Lena Persson

Från: Marija Grekovska <marija.grekovska@regeringskansliet.se> för FI SBA BB <fi.sba.bb@regeringskansliet.se>
Skickat: den 4 juli 2022 09:26
Till: [redacted]
Ämne: Remiss Fi2022/02194 Betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39). Svar senast 28 oktober.
Bifogade filer: Remissmissiv Ett register för alla bostadsrätter.pdf

Uppföljningsflagga: Följ upp
Flagga: Slutfört

Kategorier: Lena
AppServerName: p360_prod
DocumentID: RR 2022-181:01
DocumentIsArchived: -1

Länk: Remiss av SOU 2022:39 Ett register för alla bostadsrätter - Regeringen.se

Remissvaren ska ha kommit in till Finansdepartementet **senast den 28 oktober 2022**. Svaren bör lämnas per e-post till fi.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till fi.sba.bb@regeringskansliet.se. Ange diarienummer Fi2022/02194 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Svaret bör lämnas i två versioner: den ena i ett bearbetningsbart format (t.ex. Word), den andra i ett format (t.ex. pdf) som följer tillgänglighetskraven enligt lagen (2018:1937) om tillgänglighet till digital offentlig service. Remissinstansens namn ska anges i namnet på respektive dokument.

Remissvaren kommer att publiceras på regeringens webbplats.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För **andra remissinstanser** innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Betänkandet kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Remissinstanserna kan utan kostnad beställa tryckta exemplar av betänkandet via ett beställningsformulär hos Elanders Sverige AB.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria Svara på remiss (SB PM 2021:1). Den kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Elisabeth Sundin
Ämnesråd

Regeringskansliet

Remiss

2022-07-04
Fi2022/02194

Finansdepartementet
Avdelningen för samhällsplanering och bostäder,
Enheten för bostäder och byggande
Lars Arell
08-405 51 99

Betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39)

Remissinstanser

1 Bolagsverket

2 Bostadsrätterna

3 Bostadsrättsägarnas Riksförbund

4 Boverket

5 Byggföretagen

6 Domstolsverket

7 Ekobrottsmyndigheten

8 Ekonomistyrningsverket

9 Fastighetsmäklarförbundet

10 Fastighetsmäklarinspektionen

11 Fastighetsägarna Sverige

12 Finansinspektionen

13 Försäkringskassan

14 Förvaltningsrätten i Härnösand

15 Göteborgs tingsrätt

16 HSB Riksförbund

17 Hyresgästföreningen

18 Hyres- och arrendenämnden i Malmö

19 Integritetsskyddsmyndigheten

20 Kammarkollegiet

21 Kammarrätten i Göteborg
22 Konsumentverket
23 Konkurrensverket
24 Kronofogdemyndigheten
25 Landsorganisationen (LO)
26 Lantmäteriet
27 Lunds universitet, juridiska fakulteten
28 Migrationsverket
29 MKB Fastighets AB
30 Myndigheten för digital förvaltning
31 Mäklarsamfundet
32 Nabo
33 Pensionsmyndigheten
34 Polismyndigheten
35 Regelrådet
36 Rekonstruktör- och konkursförvaltarkollegiet i Sverige
37 Riksbyggen
38 Riksdagens ombudsmän (JO)
39 SBC
40 Skatteverket
41 Sparbankernas Riksförbund
42 Statistiska centralbyrån
43 Statskontoret
44 Stena Fastigheter AB
45 Stockholms universitet, juridiska fakulteten
46 Svea hovrätt
47 Svenska Bankföreningen
48 Sveriges advokatsamfund
49 Sveriges akademikers centralorganisation (SACO)
50 Sveriges Allmännytta

51 Sveriges Kommuner och Regioner

52 Sveriges riksbank

53 Tjänstemännens centralorganisation (TCO)

Remissvaren ska ha kommit in till Finansdepartementet **senast den 28 oktober 2022**. Svaren bör lämnas per e-post till fi.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till fi.sba.bb@regeringskansliet.se. Ange diarienummer Fi2022/02194 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Svaret bör lämnas i två versioner: den ena i ett bearbetningsbart format (t.ex. Word), den andra i ett format (t.ex. pdf) som följer tillgänglighetskraven enligt lagen (2018:1937) om tillgänglighet till digital offentlig service. Remissinstansens namn ska anges i namnet på respektive dokument.

