för pantsättning, ska fungera på avsett sätt. Myndigheter, kreditgivare m.fl. ska kunna lita på att de panträtter som belastar en bostadsrätt finns registrerade i registret och kunna få vetskap om hur de prioriteras i förhållande till varandra. Företrädesordningen mellan sådana panträtter som nu är i fråga behöver kunna bestämmas på ett sätt som gör det möjligt att bygga upp registret inom rimlig tid. Eftersom en bostadsrättsförening enligt gällande regler ska denuncieras om pantsättning sker och är skyldig att anteckna pantsättningen är det lämpligt att företrädesordningen mellan de aktuella pantsättningarna bestäms utifrån den tidpunkt vid vilken underrättelse skett. Som Svenska Bankföreningen är inne på ställer gällande rätt även upp ett krav på god tro. En panthavare som har kännedom, eller borde ha haft det, om en tidigare pantsättning kan inte få bättre rätt än den tidigare panthavaren oavsett när underrättelse sker till föreningen (se 10 och 31 §§ lagen [1936:81] om skuldebrev). Det finns ingen anledning att frångå gällande rätt i den delen under registrets uppbyggnad. Det är dock tillräckligt att kravet på god tro klargörs i författningskommentaren.

Som tidigare har redogjorts för förekommer det brister i bostadsrättsföreningarnas hantering av noteringarna om pantsättning i lägenhetsförteckningarna. Eventuella felaktigheter som upptäcks bör kreditgivarna anmäla till Lantmäteriet för korrigerings. Trots detta finns en risk för att vissa felaktigheter avseende pantnoteringar inte upptäcks. Dock kommer de pantnoteringar som inte längre gäller kunna tas bort, vilket har betydelse för omsättningen av bostadsrätter och kreditmarknaden.

Bostadsrätterna påpekar att det inte kan uteslutas att det i samband med övergången till ett bostadsrättsregister kommer fram dolda panter, vilket kan medföra ett skadeståndsansvar mot föreningen. För att registret och pantsättningen av bostadsrätter ska uppfattas som rättssäkert och föreningen och dess nuvarande medlemmar inte ska drabbas av ett näst intill strikt skadeståndskrav anser *Bostadsrätterna* att staten bör ta på sig ansvaret för dolda panträtter och annan felaktig information. Ett sådant ansvar kan enligt *Bostadsrätterna* eventuellt kompletteras med en regressrätt för staten.

Det finns en risk att fler dolda panträtter uppdagas vid uppläggnings av registret. Som framgår av avsnitt 5.13 bör dock inte staten åta sig ett skadeståndsansvar för sådana felaktigheter som redan förekommer och som vid registrets uppbyggnad följer med till registret.

Det kan inte heller uteslutas att det vid uppläggnings av registret förekommer pantnoteringar där det inte är möjligt att identifiera panthavaren. Det skulle t.ex. kunna vara fråga om kreditinstitut som inte längre finns eller privata panthavare som inte går att identifiera. Utredningen

föreslår att sådana pantnoteringar ska upphöra att gälla genom ett preklusionsförfarande. Som utredningen redogör för är det inte klarlagt hur många pantnoteringar med okända panthavare som förekommer. Inte heller är det känt vilka belopp sådana pantnoteringar uppgår till. Innan detta har klarlagts är det inte möjligt att göra en avvägning mellan olika aktuella intressen och att bedöma omfattningen av eventuella rättsförluster. Huruvida en sådan lagstiftning är aktuell och hur den i sådant fall bör utformas bör därför anstå till dess att registret är färdigt och det finns ett mer fullständigt bedömningsunderlag.

10.3 Uppdatering av uppgifter i registret

Utkastets förslag: En bostadsrättsförening som bildas efter den 31 december 2026 ska till Lantmäteriet lämna de uppgifter som registret ska innehålla i fråga om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar. Detta gäller inte om uppgifterna i stället kan hämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Skyldigheten gäller till dess lagen om bostadsrättsregister träder i kraft.

En bostadsrättsförening vars uppgifter har lämnats till Lantmäteriet ska underrätta Lantmäteriet om förändringar som inträffar efter den 31 december 2026 i fråga om de uppgifter som registret ska innehålla. Detta gäller inte om uppgifterna i stället kan hämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Skyldigheten gäller till dess lagen om bostadsrättsregister träder i kraft.

Utredningens förslag: Utredningen lämnar inte förslag om övergångsbestämmelser avseende uppdatering av uppgifterna i registret under uppbyggnaden.

Remissinstanserna har inte yttrat sig i denna del.

Skälen för förslagen: Lantmäteriet föreslås ansvara för uppbyggnaden av registret medan ansvaret för att anmäla uppgifter till registret ligger hos andra aktörer. Uppgifterna som har lämnats till Lantmäteriet kan komma att ändras innan lagen om bostadsrättsregister träder i kraft. Det kan även bildas nya bostadsrättsföreningar efter det att existerande föreningars uppgifter har samlats in. Dessa uppgifter riskerar att inte föras in i registret.

Att inför ikraftträdandet återigen samla in de uppgifter som ska ingå i registret skulle inte bidra till att lösa problemet med uppgifter som har blivit inaktuella. En sådan ordning riskerar också att leda till att registret aldrig blir klart. Uppgifterna bör i stället fortlöpande uppdateras.

Under uppbyggnaden av registret ska föreningarna lämna viss information till Lantmäteriet, i den mån informationen inte kan hämtas från andra register. Om dessa uppgifter förändras i något avseende bör föreningen lämna de nya uppgifterna till Lantmäteriet. Underrättelseskyldigheten bör avse tiden efter det att de ursprungliga uppgifterna senast ska ha lämnats till Lantmäteriet, dvs. efter den 31 december 2026, och fram till dess att lagen om bostadsrättsregister träder i kraft.

Om en ny bostadsrättsförening bildas efter det att existerande föreningars uppgifter har samlats in behöver även dessa uppgifter föras in i registret. En bostadsrättsförening som bildas efter den 31 december 2026

bör därför till Lantmäteriet lämna de uppgifter som registret ska innehålla i fråga om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrätts-havaren, pantsättning och anteckningar. Den skyldigheten bör gälla för nybildade föreningar fram till dess att lagen om bostadsrättsregister träder i kraft.

Liksom vid uppbyggnaden av registret kommer ett flertal av de uppgifter som kan tänkas ändras och som en nybildad förening ska lämna till Lantmäteriet redan att finnas i fastighetsregistret och lägenhetsregistret. De bör då hämtas därifrån. Vilka uppgifter som det är fråga om kommer att framgå av föreskrifter som regeringen avser att meddela.

Det föreslagna förfarandet innebär att föreningarna under en tid kommer att få hantera samma uppgifter i två olika förfaranden, dvs. dels anteckna uppgifter i lägenhetsförteckningen, dels ge in dem till Lantmäteriet. Detta kommer att leda till en viss ökad administration och arbetsbörda för föreningarna. Det är dock endast fråga om en begränsad tid och starka skäl talar för en ordning som kan tillse att registret inte har inaktuella uppgifter när det väl träder i kraft.

10.4 När lagändringarna ska träda i kraft

Utkastets förslag: Lantmäteriet ska underrätta regeringen när bostadsrättsregistret är färdigt att tas i bruk.

Lagen om bostadsrättsregister ska träda i kraft den 1 januari 2026 i fråga om de övergångsbestämmelser som gäller uppbygganden. Ändringen i lagen om lägenhetsregister ska träda i kraft den 1 januari 2026.

Övriga lagar ska träda i kraft den dag som regeringen bestämmer. Regeringen ska få meddela de övriga övergångsbestämmelser som behövs.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med förslagen i utkastet. Utredningen föreslår att lagändringarna ska träda i kraft tidigare, den 1 juli 2024, och tillämpas successivt efterhand som bostadsrättsföreningarnas bostadsrätter registreras i registret.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Svenska Bankföreningen anser att det bör framgå av övergångsbestämmelserna att äldre bestämmelser ska fortsätta att gälla fram till dess att bostadsrätterna i en förening har förts in i registret och att Lantmäteriet bör informera relevanta parter när de nya bestämmelserna ska tillämpas.

Skälen för förslagen: Utredningen föreslår att registret ska börja tillämpas successivt för bostadsrättsföreningarna allteftersom bostadsrätterna i en förening förs in i registret. För de föreningar som inte har registrerats föreslås äldre bestämmelser gälla. Enligt utredningens förslag ska vidare Lantmäteriet publicera en förteckning över de föreningar som är registrerade i registret.

En sådan successiv tillämpning av de nya bestämmelserna skulle innebära otydligheter och svårigheter. De aktörer som berörs av bostadsrättsregistret, t.ex. bostadsrättsföreningar, kreditgivare och mäklare skulle vara

hänvisade till den förteckning som Lantmäteriet skulle publicera för att veta vilket regelverk som ska tillämpas. Det riskerar att leda till misstag rörande vilket regelverk som ska tillämpas, vilket kan få betydande konsekvenser i fråga om t.ex. pantsättning av en bostadsrätt och det sakrättsliga skyddet. Det är inte heller en tillfredställande ordning att de civilrättsliga verkningarna av lagstiftningen är knutna till en förteckning som publiceras av en myndighet. Detta särskilt mot bakgrund av de betydande värden som det är fråga om. Det bör vara tydligt för samtliga berörda aktörer när registret är färdigt att användas och den nya lagstiftningen ska tillämpas. Det framstår därför som lämpligare att den nya lagstiftningen och de föreslagna lagändringarna träder i kraft när registret är färdigt. Med den ordningen finns det inte anledning att föreslå den typ av övergångsbestämmelser som *Svenska Bankföreningen* efterfrågar.

Eftersom det är fråga om ett nytt register som behöver byggas upp från grunden är det svårt att på förhand veta när det är färdigt att användas. Tidpunkten för ikraftträdandet av lagförslagen bör därför överlämnas till regeringen att bestämma. Lantmäteriet bör meddela regeringen när registret är färdigt att tas i bruk. Regeringen bör få meddela de ytterligare övergångsbestämmelser som behövs.

Registrets uppbyggnad behöver dock påbörjas innan lagarna träder i kraft. De övergångsbestämmelser som särskilt rör uppbyggnaden av registret bör därför träda i kraft vid en bestämd tidpunkt. En lämplig tidpunkt för det bedöms vara den 1 januari 2026.

11 Konsekvenser

11.1 Konsekvenser för enskilda

Utkastets bedömning: Förslaget om att pantsättningar ska registreras i bostadsrättsregistret kommer att innebära en minskad administrativ börda och minskade kostnader för bostadsrättsföreningarna. Intäkterna för bostadsrättsföreningarnas förvaltare kan förväntas minska något till följd av förslaget om att bostadsrättsföreningar inte ska få ta ut pantsättningsavgift. Genom förslaget kommer även förvaltarens kostnader att minska.

Köpare, kreditgivare och mäklare får tillgång till bättre information och säkrare hantering av pantsättningar.

Alla bostadsrättsföreningar och deras förvaltare påverkas av uppbyggnaden av ett bostadsrättsregister och innebär att de får kostnader för att tillhandahålla Lantmäteriet uppgifter som ska ingå i registret. Kostnaderna för respektive förening och förvaltare förväntas dock inte bli stora.

Utredningens bedömning överensstämmer med bedömningen i utkastet.

Remissinstanserna: I stort sett ingen remissinstans invänder mot bedömningen.

Nabo menar att det kan innebära betydande kostnader för föreningarna att ställa i ordning de uppgifter som ska införas i registret.

Skälen för bedömningen: Ett inrättande av ett bostadsrättsregister kommer att ha positiva effekter för bostadsrättsföreningarna och deras medlemmar. I Sverige finns det cirka 30 000 bostadsrättsföreningar. Den enskilda föreningen, och då framför allt dess styrelse, får en minskad administration då den slipper skyldigheten att göra de pantnoteringar som en underrättelse från en kreditgivare medför, liksom att ta bort pantnoteringar. På detta sätt kan värdefull styrelsetid frigöras för vad som kan beskrivas som mer föreningsanknutet styrelsearbete. Nyttan kommer därmed också föreningens medlemmar till godo. Vidare innebär registret en minskning av styrelsens möjliga juridiska och ekonomiska ansvar, vilket skulle kunna öka intresset bland en bostadsrättsförenings medlemmar att aktivt engagera sig i föreningens styrelsearbete.

Samtidigt är det så att det vid registeruppläggningsen kan komma att visa sig att det i en del föreningar finns dolda panträtter. Det är inte uppläggningsen av registret som orsakar de dolda panträtterna men den innebär att de kan komma att upptäckas. Det är inte uteslutet att en upptäckt kan leda till att skadeståndsanspråk riktas mot föreningen och dess styrelse. I och för sig kan det antas att många sådana anspråk är preskriberade.

Initialt kommer uppbyggnaden av registret medföra vissa kostnader för föreningarna. De uppgifter som de ska tillhandahålla finns dock redan i föreningarnas förteckningar, med undantag för kopplingen mellan föreningens beteckning för varje bostadsrätt och motsvarande lägenhets identitet i det nationella lägenhetsregistret. Men om föreningen, i sin egenskap av fastighetsägare, har gjort det som ska göras enligt regelverket för lägenhetsregistret bör inte just den åtgärden medföra någon egentlig kostnad. Den mest betydande arbetsuppgiften är i stället att ställa i ordning de uppgifter som ska tillhandahållas. För de allra flesta föreningarna blir det något som deras förvaltare kommer att ombesörja, och det handlar då om att göra i ordning och föra över information elektroniskt enligt ett bestämt format till Lantmäteriet. Såsom *Nabo* är inne på går det inte att undvika att föreningarna kommer att drabbas av vissa kostnader i samband med registrets uppbyggnad. För de större förvaltarna och systemleverantörerna torde det inte medföra några större kostnader, men för enskilda föreningar eller förvaltare kan det naturligtvis uppfattas som en betungande uppgift. Det torde dock inte bli tal om särskilt stora kostnader för respektive förening. När väl registret är i drift kommer också föreningarna att kompenseras genom att de befrias från flera av de bördor de tidigare haft, såsom hantering av pantsättningar, samt i övrigt dra nytta av de positiva effekter ett bostadsrättsregister kommer att medföra.

Ett bostadsrättsregister kommer att bidra till ett ökat förtroende för bostadsrätten som ägandeform och som säkerhet för krediter. Det kan också bidra till att skapa bättre ordning och reda och därmed också en ökad trygghet för presumtiva köpare av en bostadsrätt. En mer likformig hantering av informationen rörande bostadsrätter underlättar för marknadens aktörer. Alla kommer att ha tillgång till samma information.

Användare som mäklare och kreditgivare kommer att använda bostadsrättsregistret som en viktig källa för att få fram den information de behöver i sina respektive verksamheter. Den förändrade hanteringen av panter kommer att leda till positiva effekter för kreditgivarna, som sannolikt är

en av de grupper som kommer att dra störst nytta av det föreslagna registret. Själva processen kring långivningen blir enklare och mer effektiv, men ännu viktigare är att bostadsrätten blir ett mer säkert pantobjekt. Detta kan i sin tur ha en långsiktig betydelse för kreditgivarnas långivning, och innebär också att hanteringen av denna form av säkerhet blir mer i linje med vad som gäller för fastigheter.