Remissvaren kommer att publiceras på regeringens webbplats.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För **andra remissinstanser** innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Betänkandet kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Remissinstanserna kan utan kostnad beställa tryckta exemplar av betänkandet via ett beställningsformulär hos Elanders Sverige AB.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria Svara på remiss (SB PM 2021:1). Den kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Elisabeth Sundin
Ämnesråd

Kopia till

Elanders Sverige AB, e-postadress: betankande@elanders.com

Ett register för alla bostadsrätter

Betänkande av Bostadsrättsregisterutredningen

Stockholm 2022

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR

SOU 2022:39

SOU och Ds finns på regeringen.se under Rättsliga dokument.

Svara på remiss – hur och varför
Statsrådsberedningen, SB PM 2003:2 (reviderad 2009-05-02).
Information för dem som ska svara på remiss finns tillgänglig på regeringen.se/remisser.

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet
Omslag: Elanders Sverige AB
Tryck och remisshantering: Elanders Sverige AB, Stockholm 2022

ISBN 978-91-525-0422-2 (tryck)
ISBN 978-91-525-0423-9 (pdf)
ISSN 0375-250X

Till statsrådet Johan Danielsson

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.

Samma dag förordnades före detta generaldirektören Bengt Kjellson att från och med den 1 januari 2021 vara särskild utredare.

Som sakkunniga i utredningen förordnades från och med den 7 september 2021 ämnesrådet vid Finansdepartementet Lars Arell, ämnesrådet vid Finansdepartementet Katarina Welin och rättssakkunniga vid Justitiedepartementet Lina Gruvhagen. Samma dag förordnades som experter att biträda utredningen koncernjuristen Jonas Anderberg, Mäklarsamfundet, chefsjuristen Sofia Berg Horner, Riksbyggen, chefsjuristen Mattias Berlin, HSB, verkställande direktören Ulrika Blomqvist, Bostadsrätterna, gruppchefen Lisbeth Hillerkrans, Nabo, enhetschefen Christina Sundblad, Kronofogdemyndigheten, strategichefen Per Sörbom, Lantmäteriet, chefsjuristen Marie Öhrström, Fastighetsägarna och verksamhetsutvecklaren Tomas Österman, Svenska Bankföreningen. Genom beslut den 1 februari 2022 entledigades Katarina Welin och i hennes ställe förordnades kanslirådet vid Finansdepartementet Charlotte Jansson, som sakkunnig. Samma dag entledigades Marie Öhrström och i hennes ställe förordnades förbundsjuristen Johan Kleveland, Fastighetsägarna, som expert.

Som sekreterare i utredningen anställdes från och med den 8 februari 2021 juristen Linda Holmström.

Utredningen har antagit namnet *Bostadsrättsregisterutredningen* (Fi 2020:10).

Härmed överlämnas betänkandet *Ett register för alla bostadsrätter* (SOU 2022:39). Arbetet har bedrivits i nära samråd med experter och sakkunniga, som har bidragit med värdefulla och konstruktiva

synpunkter. Vi-formen har därför använts i betänkandet även om det kan finnas avvikande uppfattningar i några detaljfrågor.

Utredningens uppdrag är med detta slutfört.

Stockholm 1 juli 2022

Bengt Kjellson

/Linda Holmström

Innehåll

Sammanfattning **23**

1 Författningsförslag **31**

1.1 Förslag till lag (2024:0000) om bostadsrättsregister 31

1.2 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken 38

1.3 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) 39

1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister 44

1.5 Förslag till förordning (2024:0000) om bostadsrättsregister 45

1.6 Förslag till förordning om ändring i utsökningsförordningen (1981:981) 56

1.7 Förslag till förordning om ändring i konkursförordningen (1987:916) 58

1.8 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2001:100) om den officiella statistiken 63

1.9 Förslag till förordning om ändring i offentlighets- och sekretessförordningen (2009:641) 65

1.10 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet 67

2 Uppdraget ... 71

2.1 Uppdraget ... 71

2.2 Utredningsarbetet ... 71

2.3 Betänkandets uppläggning ... 73

3 Bostadsrättens regelverk ... 75

3.1 Inledning ... 75

3.2 Historik och lagstiftningens utveckling ... 76
3.2.1 De första bostadsrättsföreningarna bildas ... 76
3.2.2 Lagstiftningens utveckling ... 77

3.3 Bostadsrätten ... 78
3.3.1 En nyttjanderätt ... 78
3.3.2 Bostadslägenheter och lokaler ... 79

3.4 Bostadsrättsföreningen ... 79
3.4.1 En ekonomisk förening ... 79
3.4.2 Bildandet av en bostadsrättsförening ... 79
3.4.3 Stadgarna ... 80
3.4.4 Föreningsstämman ... 80
3.4.5 Styrelsen ... 81
3.4.6 Medlemmarna ... 81

3.5 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt ... 82
3.5.1 Upplåtelse av bostadsrätt ... 82
3.5.2 Övergång av bostadsrätt ... 82
3.5.3 Medlemskap i föreningen ... 83
3.5.4 Ogiltiga upplåtelser och överlåtelser ... 84
3.5.5 Föreningens eget innehav ... 84

3.6 Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning ... 85
3.6.1 Skyldighet att föra förteckningarna ... 85
3.6.2 Medlemsförteckningen ... 85
3.6.3 Lägenhetsförteckningen ... 86

3.7 Pantsättning av bostadsrätt ... 87
3.7.1 En bostadsrätt kan pantsättas ... 87
3.7.2 Historik ... 87

3.8 Det sakrättsliga skyddet ... 88
3.8.1 Inledning ... 88
3.8.2 Sakrättsligt skydd vid överlåtelse ... 89
3.8.3 Sakrättsligt skydd vid pantsättning ... 89
3.8.4 Dold panträtt ... 90
3.8.5 Avnotering av panträtt ... 91
3.8.6 Bostadsrättsföreningens legala panträtt ... 91
3.8.7 Utmätning, betalningssäkring och kvarstad ... 92

3.9 Bostadsföreningar och bostadsaktiebolag ... 93
3.9.1 Inledning ... 93
3.9.2 Bostadsföreningar ... 93
3.9.3 Bostadsaktiebolag ... 94
3.9.4 Lägenhetsförteckningen i bostadsföreningar och bostadsaktiebolag ... 94

4 Skyddet för personuppgifter ... 95

4.1 Inledning ... 95

4.2 Personlig integritet och skyddet för personuppgifter ... 96
4.2.1 Regeringsformen ... 96
4.2.2 Europakonventionen ... 97
4.2.3 Dataskyddskonventionen ... 98
4.2.4 Europeiska unionens stadga ... 98
4.2.5 Förenta nationernas förklaring om de mänskliga rättigheterna ... 99
4.2.6 OECD:s riktlinjer ... 99

4.3 EU:s dataskyddsförordning ... 100
4.3.1 Definitioner och grundläggande reglering ... 100
4.3.2 Rättslig grund för behandling av personuppgifter ... 101
4.3.3 Principer ... 103
4.3.4 Särskilt om ändamål ... 104
4.3.5 Den registrerades rättigheter ... 105
4.3.6 Överträdelser ... 107
4.3.7 Nationella bestämmelser som kompletterar EU:s dataskyddsförordning ... 107
4.3.8 Särskilda registerförfattningar ... 108

4.4 Handlingsoffentlighet och sekretess ... 108
4.4.1 Allmänna handlingars offentlighet ... 108
4.4.2 Tillgång till allmänna handlingar ... 109
4.4.3 Sekretess ... 109

4.5 Bevarande och gallring ... 110
4.5.1 Bevarande är huvudprincipen ... 110
4.5.2 Gallring är tillåten i vissa fall ... 111
4.5.3 Personuppgifter i allmänna handlingar ... 111

5 Bostadsrätten i dagens verklighet ... 113

5.1 Inledning ... 113

5.2 Beståndet av föreningar och bostadsrätter ... 113
5.2.1 Antalet föreningar och bostadsrätter ... 113
5.2.2 Föreningarnas storlek och var de finns ... 114
5.2.3 Föreningar med andra typer av lägenheter ... 115
5.2.4 Bostadsföreningar och bostadsaktiebolag ... 116
5.2.5 En förändrad eller ny upplåtelse ... 117

5.3 Förvaltare och andra organisationer ... 118
5.3.1 Förvaltare anlitas allt oftare ... 118
5.3.2 Den ekonomiska förvaltningen ... 118
5.3.3 Förvaltare ... 120
5.3.4 Bostadsutvecklare ... 120
5.3.5 Intresseorganisationer ... 121

5.4 Upplåtelsen ... 122
5.4.1 Inledning ... 122
5.4.2 Nyproduktion ... 122
5.4.3 Andelstal ... 123
5.4.4 Upplåtelse ... 123

5.5 Överlåtelsen ... 124
5.5.1 Överlåtelse i siffror ... 124
5.5.2 Försäljning med hjälp av fastighetsmäklare ... 125
5.5.3 Mäklarbilder ... 125
5.5.4 Medlemskap i föreningen ... 126
5.5.5 Uppdatering av medlems- och lägenhetsförteckningar ... 127
5.5.6 Räkneexempel för överlåtelseavgifter ... 129