Mäklarna kommer att dra nytta av ett register på flera andra sätt. Bland annat slipper de besvär och arbete med panter som inte har avnoterats när de ska slutföra ett förmedlingsuppdrag. Ett register bör också leda till en minskad administration och en mer strömlinjeformad hantering. Mäklarna kommer dock även i fortsättningen vara beroende av att få viss information från bostadsrättsföreningarna eller deras förvaltare. Föreningarna kommer alltså även i fortsättningen ha en viktig roll i att förmedla information för att bostadsrättsmarknaden ska fungera väl.

Bostadsrättsföreningarna eller deras förvaltare tar i dag som regel ut en avgift för att hantera en pantnotering i lägenhetsförteckningen. Denna intäkt kommer med förslaget att falla bort. Eftersom ett arbetsmoment försvinner när panterna inte längre ska noteras bör dock även förvaltarnas kostnader minska.

11.2 Konsekvenser för det allmänna

Utkastets bedömning: Införandet av ett bostadsrättsregister innebär ökade kostnader för Lantmäteriet. I enlighet med budgetpropositionen för 2025 tillförs Lantmäteriet medel för att hantera dessa kostnader.

De kostnader som kan uppstå för andra statliga myndigheter bedöms rymmas inom befintliga ekonomiska ramar.

Förslagen har ingen betydelse för den kommunala självstyrelsen och innebär inga ytterligare uppgifter för kommunerna.

Utredningens bedömning överensstämmer med bedömningen i utkastet.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna invänder inte mot bedömningen.

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) delar utredningens bedömning att förslaget om att införa ett bostadsrättsregister kommer att leda till ökat fokus på lägenhetsregistret. Kommunerna kan komma att behöva lägga ner mer arbete, för att täcka upp för fastighetsägares tillkortakommanden. Troligen kommer införandet av ett bostadsrättsregister även att föranleda ett ökat antal frågor till kommunerna om lägenhetsnumreringen och vilka uppgifter som ska rapporteras vart och på vilket sätt.

Domstolsverket konstaterar att ett införande av nya underrättelseskyligheter för domstolar och hyresnämnder kommer innebära fler manuella arbetsmoment och en viss utökad arbetsbörda. I övrigt bedömer Domstolsverket att utredningen inte innehåller något förslag som i någon större mån påverkar Sveriges Domstolar. Domstolsverket har därför ingenting att invända.

Kronofogdemyndigheten anser att det är svårt att beräkna de ekonomiska konsekvenserna för myndigheten.

Skatteverket menar att de kostnader som kan uppstå för myndigheten ryms inom befintliga anslag.

Statistiska Centralbyrån anser att det kommer att krävas en initial investering i myndighetens system för att hantera ny statistik. Därtill kommer kostnader för produktion av ny officiell statistik över bostadsrättspriser och eventuell framtida statistik över hushållens tillgångar och skulder.

Skälen för bedömningen: Förslagen påverkar främst Lantmäteriet som ska ansvara för registret. Kostnaderna för uppbyggnaden av registret förväntas ligga på omkring 200–220 miljoner kronor. Uppskattningsvis avser 60 procent systemutveckling, 30 procent integration och 10 procent inhämtande av information från bostadsrättsföreningarna.

I enlighet med budgetpropositionen för 2025 ökar Lantmäteriets anslag med 10 miljoner kronor för 2025 med anledning av arbetet med bostadsrättsregistret. Av samma anledning beräknas anslaget öka med 30 miljoner kronor per år 2026–2030 (se prop. 2024/25:1, utg.omr. 18, bet. 2024/25:CU1, rskr. 2024/25:95). Kostnaderna i övrigt för uppbyggnaden av registret kommer att finansieras genom lån.

Ajourhållningen av registret uppskattas till 10 miljoner kronor per år och föreslås efter uppbyggnaden vara helt avgiftsfinansierad på så sätt att Lantmäteriet ska ta ut en avgift för ärenden om registrering i bostadsrättsregistret och för tillgång till och användningen av uppgifter i registret.

Kronofogdemyndigheten får med ett nationellt bostadsrättsregister ett nytt verktyg i sitt arbete, vilket kommer att ge positiva effekter. Detsamma gäller andra myndigheter som Polismyndigheten och Ekobrottsmyndigheten.

Skatteverket, Kronofogdemyndigheten och SCB kommer sannolikt behöva göra vissa mindre systemanpassningar. Det ska dock framhållas att uppbyggnaden av bostadsrättsregistret kommer att ske under en lång tid. Myndigheterna kommer därför ha möjlighet att sprida ut arbetet under flera år. De kostnader som kan uppstå bör, precis som *Skatteverket* framhåller, rymmas inom befintliga ekonomiska ramar.

Domstolsväsendet berörs genom att domstolar och hyresnämnder ska underrätta Lantmäteriet i vissa fall samt att beslut kan överklagas till förvaltningsdomstol. De kostnader som kan uppstå är inte större än att de ryms inom befintliga anslag.

En effekt kommer sannolikt att bli ett ökat fokus på kommunernas ajourhållning av uppgifterna i lägenhetsregistret. Det gäller såväl betydelsen av att uppgifterna är korrekta som att förändringar i registret läggs in inom de tidsramar som gäller. Förslaget innebär att andra aktörer blir beroende av registret på ett annat sätt än tidigare, vilket i och för sig är positivt för lägenhetsregistrets användning i övrigt.

11.3 Konsekvenser i övrigt

Utkastets bedömning: Förslagen förväntas ha positiva effekter för brottsbekämpningen.

Förslagen bedöms inte innebära några konsekvenser i övrigt.

Utredningens bedömning överensstämmer med bedömningen i utkastet.

Remissinstanserna: Ingen remissinstans invänder mot bedömningen.

Skälen för bedömningen: Genom registret får brottsbekämpande myndigheter nya verktyg för att förebygga, förhindra, upptäcka och utreda brott. Förslaget att pantsättningar ska registreras i bostadsrättsregistret bör t.ex. medföra att föreningar som är kapade av kriminella inte längre kan pantsätta en bostadsrätt flera gånger utan att det antecknas, för att sedan sälja bostadsrätten vidare till en ovetande köpare. Kravet på registrering av bostadsrätter bör också medföra att det blir lättare att upptäcka fall där bostadsrätten används för penningtvätt.

Förslagen bedöms inte ha några påtagliga effekter vad gäller sysselsättning eller för den offentliga servicen i olika delar av landet.

Förslagen bedöms inte ha någon inverkan på jämställdheten mellan kvinnor och män eller på miljön.

Inte heller har de någon effekt vad gäller möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen.

12 Författningskommentar

12.1 Förslaget till lag om bostadsrättsregister

1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Lantmäteriet ska föra ett register över alla bostadsrätter (bostadsrättsregistret).

Paragrafen reglerar förandet av ett bostadsrättsregister. Övervägandena finns i avsnitt 5.7.

Av paragrafen följer att Lantmäteriet ska föra ett register över alla bostadsrätter och att registret benämns bostadsrättsregistret. Lantmäteriet ska vara registreringsmyndighet för bostadsrättsregistret och ansvara för drift och förvaltning av registret. Registret ska föras för de ändamål som anges i 2 kap. 3 och 4 §§.

2 § Denna lag gäller vid behandling av personuppgifter i Lantmäteriets verksamhet avseende bostadsrättsregistret och vid registrering i bostadsrättsregistret.

Lagen gäller endast om behandlingen är helt eller delvis automatiserad eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register.

Paragrafen behandlar lagens tillämpningsområde. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

I *första stycket* anges att lagen gäller vid behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret. Med behandling och personuppgifter avses det samma som i artikel 4 i EU:s dataskyddsförordning. I stycket anges vidare att lagen gäller vid registrering i bostadsrättsregistret. Detta omfattar även registrering av andra uppgifter än personuppgifter.

I *andra stycket* begränsas tillämpningsområdet till en viss typ av behandling av personuppgifter, nämligen då behandlingen är helt eller delvis automatiserad eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register. Manuell behandling som inte ingår i, eller kommer att ingå i, ett register faller alltså utanför lagens tillämpningsområde. Bestämmelsen

är utformad i nära anslutning till artikel 2.1 EU:s dataskyddsförordning och bör tolkas på samma sätt som den bestämmelsen. Det innebär t.ex. att muntligt utlämnande eller utlämnande på papper av personuppgifter som finns i datorformat omfattas av lagen.

En definition av register finns i artikel 4.6 i EU:s dataskyddsförordning.

3 § Lagen innehåller bestämmelser som kompletterar Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning), här benämnd EU:s dataskyddsförordning.

Vid behandling av personuppgifter enligt denna lag gäller lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen, om inte något annat följer av denna lag eller av föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen.

I paragrafen anges lagens förhållande till annan reglering om behandling av personuppgifter. Övervägandena finns i 5.3.

Första stycket upplyser om att lagen innehåller bestämmelser som kompletterar EU:s dataskyddsförordning. Förordningen är direkt tillämplig i medlemsstaterna, men förutsätter och tillåter i vissa avseenden nationella bestämmelser som kompletterar förordningen, vilket bland annat finns i denna lag.

Av *andra stycket* framgår lagens förhållande till lagen med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen). Den lagen är subsidiär i förhållande till denna lag, och gäller endast om denna lag eller föreskrifter som har meddelats i anslutning till denna lag inte innehåller avvikande bestämmelser.

2 kap. Registrets innehåll och behandling av personuppgifter

Registrets innehåll

1 § Registret ska för varje bostadsrätt innehålla uppgifter om

1. bostadsrättslägenheten,
2. bostadsrättsföreningen,
3. bostadsrättshavaren, och
4. pantsättningar.

Registret ska även innehålla vissa anteckningar om beslut eller åtgärder som avser bostadsrätten eller bostadsrättshavaren.

Regeringen får meddela ytterligare föreskrifter om vilka uppgifter som ska ingå i registret.

I paragrafen regleras registrets innehåll. Överväganden finns i avsnitt 5.1.

Av *första stycket* framgår att uppgifter om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren och pantsättningar ska ingå i registret. För varje bostadsrätt ska alltså uppgifter om dessa fyra informationsgrupper finnas.

För varje bostadsrätt ska det dessutom finnas uppgifter om vissa anteckningar om beslut eller åtgärder som avser bostadsrätten eller bostadsrättshavaren. Det följer av *andra stycket*. Med sådana anteckningar avses exempelvis Kronofogdemyndighetens beslut om exekutiva åtgärder

rörande en viss bostadsrätt eller att egendomen är föremål för tvångsmedel. Det kan också vara fråga om att en tvist pågår i domstol om bättre rätt till bostadsrätten.

Tredje stycket innehåller ett bemyndigande till regeringen att meddela ytterligare föreskrifter om vilka uppgifter som ska ingå i registret. Uppgifterna som ska ingå i de informationsgrupper som avses i första och andra stycket kommer alltså att framgå av förordning.

Personuppgiftsansvar

2 § Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för den behandling av personuppgifter som görs i bostadsrättsregistret.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om personuppgiftsbiträden.

Paragrafen innehåller bestämmelser om personuppgiftsansvar och personuppgiftsbiträden. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.

Av *första stycket* framgår att Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för den behandling av personuppgifter som görs i bostadsrättsregistret. En definition av begreppet personuppgiftsansvarigt finns i artikel 4.7 i EU:s dataskyddsförordning. Av förordningen följer vissa skyldigheter för den som är personuppgiftsansvarig. Den personuppgiftsansvarige ansvarar bland annat för att kunna visa att behandlingen sker på ett korrekt sätt (se artikel 5.1 och 5.2), att se till att lämpliga och organisatoriska åtgärder genomförs (se artikel 24.1) och att den registrerade ersätts för skada som en rättsstridig behandling av personuppgifter har medfört (se artikel 82). Personuppgiftsansvaret omfattar även den behandling som utförs i registret av andra behöriga myndigheter.

I *andra stycket* finns en upplysning om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela föreskrifter om personuppgiftsbiträden. Ett personuppgiftsbiträde är en aktör som behandlar personuppgifter för den personuppgiftsansvariges räkning.

Ändamål

3 § Personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas om det är nödvändigt för något av följande ändamål:

1. verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning,
2. omsättning av bostadsrätter,
3. kreditgivning, försäkringsgivning eller allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut, eller
4. förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd.

Personuppgifter som behandlas enligt första stycket får även behandlas för att fullgöra uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning.

Paragrafen reglerar de ändamål för vilka personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas. Övervägandena finns i avsnitt 5.7.

En grundläggande förutsättning för att personuppgifter ska få behandlas med stöd av paragrafen är att behandlingen är nödvändig för ett eller flera av de angivna ändamålen. Att behandlingen ska vara nödvändig innebär inte ett krav på att behandlingsåtgärden ska vara oundgänglig. Behand-

lingen kan t.ex. anses nödvändig om den leder till effektivitetsvinster. I kravet på nödvändighet ligger dock att personuppgifter inte får behandlas om syftet med behandlingen kan uppnås med andra medel, t.ex. genom att anonymisera uppgifterna.

I *första stycket* räknas de primära ändamålen upp. I *punkt 1* anges att personuppgifter får behandlas om det är nödvändigt för verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning. Det avser först och främst verksamhet som bedrivs direkt av statliga eller kommunala myndigheter, men det kan också avse sådan verksamhet som staten eller kommuner är skyldiga att bedriva men som kan överlåtas till någon annan avseende genomförandet. Det är alltså inte ett krav att användaren av uppgifterna är en statlig eller kommunal myndighet.

I *punkt 2* anges att personuppgifter får behandlas om det är nödvändigt för omsättning av bostadsrätter. Användarna i dessa fall är bland annat banker, andra kreditinstitut och fastighetsmäklare. Även omsättning som sker mellan privatpersoner omfattas. Dessutom omfattas annat än medverkan eller främjande vid den direkta omsättningen, t.ex. värdering av bostadsrätter eller andra åtgärder som är av betydelse för omsättningen av bostadsrätter.

I *punkt 3* anges att personuppgifter får behandlas om det är nödvändigt för kreditgivning, försäkringsgivning eller annan allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut. Det avser verksamhet där bostadsrätter visserligen inte är det centrala i verksamheten men där uppgifter om bostadsrätter kan vara av avgörande intresse. Utöver kreditgivning och försäkringsgivning kan t.ex. kreditupplysningsverksamhet omfattas.

I *punkt 4* anges att personuppgifter får behandlas om det är nödvändigt för förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd. Fastighetsförvaltning ska ses i vid bemärkelse och omfattar bland annat administration, underhåll och annan förvaltningsverksamhet. Det gäller oavsett om fastighetsägaren på egen hand sköter förvaltningen eller har uppdragit förvaltningen åt någon annan. Även byggande ska ses i vid bemärkelse och avse samtliga stadier från projektering till uppförande. Olika aktörer inom byggbranschen, t.ex. byggherrar och entreprenörer kan ha behov av att ta del av uppgifter från ett bostadsrättsregister.

Andra stycket innehåller en s.k. sekundär ändamålsbestämmelse om möjligheten att behandla personuppgifter i bostadsrättsregistret för ändamål utöver de som anges i den primära ändamålsbestämmelsen. Av bestämmelsen följer att de uppgifter som behandlas för primära ändamål enligt första stycket även får behandlas för att fullgöra uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning. Behandlingen förutsätter alltså att uppgifterna redan är föremål för behandling enligt första stycket. Bestämmelsen omfattar sådant uppgiftslämnande som sker på grund av att myndigheten ska lämna ut uppgifter, t.ex. med stöd av 6 kap. 5 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) i fall då utlämnande inte kan ske med stöd av första stycket. Bestämmelsen omfattar även sådant uppgiftslämnande som sker med stöd av bestämmelser som medför att uppgifter får lämnas ut, t.ex. den s.k. generalklausulen i 10 kap. 27 § offentlighets- och sekretesslagen. Bestämmelsen omfattar uppgiftslämnande till myndigheter

och enskilda. Det avgörande är att uppgiftslämnandet sker med stöd av lag eller förordning.