5.5.7 Finansieringen ... 129
5.5.8 Särskilt om fastighetsmäklarrollen och arbetssätt ... 129

5.6 Bostadsrätten som kreditobjekt ... 131
5.6.1 Pantsättning i siffror ... 131
5.6.2 Pantsättningsprocessen ... 132
5.6.3 Uppdatering av föreningens lägenhetsförteckning ... 133
5.6.4 Estimering av avtalet pantunderrättelser ... 134
5.6.5 Avnotering ... 135
5.6.6 Särskilt om lokalbostadsrättföreningar ... 136

5.7 Pantunderrättelser ... 136
5.7.1 Underrättelse om obetalda avgifter ... 136
5.7.2 Antalet underrättelser ... 137

6 Problembilden ... 139

6.1 Inledning ... 139

6.2 Hantering av panter ... 139
6.2.1 Brister i panthanteringen ... 139
6.2.2 Konsekvenser av felaktig hantering av underrättelser ... 140
6.2.3 Noteringar som inte tas bort ... 142
6.2.4 En process med många aktörer utan samordning ... 143
6.2.5 Generella pantförskrivningar ... 144
6.2.6 Inga enhetliga lösningar ... 145
6.2.7 Underrättelser från Kronofogdemyndigheten ... 145

6.3 Tillgång till information ... 145
6.3.1 Vilka uppgifter efterfrågas? ... 145
6.3.2 Inte så lätt att få uppgifter ... 146
6.3.3 Särskilt om Kronofogdemyndighetens informationsbehov ... 147
6.3.4 Särskilt om medlemmens behov av uppgifter ... 148

6.4 Överlåtelse ... 148
6.4.1 Inledning ... 148
6.4.2 Medlemsprövningen ... 149

6.4.3 Dokumentflödet ... 149
6.4.4 Överlåtelsen är inget stort problem ... 151

6.5 Bostadsrättens identitet ... 151
6.5.1 Lägenhetsförteckningens identitet ... 151
6.5.2 Andra identiteter ... 152
6.5.3 Konsekvenser av att olika identiteter används ... 152

6.6 Exekutiva åtgärder ... 153

6.7 Konsumentskydd ... 154
6.7.1 Betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden ... 154
6.7.2 Konsumentverket ... 155
6.7.3 Finansinspektionen ... 155

6.8 Brottslighet ... 156
6.8.1 Inledning ... 156
6.8.2 Polismyndighetens iakttagelser ... 156
6.8.3 Föreningarnas sårbarhet gällande ekonomisk brottslighet ... 157
6.8.4 Exemplet Bostadsrättsföreningen Ida i Malmö ... 157
6.8.5 Brottslighet kopplad till enskilda bostadsrätter ... 158
6.8.6 Särskilt om penningtvätt ... 159
6.8.7 Kronofogdemyndighetens iakttagelser om olika brottsupplägg ... 161
6.8.8 Kreditgivarnas iakttagelser om olika brottsupplägg ... 162

6.9 Olovlig andrahandsuthyrning ... 164

6.10 Välfärdsbrott ... 165

6.11 Bristfällig tillgång till statistik ... 166

7 Tidigare utredningar ... 167

7.1 Bostadsrättsregisterfrågan har utretts tidigare ... 167

7.2 Bostadsrättsutredningen från 1998 ... 168
7.2.1 Brister vid förvärv och pantsättning ... 168
7.2.2 Bostadsrättsinteckningar och ett bostadsrättsregister ... 169

7.3 Projektgruppens rapport från 2003 ... 170

7.4 Promemorian Bostadsrättsregister från 2007 ... 170
7.4.1 Inget av förslagen borde genomföras ... 170
7.4.2 Utredarens bedömning av förslagen ... 171
7.4.3 Det tredje alternativet ... 171

7.5 Försöksverksamheten i Uppsala ... 172
7.5.1 Försöksverksamhet med ett bostadsrättsregister ... 172
7.5.2 Modellen för ett bostadsrättsregister ... 172
7.5.3 Resultaten av försöksverksamheten ... 174

8 Erfarenheter från våra grannländer ... 175

8.1 Inledning ... 175

8.2 Finland ... 176
8.2.1 De finska bostadsaktiebolagen ... 176
8.2.2 Aktielägenheterna ... 177
8.2.3 Statistik över beståndet ... 178
8.2.4 Behov av ett aktielägenhetsregister ... 179
8.2.5 Ett stegvis införande ... 180
8.2.6 Aktielägenhetsregistrets innehåll ... 180
8.2.7 Pantsättning av aktier ... 181
8.2.8 Planeringen för ett register ... 182
8.2.9 Uppbyggnaden av registret ... 183
8.2.10 Överföring av uppgifter ... 184
8.2.11 Registret i drift ... 185
8.2.12 Framtida utveckling av registret ... 185

8.3 Norge ... 186
8.3.1 Inledning och statistik ... 186
8.3.2 Borettslag ... 187
8.3.3 Borettslagsandelar ... 188
8.3.4 Förköpsrätt ... 189
8.3.5 Grunnboken ... 190
8.3.6 Närmare om boretter i grunnboken ... 191
8.3.7 Pantsättning i borettslagsandelar ... 192
8.3.8 Vägen mot ett register ... 193
8.3.9 Beslut om ett register ... 194

8.3.10 Arbetet mot ett register påbörjas ... 195
8.3.11 Överföringen av uppgifter till registret ... 196
8.3.12 Vissa förseningar och bristande kvalitet ... 197
8.3.13 Kreditinstituten kontrollerade sina panter ... 198
8.3.14 Belopp på panträtterna infördes ... 200
8.3.15 Handläggning, drift och förvaltning hos Kartverket ... 200
8.3.16 Registrering av boretter och överlåtelser i praktiken ... 201
8.3.17 Registrering av pant i praktiken ... 203
8.3.18 Digitala lösningar ... 203
8.3.19 Tillhandahållande av uppgifter från grunnboken ... 204
8.3.20 Korrekta uppgifter ... 205

9 Vägval för ett register ... 207

9.1 Ja, ett register över bostadsrätter behövs ... 207

9.2 Ett statligt register som en myndighet ansvarar för ... 208
9.2.1 Inledning ... 208
9.2.2 Tidigare förslag rörande utformning och ansvar i frågan ... 209
9.2.3 Vad säger direktiven? ... 210
9.2.4 Skäl för och mot ett statligt engagemang ... 211
9.2.5 Ett statligt register som en myndighet ska ansvara för ... 212

9.3 Ett fristående register ... 213
9.3.1 Samband med andra register ... 213
9.3.2 Fastighetsregistret och föreningsregistret ... 214
9.3.3 Pantbrevsregistret och lägenhetsregistret ... 215
9.3.4 Ett fristående register ... 217

9.4 Lantmäteriet ska ansvara för registret ... 217
9.4.1 Tidigare ställningstaganden ... 218
9.4.2 Lantmäteriet ska ansvara för registret ... 219

9.5 Registrets omfattning ... 221
9.5.1 Alla bostadsrätter ska omfattas ... 221

9.5.2 Bostadsföreningar och bostadsaktiebolag ska inte omfattas ... 222

9.6 Förhållandet till den personliga integriteten ... 223
9.6.1 Inledning ... 223
9.6.2 En intresseavvägning ... 224

9.7 Behandling av personuppgifter ska regleras särskilt ... 225
9.7.1 Den befintliga författningsregleringen ... 225
9.7.2 En särskild reglering behövs ... 226

9.8 Nivåer på författningsregleringen ... 227
9.8.1 Kravet på lagform ... 227
9.8.2 Behandling av personuppgifter ska regleras i lag ... 228
9.8.3 Allt behöver inte regleras i lag ... 230

10 Registrets innehåll och funktion ... 231

10.1 Inledning ... 231

10.2 Registrets innehåll ... 231
10.2.1 Inledning ... 232
10.2.2 Bostadsrättslägenheten ... 233
10.2.3 Bostadsrättsföreningen ... 237
10.2.4 Bostadsrättshavaren ... 239
10.2.5 Pantsättning ... 242
10.2.6 Anteckningar ... 244
10.2.7 Tidigare bostadsrättshavare ... 246
10.2.8 Tidigare förhållanden ... 247
10.2.9 Ytterligare innehåll som vi övervägt ... 247

10.3 Sakrättsligt skydd vid pantsättning ... 249
10.3.1 Dagens systematik ... 249
10.3.2 Registrering i bostadsrättsregistret ... 249
10.3.3 Skriftlig pantsättning av hela bostadsrätten ... 250

10.4 Sakrättsligt skydd vid överlåtelse ... 251
10.4.1 Sakrättsligt skydd genom underrättelse ... 251
10.4.2 Bedömningen i betänkandet Bostadsrättsregister ... 252