Personuppgifter som behandlas för något av de ändamål som anges i paragrafen får även behandlas för andra ändamål, se vidare 4 §.

4 § Personuppgifter som behandlas för något av de ändamål som anges i 3 § första stycket ska få behandlas även för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in.

I paragrafen behandlas den s.k. finalitetsprincipen. Övervägandena finns i avsnitt 5.7.

I paragrafen anges att personuppgifter som behandlas för något av de primära ändamål som anges i 3 § första stycket ska få behandlas även för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in. Bestämmelsen är utformad i nära anslutning till artikel 5.1 b i EU:s dataskyddsförordning och bör tolkas på samma sätt. Detta innebär att bland annat behandling för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål i enlighet med artikel 89.1 i dataskyddsförordningen inte ska anses vara oförenliga med de ursprungliga ändamålen. Det innebär också att de omständigheter som anges i artikel 6.4 i dataskyddsförordningen ska beaktas vid bedömningen av om behandlingen är förenlig med finalitetsprincipen.

Elektroniskt tillhandahållande av personuppgifter

5 § Lantmäteriet får tillhandahålla personuppgifter elektroniskt om det inte är olämpligt.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om begränsningar av elektroniskt tillhandahållande av uppgifter.

Paragrafen reglerar förutsättningarna för elektroniskt tillhandahållande av personuppgifter. Övervägandena finns i avsnitt 5.9.

I *första stycket* anges att personuppgifter får tillhandahållas elektroniskt om det inte är olämpligt. Med elektroniskt tillhandahållande avses både direktåtkomst och annat elektroniskt utlämnande än genom direktåtkomst. För innebörden av uttrycket direktåtkomst, se kommentaren till 6 §. För att kunna tillämpa bestämmelsen får det inte finnas hinder att lämna ut uppgifterna med hänsyn till sekretess.

Bestämmelsen tar enbart sikte på formen för utlämnande. De lämplighetsaspekter som bestämmelsen tar sikte på avser format och distributionssätt för utlämnandet, utifrån skyddet av personuppgifterna. Det kan röra sig om frågor om persondataskydd som i samband med ett utlämnande av personuppgifter inte fångas upp av vare sig sekretessbestämmelser eller på ett uttryckligt sätt av den nya lagens bestämmelser. Det skulle exempelvis kunna handla om att myndigheten inte förfogar över den teknik som krävs för att uppgifterna ska kunna förmedlas till mottagaren i elektronisk form på ett tillräckligt säkert sätt. Elektroniskt tillhandahållande till domstol eller annan myndighet är typiskt sett inte olämpligt. Detsamma gäller

elektroniskt tillhandahållande av uppgifter till en registrerad bostadsrätts-havare, om uppgifterna rör honom eller henne.

Om det i ett enskilt fall skulle bedömas vara olämpligt bör emellertid personuppgifterna lämnas ut på annat sätt. När det gäller enskilda kan det krävas närmare överväganden bland annat med hänsyn till vem mottagaren är och vilken säkerhet mottagaren har för sin personuppgiftsbehandling. Vid bedömningen av om ett utlämnande är olämpligt ska bland annat typen av personuppgifter beaktas. Den närmare innebörden av vad som ska anses vara ett olämpligt utlämnande får dock utvecklas genom tillsynsmyndig-hetens arbete och i domstolspraxis.

I *andra stycket* upplyses om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om begränsningar för elektroniskt tillhandahållande.

Direktåtkomst till personuppgifter

6 § Direktåtkomst till personuppgifter får medges för de ändamål som anges i 3 § första stycket.

En bostadsrättshavare ska alltid få medges direktåtkomst om uppgifterna rör honom eller henne.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om vilka som får medges direktåtkomst och villkor för sådan åtkomst.

Paragrafen reglerar direktåtkomst till personuppgifter i bostadsrätts-registret. Övervägandena finns i avsnitt 5.9.

I *första stycket* anges de ändamål för vilka direktåtkomst får medges. Direktåtkomst får alltså inte medges för behandling som sker med stöd av 3 § andra stycket eller 4 §. Direktåtkomst innebär att en mottagare har direkt tillgång till någon annans register eller databas och därigenom på egen hand kan ta del av information.

Av *andra stycket* följer att en bostadsrättshavare får ha direktåtkomst till personuppgifter som rör honom eller henne. Detta innebär att den som registreringen gäller inte begränsas av kravet på att direktåtkomsten ska avse något av de ändamål som anges i första stycket.

I *tredje stycket* finns en upplysning om att regeringen eller den myndig-het som regeringen bestämmer kan meddela föreskrifter om direktåtkomst. Det handlar om omfattningen av direktåtkomsten, sökbegrepp och behörighet och säkerhet vid direktåtkomst. De närmare förutsättningarna för direktåtkomst kommer alltså främst att framgå i förordning eller myndighetsföreskrifter.

Behandling av särskilt skyddsvärda uppgifter

7 § Behandling som innebär att uppgift om personnummer eller samordnings-nummer tillhandahålls, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter, är endast tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om begränsningar för behandling av uppgifter om personnummer och samordningsnummer.

Paragrafen reglerar när uppgift om personnummer och samordningsnummer får behandlas. Övervägandena finns i avsnitt 5.9.

Första stycket anger att behandling av uppgift om personnummer och samordningsnummer endast är tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl. Det rör sig om behandling som innebär att uppgifterna tillhandahålls, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter. Med personnummer och samordningsnummer avses detsamma som i folkbokföringslagen (1991:481) och lagen (2022:1697) om samordningsnummer.

Bestämmelsen innebär att en intresseavvägning mellan behovet av behandlingen och de integritetsrisker som den innebär ska göras. Omständigheter som bör beaktas är exempelvis om det eftersträvade syftet med behandlingen kan uppnås på annat sätt och behandlingens omfattning. Vikten av en säker identifiering kan exempelvis avse visning av uppgifter i en e-tjänst som kräver säker inloggning.

I *andra stycket* upplyses om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om begränsningar för behandling av uppgifter om personnummer och samordningsnummer.

8 § Behandling som innebär att en särskilt skyddsvärd uppgift om enskilda personliga eller ekonomiska förhållanden tillhandahålls, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter, är endast tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om begränsningar för behandling av uppgifter om enskilda personliga förhållanden.

Paragrafen reglerar när särskilt skyddsvärda uppgifter om enskilda personliga eller ekonomiska förhållanden får behandlas. Övervägandena finns i avsnitt 5.9.

Första stycket anger att behandling som sker vid elektroniskt tillhandahållande av uppgifter om enskilda personliga eller ekonomiska förhållanden och som är särskilt skyddsvärda, är endast tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen eller något annat beaktansvärt skäl. Bestämmelsen räknar upp att det rör sig om behandling som innebär att uppgifterna tillhandahålls, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter. Paragrafen innebär på samma sätt som 7 § att det ska göras en intresseavvägning.

Uppgift om enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden har samma innebörd som i tryckfrihetsförordningen och offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Särskilt skyddsvärda uppgifter är uppgifter som den personuppgiftsansvarige placerat i en högre skyddsnivå enligt artikel 32 i EU:s dataskyddsförordning. Det rör sig exempelvis om uppgifter om konkurs och utmätning eller närmare uppgifter om innehållet i en pantsättning. Detsamma gäller uppgifter som kan utvinnas genom sammanställning av uppgifterna i registret.

I *andra stycket* upplyses om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om begräns-

ningar för behandling av uppgifter om enskilda personliga eller ekonomiska förhållanden.

Rättelse

9 § En uppgift i bostadsrättsregistret ska rättas, om uppgiften innehåller någon uppenbar felaktighet som beror på Lantmäteriets eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel.

Innan en rättelse sker, ska den som berörs av åtgärden få tillfälle att yttra sig. Något yttrande behöver dock inte inhämtas om den som berörs av åtgärden är okänd eller om det är uppenbart obehövt.

I fråga om personuppgifter gäller paragrafen i stället för rätten till rättelse enligt artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning.

I paragrafen regleras möjligheten att få uppgifter i bostadsrättsregistret rättade. Övervägandena finns i avsnitt 5.11.

Av *första stycket* framgår att en uppgift i registret ska rättas om uppgiften innehåller någon uppenbar felaktighet till följd av Lantmäteriets eller någon annans skrivfel, räknefel eller något annat liknande förbiseende eller till följd av ett tekniskt fel.

I *andra stycket* anges att den som berörs av åtgärden ska ges tillfälle att yttra sig innan rättelse sker. En förutsättning är dock att Lantmäteriet känner till den berörda personen. Myndigheten behöver inte inhämta något yttrande om det är uppenbart obehövt. I och med att det ska vara uppenbart att ett yttrande är obehövt för att rättning ska få ske utan att yttrande inhämtas, ska den möjligheten användas med försiktighet.

I *tredje stycket* klargörs att paragrafen gäller även i fråga om rättelse av personuppgifter. Det innebär att rätten till rättelse enligt artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning inskränks.

Begränsning av behandling

10 § Rätten till begränsning av behandling av personuppgifter enligt artikel 18 i EU:s dataskyddsförordning gäller inte i fråga om personuppgifter i bostadsrättsregistret.

Paragrafen behandlar rätten till begränsning av behandling av personuppgifter. Övervägandena finns i avsnitt 5.12.

Enligt artikel 18 i EU:s dataskyddsförordning har den registrerade under vissa förutsättningar rätt att kräva att den personuppgiftsansvarige begränsar behandlingen av personuppgifter. Förevarande paragraf innebär att rätten till begränsning inte ska gälla i fråga om personuppgifter i bostadsrättsregistret.

3 kap. Registrering i bostadsrättsregistret

Inledande bestämmelser

1 § I bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret.

Paragrafen upplyser om att bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret finns i bostadsrättslagen. Övervägandena finns i avsnitt 6.

2 § En anmälan för registrering enligt detta kapitel ska vara skriftlig och göras hos Lantmäteriet.

Paragrafen innehåller formkrav på anmälan för registrering. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

Enligt paragrafen ska anmälan enligt kapitlet vara skriftlig och ges in till Lantmäteriet.

Registrering av upplåtelse och övergång

3 § En anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång ska göras av bostadsrättsföreningen. En övergång till en sådan juridisk person som avses i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) ska dock anmälas för registrering av den juridiska personen.

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.

Om en bostadsrätt har övergått till föreningen, ska anmälan göras inom två veckor från övergången.

I paragrafen regleras registrering av upplåtelse och övergång. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

Av *första stycket* följer att det är föreningen som ska anmäla upplåtelser och övergångar för registrering.

I 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen finns ett undantag till huvudregeln att en bostadsrätt får utövas av en ny innehavare endast om denne blir medlem i föreningen. En juridisk person får nämligen utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. I sådana fall sker alltså inte alltid någon prövning av medlemskap som föreningen är inblandad i. Den juridiska personen, i praktiken ofta en bank, ska i sådana fall själv anmäla övergången för registrering.

Genom *andra stycket* framgår att en anmälan enligt första stycket ska göras inom två veckor från tillträdesdagen.

För det fall anmälan kan ligga till grund för registrering anses registrering gjord då anmälan kom in till Lantmäteriet. Om en anmälan däremot inte kan läggas till grund för registrering, t.ex. för att det inte är klart vilken bostadsrätt som avses eller vem som är bostadsrättshavare, kan upplåtelsen eller övergången inte registreras. Enligt 8 § får Lantmäteriet förelägga anmälaren att komplettera anmälan. Om upplåtelsen eller övergången registreras först efter ett sådant föreläggande, ska registreringen anses vara gjord när nödvändig komplettering kom in till myndigheten.

I *tredje stycket* regleras det fall då en bostadsrätt har övergått till föreningen. Så kan t.ex. ske då en bostadsrättshavare avsäger sig bostadsrätten (se 4 kap. 11 § bostadsrättslagen). Det sker då inget tillträde. Fristen räknas i stället från det att bostadsrätten övergick till föreningen.

Registrering av pantsättning

4 § En anmälan för registrering av pantsättning ska göras av panthavaren. Om pantsättningen inte kan registreras direkt, ska Lantmäteriet göra en notering i registret om att en anmälan har kommit in men ännu inte behandlats.

En panthavare som har tillstånd enligt 5 § kan på egen hand registrera en pantsättning.

En anmälan för registrering av pantsättning som görs av en panthavare utan tillstånd enligt 5 § ska undertecknas av panthavaren och pantsättaren.

I paragrafen regleras registrering av pantsättning. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

Enligt *första stycket* åligger det panthavaren att anmäla pantsättningen för registrering till Lantmäteriet. Om anmälan inte kan ligga till grund för registrering direkt ska Lantmäteriet göra en notering i registret att en anmälan har kommit in men ännu inte behandlats. Så kan t.ex. vara fallet om Lantmäteriet bedömer att anmälan är bristfällig och att den behöver kompletteras.

Andra stycket reglerar det fallet att panthavaren har tillstånd enligt 5 § att själva registrera en pantsättning. Någon anmälan till Lantmäteriet är då inte nödvändig.

Bestämmelsen i *tredje stycket* innebär att en panthavare utan tillstånd enligt 5 § ska underteckna en anmälan för registrering. Även pantsättaren ska underteckna anmälan i det fallet.

5 § Lantmäteriet får efter ansökan ge tillstånd till en panthavare att registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret.

Vid tillståndsprövningen ska myndigheten särskilt beakta

1. att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och sakkunskap som krävs,
2. att det finns tillfredsställande former för betalning av registreringsavgifter, och
3. att sökanden i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion.

Ett tillstånd får återkallas av Lantmäteriet om tillståndshavaren inte längre uppfyller kraven.

I paragrafen behandlas tillstånd till en panthavare att registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

Av *första stycket* följer att Lantmäteriet får ge tillstånd till en panthavare att på egen hand registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret. Panthavaren ska ansöka om tillstånd.

Av *andra stycket* följer vad myndigheten särskilt ska beakta vid tillståndsgivningen. Endast den panthavare som har tillgång till den tekniska utrustning och den tekniska sakkunskapen som krävs kan beviljas tillstånd (punkt 1).

Registrering i bostadsrättsregistret kan vara avgiftsbelagt. Det ska därför också finnas tillfredsställande former för betalning av registreringsavgifter hos panthavaren för att denne ska kunna beviljas tillstånd (punkt 2).

Dessutom ska sökanden i övrigt uppfylla de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion (punkt 3). Det är typiskt sett professionella aktörer som regelmässigt hanterar pantsättningar som kan komma på fråga. Det kan vara aktuellt att

neka tillstånd med stöd av tredje punkten om det finns skäl att anta att sökanden kommer att missköta eller missbruka sin ställning som pant-havare eller sitt tillstånd att registrera. Så kan också fallet om sökanden inte kan förväntas tillhandahålla ett tillräckligt bra skydd för personuppgifter.

De uppräknade kraven är inte avsedda att vara uttömmande, utan det ankommer på Lantmäteriet att bedöma tillståndsfrågan.

Paragrafen är utformad med 14 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister som förebild. Den praxis som har vuxit fram hos Lantmäteriet kring den regleringen kan alltså tjäna till vägledning även för förevarande paragraf.