10.4.3 Ingen förändring av sakrättsligt skydd vid överlåtelser ... 253

10.5 Verkan av registrering ... 254

10.6 Lägenhetsförteckningen ... 255
10.6.1 Lägenhetsförteckningens innehåll ... 255
10.6.2 Anteckning om pantsättning utmönstras ur lägenhetsförteckningen ... 256
10.6.3 Inga ytterligare förändringar i lägenhetsförteckningen ... 257

10.7 Ingen rätt att ta ut pantsättningsavgift ... 259

10.8 Inga förändringar i medlemsförteckningen ... 259

10.9 Föreningen ska underrätta registret vid obetalda avgifter och vid vissa beslut av föreningen ... 261
10.9.1 Underrättelse vid obetalda avgifter ... 261
10.9.2 Underrättelse efter vissa beslut ... 262

10.10 Underrättelser från Kronofogdemyndigheten ... 262
10.10.1 Underrättelseskyldighet till Lantmäteriet ... 263
10.10.2 Underrättelser ska kunna göras direkt i bostadsrättsregistret ... 264

10.11 Underrättelse från domstol ... 265

10.12 Det nationella lägenhetsregistret ... 265
10.12.1 Lägenhetsregistrets innehåll ... 265
10.12.2 Lägenhetsregistrets ändamål och åtkomst till uppgifter ... 266
10.12.3 Lägenhetsregistrets uppbyggnad ... 267

10.13 Förslagen avseende lägenhetsregistret i betänkandet Fri hyressättning vid nyproduktion ... 267
10.13.1 Delar av betänkandet har överlämnats ... 267
10.13.2 Förslagen i betänkandet ... 268

10.14 Lägenhetsregistrets koppling till bostadsrättsregistret ... 269
10.14.1 Olika sätt att samla in uppgifter ... 269
10.14.2 Lägenhetsregistrets uppgifter ska kunna användas i större utsträckning ... 270

10.14.3 Inget förslag baserat på betänkandet Fri hyressättning vid nyproduktion ... 272
10.14.4 Fastighetsägaren och kommunen påverkas inte av att lägenhetsregistrets uppgifter ingår i bostadsrättsregistret ... 273

10.15 Sekretess för uppgift om enskilds personliga förhållanden ... 274
10.15.1 Inledning ... 274
10.15.2 Sekretess i folkbokföringen ... 275
10.15.3 Registrering av en betydande del av befolkningen ... 275
10.15.4 Bostadsrättsregistret omfattas av handlingsoffentligheten ... 276
10.15.5 Sekretess för uppgifter i bostadsrättsregistret ... 276

10.16 Ingen sekretess för uppgift om panthavare ... 278
10.16.1 Sekretess i pantbrevsregistret ... 278
10.16.2 Ingen sekretess för panthavare i bostadsrättsregistret ... 279

11 Registrets rättsliga reglering ... 283

11.1 Inledning ... 283

11.2 Bostadsrättsregisterlagens syfte ... 283
11.2.1 Syftet är att ge tillgång till information ... 284
11.2.2 Syftet är att skydda den personliga integriteten ... 284
11.2.3 Syftet är att reglera hanteringen av pantsättningar ... 285

11.3 Bostadsrättsregisterlagens tillämpningsområde ... 285
11.3.1 Lagen tillämpas på behandling av personuppgifter ... 285
11.3.2 Behandling av andra uppgifter än personuppgifter ... 286
11.3.3 Tillämpning utöver integritetsskyddet ... 287

11.4 Förhållandet till annan reglering ... 287

11.5 Rättslig grund för behandling av personuppgifter ... 288

11.5.1 Allmänt om rättslig grund ... 288
11.5.2 Det finns en rättslig grund ... 289
11.5.3 Rättslig grund för arkivering ... 291
11.5.4 Ytterligare krav för den personuppgiftsansvarige ... 291

11.6 Personuppgiftsansvar ... 292
11.6.1 Allmänt om personuppgiftsansvar ... 292
11.6.2 Lantmäteriet ska vara ensamt personuppgiftsansvarigt ... 293

11.7 Informationsutbyte ... 294
11.7.1 Inledning ... 294
11.7.2 Tillgång till information i offentliga register ... 295

11.8 Ändamål för behandling av personuppgifter ... 296
11.8.1 Allmänt om ändamål ... 296
11.8.2 Ändamålsbestämmelserna ska författningsregleras ... 297
11.8.3 Allmänt om finalitetsprincipen ... 298
11.8.4 Finalitetsprincipen ska vara den yttersta ramen ... 298
11.8.5 Ingen uppdelning i primära och sekundära ändamål ... 299

11.9 Ändamålsbestämmelser ... 301
11.9.1 Allmänna utgångspunkter ... 302
11.9.2 Tillåtna ändamål ... 302

11.10 Hur uppgifter ska tillgängliggöras ... 304
11.10.1 Inledning ... 304
11.10.2 Personuppgifter får lämnas ut på medium för automatiserad behandling ... 305
11.10.3 Uppgift om pantsättning och anteckningar får inte alltid behandlas ... 305
11.10.4 Uppgift om personnummer får inte alltid behandlas ... 308
11.10.5 Direktåtkomst får medges för vissa ändamål ... 310
11.10.6 Sökbegränsningar vid direktåtkomst ... 312
11.10.7 Villkor för behandlingen ... 315

11.11 Den registrerades rättigheter ... 316

11.11.1 Den registrerades rättigheter kan begränsas 316
11.11.2 Rätten till information 317
11.11.3 Rätten till tillgång 317
11.11.4 Rätten till radering 318
11.11.5 Rätten att göra invändningar 319
11.11.6 Rätten till begränsning av behandling 320
11.11.7 Rätten till dataportabilitet 321
11.11.8 Rätten att inte bli föremål för automatiserat beslutsfattande 321
11.11.9 Samkörning 322

11.12 Rättelse 323
11.12.1 Rättelse enligt dataskyddsförordningen 323
11.12.2 Rättelse i andra fall 324
11.12.3 En särskild rättelsebestämmelse bör införas 325

11.13 Skadestånd 326

11.14 Överklagande av Lantmäteriets beslut 327

11.15 Bevarande och gallring 328
11.15.1 Inledning 328
11.15.2 Bevarande ska vara huvudprincipen 329
11.15.3 Rättslig grund vid arkivering 329

12 Vem gör vad, när och hur? 331

12.1 Inledning 331

12.2 Anmälan för registrering vid upplåtelse och övergång av bostadsrätt 331

12.3 Upplåtelse av bostadsrätt 332
12.3.1 Nya bostadsrätter tillförs registret 333
12.3.2 Registrering av nyproducerade bostadsrätter med hjälp av det nationella lägenhetsregistret 333
12.3.3 Registrering av nya bostadsrätter som redan finns, av befintliga bostadsrätter och lokaler 335

12.4 Övergång av bostadsrätt 336
12.4.1 Signaturkontroll 336
12.4.2 Övergång med fastighetsmäklare 337
12.4.3 Övergång utan fastighetsmäklare 337

12.4.4 Andra aktörers medverkan ... 338
12.4.5 Särskilda bestämmelser för dödsbon ... 339
12.4.6 När en anmälan ska göras ... 339

12.5 Registrering av pantsättning ... 341
12.5.1 Inledning ... 341
12.5.2 Vissa panthavare registrerar på egen hand ... 341
12.5.3 Krav för tillstånd ... 342
12.5.4 Samtycke krävs för andra panthavare ... 343
12.5.5 Underrättelse till bostadsrättshavaren, andra panthavare och Kronofogdemyndigheten ... 343
12.5.6 Pantsättningarnas företräde ... 344
12.5.7 När en pantsättning inte längre gäller ... 344

12.6 Ändringar i bostadsrätten ... 345

12.7 Ytterligare underrättelser från registret ... 346

12.8 Handläggning av registreringsärenden ... 346
12.8.1 Lantmäteriet är registreringsmyndighet ... 346
12.8.2 Brister i anmälan ... 347
12.8.3 Utebliven anmälan ... 348

13 Uppbyggnad av registret ... 351

13.1 Inledning ... 351

13.2 Lantmäteriets ansvar för uppläggningen ... 352

13.3 Uppgifter om föreningen från fastighetsregistret ... 352

13.4 Uppgifter om fastigheter från fastighetsregistret ... 353

13.5 Uppgifter från lägenhetsregistret ... 353

13.6 Uppgifter från föreningarna ... 354
13.6.1 Föreningarna har uppgifter ... 354
13.6.2 Uppgifter om bostadsrätten ... 354
13.6.3 Uppgifter om bostadsrättshavaren ... 355
13.6.4 Uppgifter om pantnoteringar ... 356

13.7 Kreditgivarna kontrollerar pantnoteringarna ... 357

13.8 Uppläggningsprocessen ... 358

13.8.1 Identifiering av föreningarna ... 358
13.8.2 Föreningarnas och förvaltarnas uppgifter ... 359
13.8.3 Successiv ajourhållning i registret under uppbyggnaden ... 360
13.8.4 Informationsbehovet ... 361
13.8.5 Tolv månaders uppläggningstid ... 362