6 § En pantsättning som registreras av en panthavare med tillstånd enligt 5 § ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då registreringen gjordes.

En pantsättning som registreras efter en anmälan ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet.

I paragrafen anges när en pantsättning ska anses vara registrerad i bostads-rättsregistret. Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

En registrering av en pantsättning kan göras på två sätt beroende på om den som vill registrera pantsättningen är en aktör med tillstånd enligt 5 § eller inte. Registreringstidpunkten har betydelse för vilken rätt i företrädes-ordningen en panträtt har enligt bostadsrättslagen (1991:614).

I *första stycket* anges att en pantsättning som registrerats av en pant-havare med tillstånd ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då registreringen gjordes. En sådan registrering får alltså direkt genomslag och handläggs eller hanteras i princip inte av Lantmäteriet innan regis-treringen.

I *andra stycket* anges att en pantsättning som görs genom en anmälan för registrering ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en full-ständig anmälan kom in till Lantmäteriet. Av 4 § första stycket följer att Lantmäteriet ska göra en notering i registret om att en anmälan har kommit in men ännu inte behandlats.

Om anmälan inte kan läggas till grund för registreringen, t.ex. för att det inte är klart vilken bostadsrätt som avses eller vem som är panthavare, kan pantsättningen inte registreras. Enligt 8 § får Lantmäteriet kompletterings-förelägga anmälaren att avhjälpa bristerna i anmälan. Om pantsättningen registreras först efter ett sådant föreläggande, ska registreringen anses vara gjord när nödvändig komplettering kom in till myndigheten.

Registrering av att bostadsrätten upphört

7 § En anmälan för registrering av att en bostadsrätt har upphört ska göras av föreningen inom två veckor från det att bostadsrätten upphörde.

I paragrafen regleras registrering av att en bostadsrätt upphört. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

En bostadsrätt kan under vissa förutsättningar upphöra (se t.ex. 6 kap. 11 § första stycket bostadsrättslagen [1991:614]).

Enligt paragrafen ska föreningen anmäla upphörandet för registrering inom två veckor från det att bostadsrätten upphörde.

Bristande eller utebliven anmälan

8 § Om den som har gjort en anmälan för registrering inte har följt det som gäller för anmälan, får Lantmäteriet förelägga anmälarer att yttra sig eller rätta till bristen inom en viss tid. Föreläggandet får förenas med vite.

Om anmälarer inte följer föreläggandet, får Lantmäteriet vägra registrering. En upplysning om det ska tas in i föreläggandet.

Första och andra styckena gäller inte för en anmälan som saknar uppgift om identitetsbeteckning, om bostadsrättshavaren har avlidit när anmälan för registrering ges in.

I paragrafen regleras handläggningen vid en bristfällig anmälan. Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

Enligt *första stycket* har Lantmäteriet möjlighet att förelägga anmälarer att yttra sig över eller rätta till brister i anmälan inom viss tid. Lantmäteriet har möjlighet att förena ett sådant föreläggande med vite.

I *andra stycket* regleras följderna av att ett föreläggande inte följs. Det kan antingen vara fråga om att ett svar har uteblivit men också att myndigheten bedömer att anmälan trots svaret ändå inte kan ligga till grund för registrering. Lantmäteriet kan i ett sådant fall vägra registrering. En förutsättning är dock att den följderna framgår av föreläggandet. Ett beslut om att vägra registrering bör i och för sig kunna överklagas. Lantmäteriet har även enligt 37 § förvaltningslagen (2017:900) möjlighet att ändra ett beslut om anmälarer efter beslutet kompletterar anmälan.

I *tredje stycket* klargörs att det inte ska anses som en brist i ansökan att den saknar identitetsbeteckning, om bostadsrättshavaren har avlidit när anmälan ges in. Det innebär att registrering kan ske trots avsaknad av personnummer eller samordningsnummer. Om bostadsrättshavaren är ett dödsbo, ska dock organisationsnummer uppges på vanligt sätt.

9 § Om en anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång av bostadsrätt inte har gjorts i rätt tid, får Lantmäteriet förelägga föreningen eller den juridiska personen att lämna in en anmälan inom en viss tid. Föreläggandet får förenas med vite.

I paragrafen regleras handläggningen vid utebliven anmälan. Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

Enligt 3 § ska föreningen anmäla en upplåtelse eller övergång av bostadsrätt för registrering inom viss tid. Om denna frist har löpt ut har Lantmäteriet enligt paragrafen möjlighet att förelägga föreningen att lämna in anmälan. Om det är fråga om en sådan övergång som avses i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) är det den juridiska personen som kan vara föremål för föreläggande.

Precis som ett föreläggande enligt 8 § kan föreläggandet förenas med vite.

Avregistrering av pantsättning

10 § När en pantsättning inte längre gäller ska pantshavaren genast se till att den avregistreras.

En pantshavare som har tillstånd enligt 5 § ska på egen hand avregistrera pantsättningen. En pantshavare som inte har sådant tillstånd ska göra en anmälan

om avregistrering till Lantmäteriet. En sådan anmälan ska vara skriftlig och undertecknas av panthavaren.

Vid handläggningen av ett ärende om avregistrering gäller det som sägs i 8 §.

I paragrafen hanteras avregistrering av pantsättning. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

En pantregistrering behöver tas bort när panträtten inte längre består. Det mest uppenbara fallet är när det eller de lån som pantsättningen och den tillhörande registreringen avser har lösts. Enligt *första stycket* ska panthavaren se till att den avregistreras. Detta ska ske genast. Det innebär att panthavaren utan dröjsmål ska se till att noteringen tas bort från registret så fort panthavaren får kännedom om att panträtten inte längre består.

Av *andra stycket* följer att panthavare som har tillstånd att själva registrera pantsättningar även kan avregistrera noteringarna på egen hand. Detta bör vara det vanligaste sättet.

Det kan dock förekomma panthavare som inte har sådant tillstånd. Dessa panthavare ska enligt stycket anmäla avregistreringen till Lantmäteriet, som sedan utgör åtgärden.

Om en anmälan om avregistrering brister i något avseende har Lantmäteriet enligt 8 § förelägga anmälaren att rätta till bristen. Ett sådant föreläggande får förenas med vite. Det följer av *tredje stycket*.

4 kap. Övriga bestämmelser

Avgifter

1 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om avgifter

1. i ärenden om registrering eller avregistrering i bostadsrättsregistret,
2. för tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregistret.

Paragrafen innehåller bemyndiganden i fråga om avgifter. Övervägandena finns i avsnitt 7.

Enligt paragrafen får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddela föreskrifter om avgifter, dels i ärenden om registrering eller avregistrering, dels för tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregister. Det kan också vara fråga om avgifter för panthavare som har tillstånd att själva registrera pantsättningar.

Föreskrifterna kan också avse att föreningarna är befriade från avgifter för sådan registrering som de är skyldiga att göra enligt lag.

Skadestånd

2 § Den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i bostadsrättsregistret har rätt till ersättning av staten.

Ersättningen ska sättas ned med skäligt belopp eller helt falla bort om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

I paragrafen regleras statens skadeståndsansvar på grund av tekniska fel. Övervägandena finns i avsnitt 5.13.

I digitala register kan tekniska fel förekomma. Enligt *första stycket* har staten ett skadeståndsansvar om någon lider skada på grund av ett tekniskt fel. Tekniskt fel ska förstås i vid bemärkelse. Det kan röra sig om fel som uppstår både i den mjukvara och den hårdvara som Lantmäteriet använder vid registerföringen. Felet ska dock på något sätt leda till att det rätta innehållet inte går att avläsa eller annars återges på ett missvisande sätt, att en uppgift inte alls kan föras in eller att åtkomsten till registret försvinner under en tid på ett sätt som orsakar skada. Det kan exempelvis vara fråga om en kreditgivare som beviljar ett lån med en bostadsrätt som säkerhet utifrån uppgifter i registret som sedan visar sig vara felaktiga på grund av ett tekniskt fel. Med skada avses här s.k. ren förmögenhetsskada, dvs. sådan ekonomisk skada som uppkommer utan samband med att någon lider personskada eller sakskada.

Enligt *andra stycket* ska ersättningen jämkas helt eller delvis om den skadelidande på angivna sätt har medverkat till skadan. Kraven på de åtgärder, som den skadelidande ska vidta för att rätten till ersättning inte ska begränsas, bör inte ställas alltför höga. Ett exempel på medvållande kan vara att den skadelidande känt till felaktigheten men ändå inte begärt rättelse hos Lantmäteriet. Vid skada som beror på fel eller försummelse vid handläggning av registreringsärenden tillämpas i stället skadeståndslagens (1972:207) bestämmelser om det allmännas skadeståndsansvar.

3 § En rättshavare, som drabbas av skada till följd av ett beslut om rättelse enligt 2 kap. 9 §, har rätt till ersättning av staten. Ersättning lämnas dock inte om den skadelidande med hänsyn till felets art eller andra omständigheter borde ha insett att fel förekommit.

Paragrafen behandlar rätten till ersättning vid rättelse. Övervägandena finns i avsnitt 5.13.

I paragrafen föreskrivs att en rättshavare har rätt till ersättning av staten om han eller hon lider skada till följd av ett beslut i ett ärende om rättelse. En rättelse av ett oriktigt registerinnehåll kan orsaka skada för en rättsägare som har grundat sitt handlande på det oriktiga registerinnehållet, t.ex. genom att räkna med en annan prioritet för en viss panträtt än som egentligen tillkom den. En sådan skada ska enligt förevarande bestämmelse ersättas av staten. Med rättsägare avses den som berörs av en rättelse, som regel den vars bostadsrätt har pantsatts eller panthavaren. Med skada avses här s.k. ren förmögenhetsskada, dvs. sådan ekonomisk skada som uppkommer utan samband med att någon lider personskada eller sakskada.

En förutsättning för ersättning är att den skadelidande inte själv borde ha insett att fel förekommit. Det krävs alltså inte insikt, utan bedömningen ska vara objektiv, dvs. inriktas på vad en normalt aktsam person borde ha insett.

Överklagande

4 § Beslut som Lantmäteriet meddelat enligt denna lag eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Paragrafen behandlar möjligheterna till överklagande. Övervägandena finns i avsnitt 5.14.

Av första stycket framgår att beslut som har meddelats enligt lagen om bostadsrättsregister eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

I andra stycket anges att prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026 i fråga om punkterna 2–11 och 15 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna och i övrigt den dag som regeringen bestämmer.

2. Lantmäteriet ska ansvara för uppbyggnaden av bostadsrättsregistret.

3. Lantmäteriet får behandla andra uppgifter i bostadsrättsregistret än dem som framgår av punkt 4, om det behövs för uppbyggnaden av registret. De uppgifterna ska gallras när de inte längre behövs.

4. En bostadsrättsförening ska senast den 31 december 2026 lämna de uppgifter som registret ska innehålla i fråga om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar. Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret.

5. Om en bostadsrättsförening inte lämnar uppgifter enligt punkt 4 får Lantmäteriet förelägga bostadsrättsföreningen att fullgöra sin skyldighet. Ett föreläggande får förenas med vite.

6. Efter det datum som anges i punkt 4 ska Lantmäteriet lämna de uppgifter som gäller pantsättning till panthavaren. Om en bostadsrättsförening lämnar uppgifterna senare, ska Lantmäteriet snarast lämna vidare uppgifter om pantsättning till panthavaren.

7. Senast sex månader efter det att Lantmäteriet lämnat uppgifter till en pant-havare enligt punkt 6, ska panthavaren anmäla eventuella felaktigheter avseende uppgifterna om pantsättning till myndigheten.

8. En bostadsrättsförening som bildas efter den 31 december 2026 ska till Lantmäteriet lämna de uppgifter som registret ska innehålla enligt punkt 4. Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Skyldigheten gäller till dess att lagen träder i kraft.

9. En bostadsrättsförening vars uppgifter har lämnats till Lantmäteriet ska under-rätta Lantmäteriet om förändringar som inträffar efter den 31 december 2026 i fråga om de uppgifter som registret ska innehålla. Detta gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Skyldigheten gäller till dess att lagen träder i kraft.

10. En pantsättning som har gjorts innan ikraftträdandet av lagen och som det lämnas uppgift om till Lantmäteriet av bostadsrättsföreningen eller en panthavare, ska registreras i registret som en noterad pant.

11. Lantmäteriet ska underrätta regeringen när bostadsrättsregistret är färdigt att tas i bruk.

12. En panträtt som har upplåtits innan ikraftträdandet av lagen ska inte längre gälla mot pantsättarens borgenärer om uppgift om panträtten inte har lämnats till Lantmäteriet senast tre månader efter ikraftträdandet.

13. En panträtt som har upplåtits innan ikraftträdandet av lagen och som har registrerats som noterad pant enligt punkt 10 ska ha företråde framför pantsät-ningar som har gjorts efter ikraftträdandet.

14. Om en bostadsrätt belastas av flera panträtter som har upplåtits innan ikraftträdandet av lagen, ska den företrädesordning som gällde mellan dem innan ikraftträdandet fortfarande gälla.

15. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om uppbyggnaden av registret.

Övervägandena finns i avsnitt 10.

Punkt 1 anges när lagen träder i kraft. De ikraftträdande- och övergångsbestämmelser som avser uppbyggnaden av registret ska alltså träda i kraft först. När registret är färdigt att tas i bruk ska lagen i övrigt träda i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Punkt 2 anger att Lantmäteriet ska ansvara för uppbyggnaden av bostadsrättsregistret.

Punkt 3 anger att Lantmäteriet under registrets uppbyggnad får behandla även andra uppgifter än sådana som ska lämnas in till registret vid uppbyggnaden. Sådana uppgifter ska gallras när de inte längre behövs.

Av *punkt 4* följer att en bostadsrättsförening ska lämna de uppgifter som behövs för uppläggningsen av registret. Uppgifterna ska lämnas till Lantmäteriet senast den 31 december 2026. Det innebär att föreningarna har ett år på sig att lämna uppgifterna från det att övergångsbestämmelserna till lagen träder i kraft. Även föreningar som bildas under denna tid ska anmäla sig till registret. Föreningarnas uppgiftsskyldighet gäller i den utsträckning som de aktuella uppgifterna inte kan hämtas från lägenhetsregistret eller fastighetsregistret.

Enligt *punkt 5* får Lantmäteriet förelägga en bostadsrättsförening som inte har lämnat in de efterfrågade uppgifterna enligt punkten 4 i rätt tid att lämna in dessa. Ett sådant föreläggande får förenas med vite.

I *punkt 6* anges att Lantmäteriet ska lämna vidare de uppgifter om pantsättning som en bostadsrättsförening har lämnat enligt punkten 4. Uppgifterna ska lämnas till aktuell panthavare. Uppgifterna ska lämnas efter utgången av det datum som anges i punkt 4. Om uppgifterna ges in senare, exempelvis först efter ett föreläggande enligt punkt 5, ska Lantmäteriet snarast lämna uppgifterna vidare till panthavaren när föreningen rapporterat in uppgifterna.

I *punkt 7* regleras när en panthavare senast ska anmäla eventuella felaktigheter till Lantmäteriet avseende de uppgifter om pantsättning som Lantmäteriet i sin tur har lämnat till panthavaren. Sådana felaktigheter ska anmälas senast sex månader efter det att Lantmäteriet lämnat uppgifterna till panthavaren enligt punkten 6. Felaktigheterna kan t.ex. bestå i att en pantsättning inte längre gäller och att anteckningen om den borde ha tagits bort, eller att en pantnotering saknas.

Punkt 8 reglerar bostadsrättsföreningar som bildas under uppbyggnaden. En bostadsrättsförening som bildas efter det att existerande bostadsrättsföreningar senast ska lämna sina uppgifter till Lantmäteriet, ska också vara skyldiga att rapportera in uppgifter till registret. Uppgiftsskyldighet gäller i den utsträckning som de aktuella uppgifterna inte kan hämtas från lägenhetsregistret eller fastighetsregistret. Skyldigheten att lämna uppgifter föreligger under registrets uppbyggnad, dvs. till dess lagen om bostadsrättsregister i övrigt har trätt i kraft.

Punkt 9 anger hur uppgifterna i registret ska hållas uppdaterade under uppbyggnaden. Förutom att nya bostadsrättsföreningar kan bildas efter det att föreningarna senast ska lämna sina uppgifter till Lantmäteriet kan förändringar inträffa avseende de uppgifter som existerande föreningar redan har lämnat till Lantmäteriet enligt punkten 4. Har de uppgifter som en bostadsrättsförening lämnat till Lantmäteriet ändrats efter den 31 december 2026 ska föreningen underrätta Lantmäteriet om den förändring som har skett. Uppgiftsskyldighet gäller i den utsträckning som de aktuella uppgifterna inte

kan hämtas från lägenhetsregistret eller fastighetsregistret. Skyldigheten att lämna uppgifter föreligger under registrets uppbyggnad, dvs. till dess lagen om bostadsrättsregister i övrigt har trätt i kraft.

Punkt 10 reglerar hur en pantsättning, som har skett innan registret har tagits i bruk och som under registrets uppbyggnad har lämnats till Lantmäteriet av en bostadsrättsförening eller panthavare, ska registreras i registret. En sådan pant ska registreras som en noterad pant. Detta för att skilja dem från sådana pantsättningar som upplåts och registreras efter ikraftträdandet.

Av *punkt 11* framgår att Lantmäteriet ska underrätta regeringen när registret är färdigt att tas i bruk.

Punkt 12 innebär att en panträtt, som har upplåtits innan lagen om bostadsrättsregister i övrigt har trätt i kraft, under vissa förutsättningar inte längre ska ha ett sakrättsligt skydd. Har en sådan panträtt inte lämnats till Lantmäteriet av bostadsrättsföreningen eller panthavaren senast tre månader efter ikraftträdandet ska panträten inte längre gälla mot pantsättarens borgenärer.

I *punkt 13* regleras företrädesordningen mellan panträter som har upplåtits innan ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister i övrigt och efter ikraftträdandet. En pantsättning som har gjorts innan ikraftträdandet av lagen i övrigt och som efter ikraftträdandet har registrerats som noterad pant enligt punkt 10 behåller sin plats i företrädesordningen. Detta gäller även om den noterade panten under registrets uppbyggnad registreras vid en senare tidpunkt än en pantsättning som är gjord efter ikraftträdandet. Det sakrättsliga skyddet för äldre noteringar om pantsättning består alltså även efter införandet av den nya ordningen där registrering ersätter denuntiatio som sakrättsligt moment.

I *punkt 14* regleras företrädesordningen mellan panträter som har upplåtits innan ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister i övrigt. Företrädesordningen dem emellan som gäller innan lagen i övrigt träder i kraft ska fortsätta att gälla. Regleringen är inte avsedd att avvika från hittillsvarande ordning. Enligt den ordningen är det tidpunkten för underrättelse till bostadsrättsföreningen som avgör företrädesordningen. Detta gäller även om panträterna under registrets uppbyggnad registreras i bostadsrättsregistret vid olika tidpunkter.

Det kan förekomma att underrättelse för en senare pantsättning sker före det att underrättelse görs för en tidigare pantsättning av samma bostadsrätt. En senare pantsättning har i så fall företräde framför en tidigare endast om den senare panthavaren var i god tro om den tidigare pantsättningen vid tidpunkten för underrättelsen (jfr. 10 och 31 §§ lagen [1936:81] om skuldebrev). Med god tro avses, i sammanhanget, att panthavaren inte kände till och inte heller borde ha känt till den tidigare pantsättningen.

Punkt 15 innebär att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bemyndigas att meddela ytterligare föreskrifter om registrets uppbyggnad.

12.2 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

4 kap. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt

Registrering av upplåtelse

4 a § *En upplåtelse av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.*

Paragrafen, som är ny, behandlar registrering av upplåtelse av en bostadsrätt. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att en upplåtelse av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret. En utebliven registrering påverkar inte giltigheten av upplåtelsen (jfr 7 §).

Bestämmelser om hur en registrering görs och av vem finns i lagen om bostadsrättsregister.

6 kap. Övergång av bostadsrätt

Rätt att utöva bostadsrätten efter övergång

1 § När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han *eller hon* är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. *Ett beviljat medlemskap ska gälla från tillträdesdagen. Om föreningen beviljar medlemskap senare än tillträdesdagen eller om en bostadsrätt har övergått på annat sätt än genom överlåtelse, ska medlemskapet gälla från beslutsdagen.*

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

Paragrafen behandlar frågor om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Övervägandena finns i avsnitt 9.1.

I *första stycket* preciseras från vilken tidpunkt ett beviljat medlemskap i föreningen ska gälla. Genom att medlemskapet ska gälla från tillträdesdagen övergår ansvaret gentemot föreningen för t.ex. skador på lägenheten på köparen, som blir bostadsrättshavare i samband med att medlemskap beviljas. Medlemskapet gäller per den tillträdesdag som anges i det överlåtelseavtal med stöd av vilket medlemskap har beviljats. Det kan dock förekomma att det datumet har passerat. I så fall gäller medlemskapet från dagen för beslut om medlemskap.

I andra fall av övergång av bostadsrätt än genom överlåtelse (t.ex. genom bodelning, arv och testamente eller bolagsskifte) gäller medlemskapet från beslutsdagen. Ändringen innebär att den ordningen uttryckligen framgår av lagen, men det innebär inte någon ändring jämfört med vad som redan gäller.

Övriga ändringar är språkliga.

Registrering av övergång

5 a § *En övergång av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.*

Paragrafen, som är ny, behandlar registrering av övergång av en bostadsrätt. Övervägandena finns i avsnitt 8.2.

Paragrafen innebär att en övergång av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret. Med övergång avses överlåtelse samt familjerättsliga och associationsrättsliga fång. Med övergång avses även sådana fall då bostadsrätten övergår till föreningen (se t.ex. 4 kap. 11 §). Däremot behöver ett dödsbo, som med stöd av 1 a § utövar bostadsrätt, inte registrera att bostadsrätten förvaltas av dödsboet. Någon övergång har nämligen inte skett i det fallet.

Kravet på registrering av övergången påverkar inte övergångens giltighet.

Sakrättsligt skydd vid överlåtelse

5 b § *En överlåtelse av en bostadsrätt gäller mot överlåtarens borgenärer när den har registrerats i bostadsrättsregistret.*

Paragrafen, som är ny, behandlar skyddet mot överlåtarens borgenärer vid överlåtelse. Övervägandena finns i avsnitt 8.2.

Enligt paragrafen krävs det att en överlåtelse registreras i bostadsrättsregistret för att t.ex. köparen av en bostadsrätt ska få överlåtelsen skyddad mot säljarens borgenärer. Överlåtelse av bostadsrätt kan ske genom köp, byte eller gåva.

Skyddet mot överlåtarens borgenärer aktualiseras om överlåtarens egendom blir föremål för utmätning eller om överlåtaren går i konkurs. Den överlåtna bostadsrätten kan då inte tas i anspråk för överlåtarens skulder.

Bestämmelsen innebär att registrering ersätter denuntiation till bostadsrättsföreningen, som enligt hittillsvarande ordning utgör det sakrättsliga momentet för att en överlåtelse ska vara sakrättsligt skyddad.

Bestämmelser om hur en registrering görs, när den ska göras och av vem finns i 3 kap. 2 och 3 §§ lagen om bostadsrättsregister. Där anges att det är bostadsrättsföreningen som ska göra en anmälan för registrering av överlåtelse. Anmälan ska göras skriftligen hos Lantmäteriet inom två veckor från tillträdesdagen.

5 c § *Om en bostadsrätt har överlåtit till flera var för sig, gäller en tidigare överlåtelse framför en överlåtelse som har skett senare.*

En senare överlåtelse gäller dock framför en tidigare, om överlåtelsen har registrerats i bostadsrättsregistret före den tidigare överlåtelsen och den senare förvärvaren vid tidpunkten för överlåtelsen var i god tro om den tidigare överlåtelsen.

Paragrafen ska också tillämpas på förvärv genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, när fråga uppkommer om företrädet mellan ett sådant förvärv och en senare överlåtelse.

Paragrafen behandlar konkurrerande överlåtelser (dubbelöverlåtelse). Övervägandena finns i avsnitt 8.3.

Av *första stycket* framgår huvudregeln vid en dubbelöverlåtelse, nämligen att det tidigare förvärvet har företräde.

Enligt *andra stycket* gäller dock som undantag att en senare överlåtelse har företräde framför en tidigare, om den senare överlåtelsen har registrerats i bostadsrättsregistret först. En ytterligare förutsättning för att den senare överlåtelsen ska ha företräde är att den senare förvärvaren, vid tidpunkten för (den senare) överlåtelsen, var i god tro om den tidigare överlåtelsen. Vid köp utgörs tidpunkten för överlåtelsen av det datum då både köparen och säljaren har undertecknat köpehandling. Med god tro avses, i sammanhanget, att förvärvaren inte kände till och inte heller borde ha känt till den tidigare överlåtelsen.

Om de konkurrerande förvärven registreras samtidigt (dvs. vid samma klockslag) får det tidigare förvärvet företräde i enlighet med huvudregeln i första stycket.

Innebörden av *tredje stycket* är att första och andra styckena även gäller när ett universalfång konkurrerar med en senare överlåtelse. Har t.ex. en make först avstått från en bostadsrätt vid en bodelning och sedan även överlåter bostadsrätten, kan den senare förvärvaren få företräde, om detta förvärv registreras först och han eller hon var i god tro om det tidigare förvärvet vid tidpunkten för överlåtelsen. Däremot gäller inte regeln om det senare förvärvet är ett universalfång. I dessa fall gäller principen att ett universalfång aldrig kan ge bättre rätt än den fångesmannen hade. Ett universalfång kan alltså aldrig få företräde framför en tidigare överlåtelse. Tidpunkten för övergången avgörs av tillämpliga familjerättsliga eller associationsrättsliga regler.

Om en överlåtelse konkurrerar med en exekutiv försäljning eller en tvångsförsäljning gäller inte förevarande paragraf. Då gäller reglerna i 14 kap. utsökningsbalken. Inte heller gäller bestämmelsen om familjerättsliga eller associationsrättsliga fång konkurrerar med varandra.

11 § Om en bostadsrätt *har* övergått till bostadsrättsföreningen, ska den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten ska upphöra.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om bostadsrättens upphörande meddelas endast om panthavaren har medgivit detta eller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren.

Om föreningen beslutar att bostadsrätten ska upphöra ska det registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.

I paragrafen regleras det fall att en bostadsrätt övergår till föreningen. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Det nya *tredje stycket* innebär att det ska registreras i bostadsrättsregistret att föreningen har beslutat att en bostadsrätt ska upphöra.

Bestämmelser om hur en registrering görs och av vem finns i lagen om bostadsrättsregister.

Övriga ändringar är språkliga.

6 a kap. Panträtt

1 § En panträtt i en bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

I paragrafen anges hur panträtt i bostadsrätt upplåts. Övervägandena finns i avsnitt 8.1.

Det är endast bostadsrättshavaren som får pantsätta bostadsrätten. Med bostadsrättshavaren avses den som innehar bostadsrätten och är medlem i föreningen. Vid en överlåtelse övertar en förvärvare medlemskapet när ett sådant beviljas (2 kap. 11 § andra stycket). Den tidigare bostadsrättshavaren kan alltså inte pantsätta bostadsrätten efter det att den nya innehavaren har beviljats medlemskap. I praktiken beviljas ofta medlemskap på tillträdesdagen. Bestämmelsen i 6 kap. 1 § innebär också att denna ordning lagfästs.

Om någon köper en bostadsrätt i eget namn men för någon annans räkning kan ett dolt ägande uppstå (se NJA 2020 s. 384). Av kravet på att det endast är den som är medlem i föreningen som får pantsätta bostadsrätten följer dock att en dold ägare inte har möjlighet att pantsätta, om ägandet inte manifesteras på det sättet att den dolda ägaren också blir medlem i föreningen.

Om en överlåtelse går åter på grund av ogiltighet (t.ex. på grund av att medlemskap i föreningen nekats), är en pantsättning som gjorts av förvärvaren utan verkan. Det följer av att förvärvaren inte är att anse som bostadsrättshavare, vilket krävs för att det ska vara fråga om en giltig pantsättning av bostadsrätten. I 3 § finns en bestämmelse om verkan av en pantsättning om överlåtelsen hävs av överlåtaren.

Det finns dock två undantag i lagen till när medlemskap krävs för att kunna pantsätta bostadsrätten. Det första avser en juridisk person som har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning (6 kap. 1 § andra stycket). Det andra gäller ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare (6 kap. 1 a §). I båda de fallen kan alltså pantsättning ske utan medlemskap.

Om bostadsrätten utgör makars gemensamma bostad eller sambors samboegendom (eller bostad som den andra sambon har rätt att överta) krävs den andra makens eller sambons samtycke innan pantsättning får ske (7 kap. 5 § äktenskapsbalken och 23 § sambolagen [2003:376]). I paragrafen anges att pantförskrivningen, dvs. avtalet mellan pantsättaren och panthavaren, ska vara skriftlig. Av stycket framgår också att hela bostadsrätten måste pantsättas. Det är alltså inte möjligt att pantsätta en ideell andel av en bostadsrätt.

Pantsättningen ska ske för en fordran. Fordran har i sammanhanget en vid innebörd. Det vanliga är att fordran är skriftligt dokumenterad. Några formkrav gäller dock inte. En bostadsrätt kan alltså i och för sig pantsättas för en fordran som inte dokumenterats i skrift. Det är också möjligt att pantsätta för en villkorad fordran (t.ex. ett borgensåtagande), liksom för någon annans skuld.

Fordran måste vara specificerad i den meningen att den kan identifieras som den fordran som pantsättningen avser. I praktiken förekommer dock att en bostadsrättshavare pantsätter bostadsrätten inte bara för den skuld som är närmast aktuell utan även för andra skulder som han eller hon i framtiden kan komma att få till borgenären (generell pantsättning). Även sådana pantsättningar är som utgångspunkt giltiga, både gentemot pantsättaren och mot pantsättarens borgenärer. Både vid villkorade och framtida fordringar gäller att panthavaren har förmånsrätt för det fall en

fordran har hunnit uppstå vid tidpunkten för utmätning eller konkurs. Om fordran däremot inte hunnit uppstå blir panträttens vara eller icke vara beroende av om panthavaren kan hindra att en fordran uppstår. När panthavaren inte har den möjligheten, vilket typiskt sett anses vara fallet vid villkorade fordringar, måste panträtten respekteras. Motsatsvis gäller vid generella pantsättningar, där kreditgivaren kan välja att inte bevilja en ny kredit, att panträtten inte måste respekteras för fordran som ännu inte uppstått.

Fordran omfattar kapital- och räntekrav utan att något särskilt överenskommit om den saken samt indrivningskostnader.

Före registrering har avtalet om pantsättning endast obligationsrättslig verkan. Det innebär att det endast är gällande mellan parterna. Rättsverkningar mot tredje man inträder först vid registrering enligt 2 §.

2 § En pantsättning av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister. Bestämmelser i annan lag om handpanträtt vid utmätning eller i konkurs gäller också för panträtt i en bostadsrätt. En registrering av pantsättningen har samma rättsverkningar som när en panthavare tar en lös sak i besittning.

En pantsättning behöver dock inte registreras om panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen.

I paragrafen behandlas registrering av pantsättning av bostadsrätt. Övervägandena finns i avsnitt 8.1.

I *första stycket* anges att en pantsättning ska registreras i bostadsrättsregistret. Registreringen är en förutsättning för att panträtten ska vara skyddad mot tredje man, dvs. att den gäller mot pantsättarens övriga borgenärer.

En registrerad panträtt i bostadsrätt innebär enligt 11 § preskriptionslagen (1981:130) att preskription av fordran inte påverkar borgenärens rätt till betalning om panträtten utgör säkerhet för fordran.

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.

I första stycket förtydligas också att panträtt i bostadsrätt har den förmånsrätt som följer med handpanträtt enligt bestämmelserna i 4 § 3 förmånsrättslagen (1970:979). Regleringen innebär ingen ändring i sak i förhållande till den hittillsvarande ordningen.

Ifall bostadsrättens hela värde inte är belånat, kan bostadsrättshavaren utnyttja det resterande värdet (överhypoteket) som säkerhet för en annan kredit. En sådan pantsättning kräver registrering enligt första stycket för att en sakrättsligt giltig panträtt ska uppstå. *Andra stycket* innehåller dock ett undantag. Innebörden är 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. Det behöver dock vara fråga om en giltig pantsättning mellan pantsättaren och panthavaren.

Undantaget 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.

Om pantsättningen är generell och nya krediter lämnas till pantsättaren krävs ingen ny registrering. Om däremot en andra panthavare registreras kan den första panthavaren få sakrättsligt skydd för en kredit som lämnas efter den andra registreringen endast om det sker en ny registrering.

Bestämmelser om hur en registrering görs och av vem samt när en pantsättning anses registrerad finns i lagen om bostadsrättsregister.

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

Paragrafen reglerar en pantsättnings giltighet för det fall överlåtaren häver överlåtelsen. Övervägandena finns i avsnitt 8.1.

För det fall en överlåtelse sker, men den senare hävs av förvärvaren, har förvärvaren fram till dess att hävning sker möjlighet att förfoga över bostadsrätten. En pantsättning som förvärvaren gjort av bostadsrätten blir inte utan verkan för att han eller hon häver köpet. Förhållandet mellan parterna regleras då av de allmänna reglerna för lös egendom.

Situationen är dock en annan om överlåtaren häver köpet. Paragrafen innebär att en pantsättning som förvärvaren har gjort efter överlåtelsen är ogiltig, trots att förvärvaren i och för sig var behörig att pantsätta bostadsrätten vid tidpunkten för pantsättningen. Ett praktiskt exempel kan vara att förvärvaren blir medlem i föreningen före det att betalning skett. Om säljaren häver avtalet på grund av dröjsmål med betalningen är en pantsättning som förvärvaren gjort efter överlåtelsen utan verkan.

Om en överlåtelse är ogiltig, t.ex. på grund av att förvärvaren vägras medlemskap, är en panträtsupplåtelse som har gjorts av förvärvaren utan verkan. I den situationen är nämligen kravet i 1 § att panträtt ska upplåtas av bostadsrättshavaren inte uppfyllt.

4 § En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats.

I paragrafen behandlas företrädesordningen mellan registrerade pantsättningar. Övervägandena finns i avsnitt 8.1.

Paragrafen anger att en pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats. Av 3 kap. 6 § lagen om bostadsrättsregister framgår när en pantsättning anses registrerad.

Av 2 § andra stycket framgår att vissa pantsättningar inte omfattas av kravet på registrering. En sådan pantsättning omfattas av samma företrädesrätt som den senast registrerade pantsättningen vid tillämpningen av förevarande paragraf.

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Avgifter till föreningen

14 § Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

En beslutad insats kan ändras enligt 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av denna lag eller någon annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om de avgifter som en medlem ska betala till bostadsrättsföreningen. Övervägandena finns i avsnitt 6.4.

Ändringen i *första stycket* innebär att pantsättningsavgift tas bort från den uppräknade av olika avgifter som en förening har rätt att ta ut av en medlem. Ändringen är en följd av att pantsättningar inte längre ska antecknas i föreningarnas lägenhetsförteckningar.

Underrättelse om obetalda avgifter

31 § Om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften avser en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, ska föreningen utan dröjsmål underrätta Lantmäteriet.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför panthavare i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid föreningens försummelse varat, samt
2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid panthavaren haft kännedom om bostadsrättshavarens betalningsförsummelse.

Paragrafen innehåller bestämmelser om föreningens underrättelseskyldighet när en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen. Övervägandena finns i avsnitt 6.5.

Ändringen i *första stycket* innebär att föreningen ska underrätta Lantmäteriet, och inte panthavaren som, när bostadsrättshavaren har

obetalda avgifter till föreningen. Lantmäteriet för sedan in uppgiften i bostadsrättsregistret.

Om någon underrättelse inte sker har föreningens legala panträtt för fordran på obetalda avgifter inte längre företräde framför andra panthavares rätt. Det framgår av *andra stycket*. Ändringen i stycket förtydligar att bestämmelsen även gäller om det finns flera panthavare avseende samma bostadsrätt.

Övriga ändringar är språkliga.

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

33 § *Bostadsrätten upphör om det hus som lägenheten finns i antingen överläts eller säljs exekutivt. Föreningen är därvid skyldig att betala skäligen ersättning för bostadsrätten. Om föreningen träder i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, ska dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.*

Om bostadsrätten upphör enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, ska ett skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

Om bostadsrätten upphör enligt första stycket ska det registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.

Paragrafen reglerar bostadsrättens upphörande om huset som lägenheten finns i överläts eller säljs exekutivt. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Enligt det nya *tredje stycket* ska upphörandet av bostadsrätten registreras i bostadsrättsregistret.

Bestämmelser om hur en registrering görs och av vem finns i lagen om bostadsrättsregister.

Övriga ändringar är språkliga.

9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

Innehållet i föreningens stadgar

5 § Bostadsrättsföreningens stadgar ska innehålla uppgifter om

1. föreningens företagsnamn,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse ska ha sitt säte,
3. den verksamhet som föreningen ska bedriva,
4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse,
6. för det fall rätten att bestämma ersättning för en bostadsrätt vid överlåtelse ska vara inskränkt, grunderna för beräkning av ersättningen,
7. grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter och tiden för deras uppdrag,
9. hur en föreningsstämma ska sammankallas,
10. de ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma,
11. den tid som föreningens räkenskapsår ska omfatta,
12. grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas, och
13. hur föreningens återstående tillgångar ska fördelas när föreningen upplöses.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad en förenings stadgar ska innehålla. Övervägandena finns i avsnitt 6.4.

Paragrafen ändras så att en förenings stadgar inte längre ska innehålla uppgift om huruvida pantsättningsavgift kan tas ut och grunderna för beräkning av en sådan avgift. Ändringen görs som en följd av att den hittillsvarande rätten enligt 7 kap. 14 § att ta ut pantsättningsavgift tas bort.

Medlems- och lägenhetsförteckning

10 § Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och *eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser*,

2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,

3. bostadsrättshavarens namn, samt

4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna *ska* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Om en uppgift i förteckningen ändras, ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av en bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *ska* anges.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad föreningarnas lägenhetsförteckningar ska innehålla. Övervägandena finns i avsnitt 9.2.

Ändringen i *första stycket 1* är en följd av att uppgiften om lägenheten i upplåtelseavtalet sedan den 1 januari 2023 även ska ange eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser (se prop. 2021/22:171).

Tredje stycket ändras så att föreningens hittillsvarande skyldighet att i lägenhetsförteckningen anteckna uppgift om pantsättning tas bort, till följd av att denuntiation ersätts med registrering i bostadsrättsregistret när det gäller sättet att få sakrättsligt skydd vid pantsättning av en bostadsrätt. Uppgift om pantsättning utmönstras därmed ur föreningarnas lägenhetsförteckningar. Ändringen innebär dock ingen skyldighet för föreningarna att ta bort hittillsvarande uppgifter om pantsättning.

Övriga ändringar är språkliga.

Särskilda villkor för vissa beslut

16 § För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en

om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 29 a §. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1–4 ska vara giltigt, gäller även det.

Föreningen ska genast underrätta *Lantmäteriet* om ett beslut enligt första stycket 4.

Paragrafen innehåller bestämmelser om särskilda villkor för vissa beslut som fattats på en föreningsstämma. Övervägandena finns i avsnitt 6.5.

Andra stycket ändras så att föreningen ska underrätta Lantmäteriet, och inte panthavaren, om vissa beslut. Uppgifterna kommer sedan föras in i bostadsrättsregistret av Lantmäteriet. Dessutom innebär ändringen att föreningen inte längre ska underrätta om beslut om förändringar av lägenheten enligt första stycket 2.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.
2. Regeringen får meddela de övergångsbestämmelser som behövs.

I *punkt 1* anges när lagändringarna träder i kraft.

I *punkt 2* anges att regeringen får meddela de övergångsbestämmelser som behövs.

12.3 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken

6 kap. Säkerställande av utmätning

Lös egendom

3 § *Om en annan fordran eller rättighet än som avses i 2 § utmäts, ska sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än Kronofogdemyndigheten* eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund ska fastighetens ägare underrättas.

Paragrafen behandlar säkerställande av utmätning och innehåller bestämmelser om underrättelser vid utmätning av vissa rättigheter. Övervägandena finns i avsnitt 6.6.

Andra stycket ändras så att Kronofogdemyndigheten inte längre ska underrätta bostadsrättsföreningen vid utmätning av bostadsrätt. Ändringen är en följd av att ett bostadsrättsregister införs.

Övriga ändringar är språkliga.

14 kap. Verkan av exekutiv försäljning m.m.

3 § Om en exekutiv försäljning av ett registrerat skepp eller ett registrerat luftfartyg har fått laga kraft och köpeskillingen betalats ska, ifall gäldenären inte var rätt ägare, köparens förvärv ändå gälla, om gäldenärens åtkomst var inskriven när försäljningen ägde rum.

När en exekutiv försäljning av fast egendom har fått laga kraft och köpeskillingen har betalats, har den som åberopar annat förvärv av egendomen från gäldenären eller någon av hans eller hennes företrädare förlorat sin rätt mot köparen. Även den som åberopar att gäldenärens eller någon av hans eller hennes företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl inte gällde mot den rätte ägaren har förlorat sin rätt mot köparen, om lagfart var beviljad för gäldenären när den exekutiva försäljningen ägde rum.

Om en exekutiv försäljning eller en tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en bostadsrätt har fått laga kraft, ska andra stycket första meningen tillämpas.

Paragrafen behandlar konkurrens mellan exekutiva försäljningar och andra förvärv. Övervägandena finns i avsnitt 8.3.

Det nya tredje stycket innebär att en exekutiv försäljning av en bostadsrätt eller en tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen ska behandlas på samma sätt som en exekutiv försäljning av fast egendom. När beslutet om den exekutiva åtgärden har fått laga kraft och köpeskillning betalats har därmed en konkurrerande förvärvare förlorat sin rätt mot köparen.

Bestämmelsen innebär bland annat att exekutivköpare inte för sitt skydd är beroende av att ha registrerat det exekutiva förvärvet före konkurrenten i bostadsrättsregistret. Det uppställs inte heller något krav på att han eller hon var i god tro för att fånget ska få företräde.

Om två frivilliga förvärv konkurrerar med varandra gäller i stället 6 kap. 5 c § bostadsrättslagen.

Övriga ändringar är språkliga.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.
2. Vid utmätning av sådan andelsrätt som avses i 20 § lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken gäller 6 kap. 3 § i dess äldre lydelse.
3. Regeringen får meddela de ytterligare övergångsbestämmelser som behövs.

Av punkt 1 framgår när lagändringen träder i kraft.

Enligt punkt 2 ska den äldre lydelsen av 6 kap. 3 § fortsatt gälla vid sådan utmätning som avses i 20 § lagen om införande av utsökningsbalken. Innebörden är att underrättelse ska ske även efter ikraftträdandet till de associationsformer som nämns i 20 § den lagen, om utmätning sker av andelsrätt i t.ex. en bostadsförening.

Enligt punkt 3 får regeringen meddela de ytterligare övergångsbestämmelser som behövs.

12.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken

Övergångsbestämmelser till 4-6 kap. utsökningsbalken

20 § Vad som föreskrivs om bostadsrätt i 5 kap. 1 § 6 i balken tillämpas även i fråga om andelsrätt i en förening, som *inte* är bostadsrättsförening, eller i ett handelsbolag eller ett aktiebolag, om det med andelsrätten följer rätt att besitta eller hyra en lägenhet.

Bestämmelsen i 5 kap. 13 § första stycket i balken är ej tillämplig i fall då en hyresvärd eller jordägare enligt 34 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken har rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för en fordran hos en hyresgäst eller arrendator.

Paragrafen innehåller bestämmelser om införande av utsökningsbalken. Övervägandena finns i avsnitt 6.6.

I *första stycket* tas hänvisningen till 6 kap. 3 § andra stycket utsökningsbalken bort. Ändringen är en följd av att Kronofogdemyndigheten inte längre ska underrätta bostadsrättsföreningen vid utmätning av bostadsrätt enligt den bestämmelsen. Av ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till den lagändringen framgår dock att underrättelse fortsatt ska ske till vissa andra associationsformer som inte är bostadsrättsföreningar, t.ex. bostadsföreningar.

Övriga ändringar är språkliga.

12.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister

5 a § *Registrets ändamål är också att uppgifterna ska kunna överföras till bostadsrättsregistret. Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.*

Paragrafen, som är ny, innehåller en ändamålsbestämmelse. Övervägandena finns i avsnitt 6.7.

Bestämmelsen innebär att personuppgifter i lägenhetsregistret även får behandlas för förandet av bostadsrättsregistret. Bestämmelser om vilka uppgifter som kan komma att lämnas för förande i bostadsrättsregistret finns i lagen om bostadsrättsregister och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen. Det är i första hand aktuellt för uppgifter som behövs för att identifiera en viss bostadsrätt och vissa uppgifter om själva bostadslägenheten.

Sammanfattning av Betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)

Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning

Allmänna utgångspunkter

Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden ökar vikten av att det finns ett väl fungerande regelverk kring överlåtelse och pantsättning av bostadsrätter. I olika sammanhang och sedan lång tid tillbaka har det framhållits att nuvarande ordning i flera avseenden är otillfredsställande för en kreditgivning av den omfattning som nu är aktuell.

Till skillnad från fastigheter finns det inget centralt register över bostadsrätter. Om föreningen inte hanterar underrättelserna och anteckningarna av pantsättningarna på ett korrekt sätt kan det leda till att lägenhetsförteckningarna innehåller felaktiga uppgifter om panterna. Om korrekta uppgifter inte lämnas kan rättsförluster uppstå och föreningens styrelseledamöter kan bli skadeståndsskyldiga. Avsaknaden av ett centralt register innebär också att det är administrativt krångligt och tidskrävande för kreditinstituten att hantera bostadsrättskrediter. Frågan om ett nationellt bostadsrättsregister, i syfte att stärka skyddet vid överlåtelse och pantsättning, har utretts vid ett flertal tillfällen utan att regeringen har gått vidare med förslagen om inrättande av ett sådant register (se bland annat Bostadsrättsutredningens delbetänkande Bostadsrättsregister, SOU 1998:80 och Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter, Ds 2007:12).

I likhet med de tidigare utredningarna konstaterar utredningen att det finns allvarliga brister i det nuvarande systemet för pantsättningar av bostadsrätter. En betydligt mer betryggande ordning skulle erhållas genom införandet av ett centralt register för bostadsrätter, i vilket uppgift om pantsättningar kunde registreras. Några förslag lämnas dock inte i denna del utan frågan bör ånyo utredas särskilt.

Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare

Det saknas i vissa avseenden en samordning mellan bestämmelserna i bostadsrättslagen och de civilrättsliga bestämmelserna i övrigt, vilket ibland kan ge upphov till oönskade och olämpliga situationer. Det förekommer t.ex. att en köpare av en bostadsrätt beviljas medlemskap i föreningen före tillträdesdagen enligt köpeavtalet. Genom medlemskapet övergår ansvaret gentemot föreningen för t.ex. skador på lägenheten på köparen, som blir bostadsrättshavare i samband med att medlemskapet beviljas (6 kap. 1 och 6 §§ BRL). Samtidigt är det typiskt sett säljaren som bär risken mellan parterna fram till tillträdet.

Enligt utredningen är det viktigt att minimera den tid under vilken innehavet av bostadsrätten och medlemskapet inte sammanfaller. Om en övergång av bostadsrätt sker genom köp, byte eller gåva ska därför ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdes-

dagen har passerats, genast. I andra fall av övergång av bostadsrätt än genom överlåtelse ska medlemskap, som i dag, gälla från beslutsdagen eftersom det i dessa fall oftast inte finns någon bestämd tillträdesdag. Bilaga 1

Uppgifterna i lägenhetsregistret ska vara tillgängliga för var och en som vill ta del av dem m.m.

En bostadsrättsförening har enligt dagens ordning en skyldighet att föra såväl en medlems- som lägenhetsförteckning. Det är styrelsen som är ålagd denna skyldighet. Till skillnad från uppgifterna i medlemsförteckningen är inte uppgifterna i lägenhetsförteckningen tillgängliga för var och en. Att t.ex. uppgift om pantsättning inte är tillgänglig för var och en gagnar inte rätts-säkerheten eller konsumentskyddet.

Enligt utredningens mening är inte uppgifterna i lägenhetsförteckningen, med undantag för själva fångeshandlingen, av så känslig natur att det med hänsyn till den enskildes intressen hindrar att uppgifterna görs tillgängliga för annan än bostadsrättshavaren. Det är ur konsumentskyddsperspektiv också viktigt att känna till om en bostadsrätt är utmätt eller föremål för betalningssäkring. Någon skyldighet att i lägenhetsförteckningen anteckna sådana förhållanden finns emellertid inte. Utredningen föreslår att en sådan anteckningsskyldighet införs för bostadsrättsföreningen.

När det gäller lägenhetsförteckningen föreslås också att det förtydligas, i förekommande fall, vilka till lägenheten övriga utrymmen som upplåts med bostadsrätt samt att revisorn har att granska lägenhetsförteckningen.

Betänkandets (SOU 2017:31) lagförslag

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 1 § och 9 kap. 10 § bostadsrättslagen ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

1 §

När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

Vid medlemskapsprövningen ska ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska ett beviljat medlemskap i föreningen gälla från dagen för styrelsens beslut.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,

2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,

3. bostadsrättshavarens namn, samt

4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna skall genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen skall anges

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och *i förekommande fall* övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen,

2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,

3. bostadsrättshavarens namn, samt

4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna ska genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts, *utmätts eller betalningssäkrats* eller ändras någon uppgift i förteckningen, ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt ska en kopia av *fångehandlingen* fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen ska anges.

Förteckning över remissinstanser (SOU 2017:31)

Remissyttranden har lämnats av Bofrämjandet, Bokföringsnämnden, Bolagsverket, Bostadsrätterna, Boverket, Domstolsverket, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsmäklarinspektionen, Fastighetsägarna Sverige, FAR, Förvaltningsrätten i Växjö, HSB Riksförbund, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Stockholm, JM AB, Kammarkollegiet, Kammarrätten i Jönköping, Konsumentverket, Kronofogdemyndigheten, Kungl. Tekniska högskolan, Mäklarsamfundet, Regelrådet, Revisorsinspektionen, Riksbyggen, Skatteverket, Srf konsulterna, Svea hovrätt, Svenska Bankföreningen, Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC), Sveriges Byggindustrier (numera Byggföretagen), Sveriges advokatsamfund, Universitets- och högskolerådet (UHR) och Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning).

Förvaltningsrätten i Stockholm, Handelshögskolan i Stockholm, Jagvillhabostad.nu, Näringslivets regelnämnd (NNR), Peab, Stockholms Handelskammare, Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Kommuner och Landsting (numera Sveriges Kommuner och Regioner) och Sveriges Ingenjörer har fått tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Yttranden har också inkommit från Bonava AB, Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Borevision i Sverige AB, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet och ett antal privatpersoner.

Sammanfattning av betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39)

Inledning

I Sverige finns i dag lite mer än 1 200 000 bostadsrätter fördelade på drygt 26 000 bostadsrättsföreningar, enligt statistik från SCB. Bostadsrätten som boendeform är med andra ord väldigt vanlig och ungefär två miljoner människor i Sverige bor i bostadsrätt.

I dag är knappt 70 procent av alla bostadsrätter pantsatta enligt statistik från UC AB, en siffra som troligen är högre i storstads-områdena. Enligt statistik från Svenska Bankföreningen uppgick den totala bolånesumman med bostadsrätt som säkerhet till 1 249 miljarder kronor i december 2021. För bostadsrätter finns, i motsats till vad som gäller beträffande fastigheter, inget nationellt register. Uppgifter om bostadsrätter finns i stället på olika håll, främst hos bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare.

Vårt uppdrag är att utreda och lämna förslag på hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas i syfte att stärka bostadsmarknadens funktionssätt.

Det finns brister

I vårt uppdrag ingår att föreslå hur hanteringen av panträtter i bostadsrätter kan förbättras. De flesta problemområdena kopplade till bostadsrätter är väl kända sedan tidigare. Det gäller inte minst vad gäller så kallade dolda panträtter, dvs pantsättningar som inte har noterats i föreningarnas lägenhetsförteckningar och som då inte är kända för en presumtiv köpare eller för en kreditgivare.

Ett annat problemområde som inte tidigare har beskrivits lika ingående är brottslighet kopplat till bostadsrätter. Vi menar att detta område också är det som sticker ut mest när det gäller problem med bostadsrätter. Brottsligheten utgörs bland annat av penningtvätt och bedrägerier. Penningtvätten kan ha kopplingar till organiserad brottslighet, men bostadsrätter används även i andra typer av ekonomisk brottslighet. De bedrägerier som förekommer kopplat till bostadsrätter handlar bland annat om pantsättningar av bostadsrätter som inte finns i verkligheten med hjälp av förfalskade papper.

Även brottslighet byggd på våra välfärdssystem förekommer i bostadsrättsvärlden. Välfärdsbrotten är problematiska då felaktiga utbetalningar från välfärdssystemen innebär att skattemedel hamnar fel och urholkar förtroendet för välfärdssystemen.

I samtliga dessa fall är det uppenbart att bristen på information om bostadsrätter och vem som innehar en bostadsrätt gör att det blir lättare att utnyttja bostadsrätter i olika brottsupplägg. Och det blir svårare för berörda myndigheter att förebygga och utreda brott och att återta brottsvinster.

Ett register för alla bostadsrätter

Ett offentligt register för bostadsrätter behövs och bör inrättas. Registret ska vara statligt och Lantmäteriet ska ansvara för registret. Det ska omfatta landets samtliga bostadsrätter. Andelar i bostadsföreningar och bostadsaktiebolag ska inte ingå i registret. Ett viktigt syfte med registret är att förbättra hanteringen av pantsättning avseende bostadsrätter, och ett annat syfte är att förbättra tillgången till information om bostadsrätter.

Registret ska innehålla uppgifter om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättning, och anteckning.

Bostadsrättsregistret ska vara fristående från andra register. Det ska finnas kopplingar till några andra register vad gäller viss grundläggande information som bland annat behövs för att identifiera bostadsrättsföreningen, dess innehav av fastigheter eller tomrätter samt den berörda bostadsrätten. Vi föreslår därför bland annat författningsändringar som innebär att lägenhetsregistret ska kunna användas för att förse bostadsrättsregistret med vissa uppgifter.

De grundläggande principerna för behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret ska finnas i en lag, kallad bostadsrättsregisterlagen. Kompletterande bestämmelser ska meddelas av regeringen eller av Lantmäteriet. Vi lämnar därför också förslag till en ny bostadsrättsregisterförordning.

De nya bostadsrättsregisterförfattningarna och de föreslagna författningsändringarna bör kunna träda i kraft den 1 juli 2024.

En ny ordning för sakrättsligt skydd av pantsättning

En bostadsrätt kan pantsättas. Det finns i dag inte några uttryckliga bestämmelser som reglerar en sådan pantsättning. I stället tillämpas reglerna om enkla skuldebrev i skuldebrevslagen (1936:81) analogt.

För att pantsättningen ska få sakrättsligt skydd, dvs gälla i förhållande till tredje man, krävs att bostadsrättsföreningen underrättas (denuntieras) om pantsättningen. Bostadsrättsföreningen ska därefter anteckna uppgiften om pantsättning i föreningens lägenhetsförteckning. En presumtiv köpare av bostadsrätten eller en kreditgivare kan med bostadsrättshavarens samtycke få kännedom om pantsättningsanteckningen genom att få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen.

I många fall fungerar denna ordning tillfredsställande men det finns brister. Vi föreslår därför en ny ordning när det gäller sakrättsligt skydd för pantsättningar som innebär att registrering av pantsättningen i bostadsrättsregistret ersätter det hittillsvarande momentet denuntiation till bostadsrättsföreningen. Sakrättsligt skydd vid pantsättning av bostadsrätt erhålls därmed genom registreringen.

Vi föreslår också att panträtt i bostadsrätt ska upplåtas genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran. Vi föreslår inte någon förändring när det gäller det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse.

De förslag vi lämnar kommer att innebära förenklingar för bostadsrättsföreningarna. Bostadsrättsföreningarna kommer inte längre att behöva ta emot och anteckna uppgift om pantsättning i lägenhetsförteckningen. Uppgift om pantsättning ska därför utmönstras ur bostadsrättsföreningarnas lägenhetsförteckningar. Utöver det ska lägenhetsförteckningens innehåll vara oförändrat.

Bostadsrättsföreningar ska inte längre ha rätt att ta ut någon pantsättningsavgift. Föreningarnas stadgar ska därför inte längre innehålla uppgift om huruvida pantsättningsavgift kan tas ut eller grunderna för beräkning av avgiften.

Bostadsrättsregistrets uppgifter ska tillgängliggöras

En viktig utgångspunkt för ett bostadsrättsregister är att informationen ska tillgängliggöras. Bostadsrättsregistret kommer dock att omfatta personuppgifter, vilket innebär att behandlingen av dessa uppgifter måste göras på ett sådant sätt att enskilda skyddas mot att deras personliga integritet kränks. Det innebär vissa begränsningar för hur uppgifterna får behandlas. Bland annat föreslår vi särskilda ändamål för vilka personuppgifterna får behandlas. Vi föreslår också begränsningar när det gäller möjlighet att få direktåtkomst till uppgifterna och hur sökningar i registret får göras.

Ajourhållning av registret

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret. Bostadsrättsföreningen ansvarar för att bostadsrätterna registreras i bostadsrättsregistret i samband med att de upplåts. Bostadsrättsföreningen, i sin egenskap av fastighetsägare, måste senast en månad innan upplåtelse ska ske göra en anmälan till kommunen om de nya bostadslägenheter som ska tillföras det nationella lägenhetsregistret, så att de sedan kan föras in i bostadsrättsregistret.

Den blivande bostadsrättshavaren är ansvarig för att se till så att övergången registreras i bostadsrättsregistret. När en övergång görs med hjälp av en fastighetsmäklare bör mäklaren kunna se till att en anmälan för registrering av övergången görs. Detta kan anses omfattas av god mäklarsed. Vi tror också att en del förvaltare kommer att ta på sig att skicka in sådana anmälningar för registrering. En anmälan för registrering av övergång av bostadsrätt kan göras efter att medlemskap beviljats och ska göras inom en månad från tillträdesdagen.

Det bör finnas möjlighet att ge in en anmälan för registrering både digitalt och i pappersform, men den digitala vägen förutsätts bli mest använd. En anmälan får undertecknas med en elektronisk underskrift.

När en registrering är gjord bör en underrättelse om det gå ut till den tillträdande och den frånträdande bostadsrättshavaren, till bostadsrättsföreningen och till panthavaren.

Den panthavare som vill ha sakrättsligt skydd för en pantsättning ska se till att pantsättningen registreras i bostadsrättsregistret. Ett kreditinstitut kan ges tillstånd av Lantmäteriet att själv registrera pantsättningar om vissa krav är uppfyllda. När panthavaren är en privatperson eller någon annan aktör som inte har fått tillstånd att själv registrera pantsättningen ska pantregistreringen godkännas av bostadsrättshavaren. En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats. En underrättelse bör gå ut till bostadsrättshavaren om att en pantregistrering har gjorts avseende hans eller hennes bostadsrätt samt av vem. En underrättelse bör också gå ut till den panthavare som pantsättningen avser, till eventuella andra panthavare som finns registrerade och till Kronofogdemyndigheten, om det finns en anteckning som berör dem.

När en pantsättning inte längre gäller ska panthavaren genast se till att den avregistreras. Vid avregistrering behövs inget samtycke av bostadsrättshavaren.

En bostadsrättsförening ska underrätta Lantmäteriet om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen. En bostadsrättsförening ska också underrätta Lantmäteriet om vissa beslut som anges 9 kap. 16 § bostadsrättslagen. Uppgifterna antecknas i registret och en underrättelse går ut till panthavaren. Föreningen ska i dessa fall inte längre själv underrätta panthavaren. I stället görs det från registret.

Kronofogdemyndigheten ska genast underrätta Lantmäteriet efter vissa beslut om åtgärder som berör en bostadsrätt. När ett sådant beslut har antecknats i registret ska en underrättelse gå ut till föreningen och panthavaren från Lantmäteriet. Kronofogdemyndigheten ska inte längre underrätta föreningen vid utmätning av bostadsrätt. Även en domstol ska genast underrätta Lantmäteriet när en bostadsrätt är föremål för en tvist.

Uppläggnings av registret

Lantmäteriet ska ansvara för uppläggnings av registret. Vid uppläggnings ska uppgifter hämtas in från flera olika håll. Stora delar av uppläggnings kan ske maskinellt. Regeringen eller Lantmäteriet ska få meddela föreskrifter om uppläggnings.

Uppläggnings av registret ska göras under en tolv månaders-period. Därefter följer en sex månaders-period under vilken panthavarna kontrollerar sina panter.

En bostadsrättsförening ska senast den 30 juni 2025 lämna de uppgifter som behövs för uppläggnings av bostadsrättsregistret till Lantmäteriet. Det handlar bland annat om bostadsrätternas beteckningar, uppgifter om bostadsrättshavarna och om panter.

Banker och andra panthavare som kan identifieras utifrån föreningens uppgifter ska därefter kontrollera uppgifterna om sina pantnoteringar och anmäla eventuella felaktigheter till Lantmäteriet för korrigerings. Detta ska göras inom sex månader från det att föreningen lämnade uppgifterna till myndigheten, dock senast den 31 december 2025.

De uppgifter om pantsättningar som uppkommit innan ikrafträdandet och som lämnats av förening och/eller panthavare registreras i bostadsrättsregistret som noterade panter.

En panträtt som har upplåtits före ikrafträdandet ska upphöra att gälla mot pantsättarens borgenärer om den inte har lämnats till Lantmäteriet senast den 31 december 2025.

Det bör finnas ett preklusionsförfarande för pantnoteringar där det inte går att identifiera panthavaren. Ett sådant förfarande bör innebära att det sakrättsliga skyddet upphör, men den eventuella underliggande skuld-förhållandet kvarstår. Detta förfarande bör utredas när mer information finns bland annat om hur vanliga sådana noteringar är.

Lantmäteriet ska under uppläggningsperioden hålla en förteckning tillgänglig och uppdaterad över de föreningar som finns registrerade i registret. Så snart bostadsrätterna i en förening har registrerats ska de nya bestämmelserna tillämpas i förhållande till den föreningen. För de föreningar som under uppläggningsperioden ännu inte finns registrerade ska äldre bestämmelser gälla. De nya bestämmelserna ska dock tillämpas fullt ut för alla bostadsrättsföreningar från och med den 1 juli 2025.

Finansieringsfrågor

Registerverksamheten förslås bli avgiftsfinansierad. Lantmäteriet ska ta ut avgifter för ärenden om registrering i bostadsrättsregistret, och får ta ut avgifter för tillgång till och användning av uppgifter ur bostadsrättsregistret. Lantmäteriet får meddela föreskrifter om avgifterna.

Vid upläggningen av registret tas inga avgifter ut. Men om bostadsrättsföreningen lämnar sina uppgifter efter att den föreskrivna tiden har gått ut bör en registreringsavgift tas ut

Betänkandets lagförslag SOU 2022:39

Förslag till lag (2024:0000) om bostadsrättsregister

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Allmänna bestämmelser

Lagens syfte

1 § Syftet med denna lag är att ge tillgång till den information som finns i bostadsrättsregistret samt att ge den statliga lantmäterimyndigheten möjlighet att behandla personuppgifter i bostadsrättsregistret på ett ändamålsenligt sätt och att skydda människor mot att deras personliga integritet kränks vid sådan behandling.

Lagens syfte är också att reglera hanteringen av pantsättningar av bostadsrätter.

Lagens tillämpningsområde

2 § Denna lag gäller vid behandling av personuppgifter och vid registrering i bostadsrättsregistret. Lagen gäller också vid upplåtelse av panträtt i bostadsrätt.

Förhållandet till annan reglering

3 § Denna lag innehåller bestämmelser som kompletterar Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning), här benämnd EU:s dataskyddsförordning.

4 § Vid behandling av personuppgifter enligt denna lag gäller lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen, om inte något annat följer av denna lag eller av föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen.

2 kap. Grundläggande bestämmelser om behandling av personuppgifter

Personuppgifter i registret

1 § Den statliga lantmäterimyndigheten ska för de ändamål som anges i 3 och 4 §§ föra ett register som kallas bostadsrättsregistret.

Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om vilka uppgifter som ska ingå i registret och om vem som utöver den statliga lantmäterimyndigheten kan föra in och ta bort uppgifter i registret.

Personuppgiftsansvar

2 § Den statliga lantmäterimyndigheten är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som görs i bostadsrättsregistret.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om personuppgiftsbiträden.

Ändamål

3 § Personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas om det är nödvändigt för

1. verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning,
2. omsättning av bostadsrätter,
3. kreditgivning, försäkringsgivning eller annan allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut,
4. förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd, och
5. uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring, dock med den begränsning som följer av artikel 21.2 och 21.3 i EU:s dataskyddsförordning.

4 § Utöver vad som sägs i 3 § får personuppgifter i bostadsrättsregistret även behandlas för andra ändamål, under förutsättning att personuppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med de ändamål som anges i 3 §.

Utlämnande av personuppgifter på medium för automatiserad behandling

5 § Personuppgifter i bostadsrättsregistret får lämnas ut på medium för automatiserad behandling.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om urval och bearbetningar och utlämnande av personuppgifter på medium för automatiserad behandling.

Direktåtkomst

6 § Direktåtkomst till personuppgifter i bostadsrättsregistret får medges för de ändamål som anges i 3 § 1–4.

Den registrerade får ha direktåtkomst till personuppgifter som rör honom eller henne.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om

1. omfattningen av direktåtkomsten,
2. sökbegrepp, och
3. behörighet och säkerhet vid direktåtkomst.

7 § Den som har medgetts direktåtkomst enligt 6 § ansvarar för att tillgången till personuppgifter begränsas till vad var och en behöver för att kunna fullgöra sina arbetsuppgifter.

Rättelse

8 § En uppgift i bostadsrättsregistret ska rättas om uppgiften innehåller någon uppenbar felaktighet till följd av den statliga lantmäterimyndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller något annat liknande förbiseende eller till följd av ett tekniskt fel. I fråga om personuppgifter gäller detta i stället för rätten till rättelse enligt artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning.

Innan rättelse sker, ska den statliga lantmäterimyndigheten ge den som berörs av åtgärden tillfälle att yttra sig. Något yttrande behöver dock inte inhämtas om den som berörs av åtgärden är okänd eller om det är uppenbart obehövt.

Begränsning av behandling

9 § Rätten till begränsning av behandling av personuppgifter enligt artikel 18 i EU:s dataskyddsförordning gäller inte i fråga om personuppgifter i bostadsrättsregistret.

3 kap. Registrering i bostadsrättsregistret

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

1 § Upplåtelse och övergång av bostadsrätt ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret.

Bestämmelser om upplåtelse och övergång av bostadsrätt finns i bostadsrättslagen (1991:614).

Pantsättning av bostadsrätt

2 § Pantsättning av bostadsrätt ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret.

3 § Panträtt i bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

Pantsättningarnas företrädere

4 § En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företrädere i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats.

Registreringstidpunkt

5 § En pantsättning som registreras av en panthavare som har tillstånd enligt 6 § ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då registreringen gjordes.

En pantsättning som görs genom en anmälan för registrering ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till den statliga lantmäterimyndigheten.

Tillstånd att registrera pantsättning

6 § Den statliga lantmäterimyndigheten får ge tillstånd till en panthavare att registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret.

Vid tillståndsprövningen ska myndigheten särskilt beakta

1. att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och den tekniska sakkunskap som fordras,
2. att det finns tillfredsställande former för betalning av registreringsavgifter, och
3. att sökanden i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion.

7 § Ett tillstånd enligt 6 § får återkallas om tillståndshavaren inte längre uppfyller de krav som anges i den paragrafen.

Brister i anmälan

8 § Om den som har gjort en anmälan för registrering inte har följt det som gäller om anmälan, får den statliga lantmäterimyndigheten förelägga anmälaren att yttra sig i frågan eller rätta till bristen inom en viss tid.

Om anmälaren inte följer föreläggandet, får den statliga lantmäterimyndigheten vägra registreringen. En upplysning om detta ska tas in i föreläggandet.

Utebliven anmälan

9 § Om en anmälan för registrering av upplåtelse av bostadsrätt inte har gjorts i rätt tid, får den statliga lantmäterimyndigheten förelägga föreningen att lämna in en anmälan inom en viss tid. Om en anmälan för registrering av övergång av bostadsrätt inte har gjorts i rätt tid, får den statliga lantmäterimyndigheten förelägga den nya bostadsrättshavaren att lämna in en anmälan inom en viss tid.

Bemyndigande

10 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om ingivning av anmälningar i registreringsärenden.

4 kap. Övriga bestämmelser

Avgifter

1 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om avgifter i ärenden om registrering enligt denna lag och enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

2 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om avgifter för tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregistret.

Överklagande

3 § Beslut som den statliga lantmäterimyndigheten har meddelat enligt denna lag eller enligt föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.
 2. Den statliga lantmäterimyndigheten ansvarar för uppläggnings- och bostadsrättsregistret.
 3. En bostadsrättsförening ska senast den 30 juni 2025 lämna de uppgifter som behövs för uppläggnings- och bostadsrättsregistret till den statliga lantmäterimyndigheten. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om uppgiftsskyldigheten.
 4. När föreningen har lämnat uppgifter till den statliga lantmäterimyndigheten enligt punkt 3 ska myndigheten lämna uppgifterna om pantsättning till berörda panthavare.
 5. En panthavare ska senast sex månader efter det att föreningen lämnade sina uppgifter till den statliga lantmäterimyndigheten enligt punkt 3 anmäla till myndigheten eventuella felaktigheter för korrigerings- och pantsättningar som registreras i registret i samband med uppläggnings- och bostadsrättsregistret som noterade panter.
 6. En panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet upphör att gälla mot pantsättarens borgenärer om den inte har lämnats till den statliga lantmäterimyndigheten enligt punkt 3 eller 5 senast den 31 december 2025.
 7. En pantsättning som har gjorts innan ikraftträdandet och som har registrerats som noterad pant enligt punkt 5 har företräde framför pantsättningar som har gjorts efter ikraftträdandet. Detta gäller även om den noterade panten registreras i bostadsrättsregistret vid en senare tidpunkt än den nya panträkten under uppläggnings- och bostadsrättsregistret.
 8. Om en bostadsrätt belastas av flera panträttar som har upplåtits före ikraftträdandet gäller företrädesordningen mellan dessa efter den tidsföljd i vilken föreningen har underrättats om pantsättningen.

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 3 § utsökningsbalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

3 §

Utmäts annan fordran eller rättighet än som avses i 2 §, *skall* sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än Kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund *skall* fastighetens ägare underrättas. Om utmätning av bostadsrätt underrättas *bostadsrättsföreningen*.

Utmäts annan fordran eller rättighet än som avses i 2 §, *ska* sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än Kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund *ska* fastighetens ägare underrättas. Om utmätning av bostadsrätt underrättas *den statliga lantmäterimyndigheten*.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 7 kap. 14 och 31 §§ och 9 kap. 5, 10 och 16 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 1 kap. 3 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

3 a §

En bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret.

Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2024:0000) om bostadsrättsregister.

7 kap.

14 §¹

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse.

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

En beslutad insats kan ändras enligt 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av denna lag eller någon annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas

31 §²

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrätts-havaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrätts-havaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfalldagen.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför *panthavaren* i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid föreningens försummelse varat, samt
2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid panthavaren haft kännedom om bostadsrätts-havarens betalningsförsummelse.

Om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfalldagen, ska föreningen utan dröjsmål underrätta den statliga lantmäterimyndigheten.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför *panthavare* i fråga om

9 kap.

5 §³

Bostadsrättsföreningens stadgar ska innehålla uppgifter om

1. föreningens företagsnamn,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse ska ha sitt säte,
3. den verksamhet som föreningen ska bedriva,
4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse,
6. för det fall rätten att bestämma ersättning för en bostadsrätt vid överlåtelse ska vara inskränkt, grunderna för beräkning av ersättningen,
7. grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus,

² Senaste lydelse 1995:1464.

³ Senaste lydelse 2018:1665.

8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter och tiden för deras uppdrag,
9. hur en föreningsstämma ska sammankallas,
10. de ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma,
11. den tid som föreningens räkenskapsår ska omfatta,
12. grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas, och
13. hur föreningens återstående tillgångar ska fördelas när föreningen upplöses.

10 §⁴

Lägenhetsförteckningen *skall* för varje lägenhet ange Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för lägenheten.

Uppgifterna *skall* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Uppgifterna *ska* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en *bostadsrätt pantsatts eller ändras* någon uppgift i förteckningen, *skall* detta genast antecknas. *Vid överlåtelse av bostadsrätt skall* en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Om en uppgift i förteckningen ändras, ska detta genast antecknas. *Om en bostadsrätt överläts ska* en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *skall* anges.

Dagen för anteckningen *ska* anges.

16 §⁵

För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det infördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.

1 a Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

⁴ Senaste lydelse 2004:247.

⁵ Senaste lydelse 2016:111.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 29 a §. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1–4 ska vara giltigt, gäller även det.

Föreningen ska genast underrätta <i>den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen</i> om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.	Föreningen ska genast underrätta <i>den statliga lantmäterimyndigheten</i> om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.
--	---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

2. Under tiden fram till dess att bostadsrätterna i en förening har registrerats bostadsrättsregistret tillämpas bestämmelserna i 7 kap. 31 § och 9 kap. 10 § fjärde stycket och 16 § sista stycket i sina äldre lydelser.

3. De nya bestämmelserna ska dock tillämpas fullt ut från och med den 1 juli 2025.

Förslag till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2006:378) om lägenhetsregister dels att 20 § ska ha följande lydelse, dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 5 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 a §

Uppgifter ur lägenhetsregistret får lämnas ut i syfte att de ska ingå i bostadsrättsregistret.

Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2024:0000) om bostadsrättsregister.

20 §¹

Uppgifter i lägenhetsregistret får lämnas ut på medium för automatiserad behandling endast om regeringen meddelar föreskrifter om det.

Uppgifter får lämnas ut endast för de ändamål som anges i 5 § och för sådan registrering som avses i 13 §.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

Förteckning över remissinstanser (SOU 2022:39)

Bilaga 6

Remissyttranden har lämnats av Bolagsverket, Bostadsrätterna, Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Boverket, Domstolsverket, Ekobrottsmyndigheten, Ekonomistyrningsverket, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsmäklarinspektionen, Fastighetsägarna Sverige, Finansinspektionen, Försäkringskassan, Göteborgs tingsrätt, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Integritetsskyddsmyndigheten, Kammarkollegiet, Kammarrätten i Göteborg, Konsumentverket, Konkurrensverket, Kronofogdemyndigheten, Landsorganisationen (LO), Lantmäteriet, Lunds universitet, juridiska fakulteten, Migrationsverket, MKB Fastighets AB, Myndigheten för digital förvaltning, Mäklarsamfundet, Nabo, Pensionsmyndigheten, Polismyndigheten, Regelrådet, Rekonstruktör- och konkursförvaltarkollegiet i Sverige, Riksbyggen, Riksdagens ombudsmän (JO), SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum, Skatteverket, Sparbankernas Riksförbund, Statistiska centralbyrån, Statskontoret, Stockholms universitet Juridiska fakulteten, Svea hovrätt, Svenska Bankföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännyttan, Sveriges Kommuner och Regioner, Sveriges riksbank.

Byggföretagen, Förvaltningsrätten i Härnösand, Stena Fastigheter AB, Sveriges akademikers centralorganisation (SACO), Tjänstemännens centralorganisation (TCO) har fått tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Yttranden har också inkommit från ett antal privatpersoner.