13.9 Pantnoteringar där panthavaren inte kan identifieras ... 363

13.10 Uppläggningen regleras i övergångsreglerna ... 364

14 Hur påverkas problembilden av registret? ... 365

14.1 Inledning ... 365

14.2 Underrättelse om pantsättning ... 365

14.3 Tillgång till information ... 366

14.4 Överlåtelse ... 366

14.5 Bostadsrättens identitet ... 367

14.6 Exekutiva åtgärder ... 367

14.7 Konsumentskydd ... 367

14.8 Brottslighet allmänt ... 368

14.9 Olovliga andrahandsupplåtelser ... 368

14.10 Välfärdsbrott ... 369

14.11 Bristfällig tillgång till statistik ... 369

15 Kostnader och finansiering ... 371

15.1 Inledning ... 371

15.2 Kostnader ... 371
15.2.1 Kostnader för Lantmäteriets systemutveckling ... 372
15.2.2 Lantmäteriets kostnader för registeruppläggning ... 372
15.2.3 Lantmäteriets kostnader för den löpande verksamheten ... 373
15.2.4 Lantmäteriets bedömning av kostnaderna ... 373

15.2.5 Kostnader för föreningar och förvaltare 374
15.2.6 Kostnader för kreditgivarna 375
15.2.7 Kostnader för fastighetsmäklarna 375
15.2.8 Kostnader för andra 376

15.3 Avgifter 377
15.3.1 Inledning 377
15.3.2 Registrets drift finansieras med avgifter som bestäms av Lantmäteriet 377
15.3.3 Även uppläggningen finansieras med avgifter 379
15.3.4 En uppskattning av avgifternas storlek 380

16 Konsekvensanalys 383

16.1 Inledning 383

16.2 Konsekvenser av olika slag 384
16.2.1 Övergripande finansiella effekter 384
16.2.2 Effekter för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar 384
16.2.3 Effekter för bostadsmarknaden och presumtiva köpare av en bostadsrätt 385
16.2.4 Effekter för kreditgivarna 386
16.2.5 Effekter för fastighetsmäklarna 386
16.2.6 Effekter för bostadsrättsföreningarnas förvaltare 387
16.2.7 Effekter för samhället i övrigt 388
16.2.8 Effekter för kommuner 388
16.2.9 Effekter för statliga myndigheter 389
16.2.10 Utnyttjande av digitaliseringens möjligheter 389

17 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser 391

17.1 Ikraftträdande 391

17.2 Övergångsbestämmelser 392
17.2.1 Inledning 392
17.2.2 Lantmäteriets arbete 392
17.2.3 Uppgifter från föreningarna 393
17.2.4 Kontroll hos panthavarna 394
17.2.5 Tiden mellan ikraftträdande och uppläggning 394

17.2.6 Pantsättningar ... 395
17.2.7 Begränsningar i registrets innehåll ... 396

18 Författningskommentar ... 399

18.1 Förslaget till lag (2024:0000) om bostadsrättsregister ... 399

18.2 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken ... 417

18.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) ... 418

18.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister ... 424

Bilagor

Bilaga 1 Kommittédirektiv 2020:123 ... 427

Bilaga 2 Statistik från SCB ... 437

Bilaga 3 Faktablad om och kring bostadsrätter ... 445

Sammanfattning

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 storstadsområdena. 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 grundläg-

gande information som bland annat behövs för att identifiera bostadsrättsföreningen, dess innehav av fastigheter eller tomträtter 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.

Förenklingar för föreningarna

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.

Uppläggning av registret

Lantmäteriet ska ansvara för uppläggningen av registret. Vid uppläggningen ska uppgifter hämtas in från flera olika håll. Stora delar av uppläggningen kan ske maskinellt. Regeringen eller Lantmäteriet ska få meddela föreskrifter om uppläggningen.

Uppläggningen av registret ska göras under en tolvmånadersperiod. Därefter följer en sexmånadersperiod under vilken panthavarna kontrollerar sina panter.

En bostadsrättsförening ska senast den 30 juni 2025 lämna de uppgifter som behövs för uppläggningen 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 korrigering. 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 ikraftträdandet och som lämnats av förening och/eller panthavare registreras i bostadsrättsregistret som noterade panter.

En panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet 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 skuldförhållandet 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 uppläggningen 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.

1 Författningsförslag

1.1 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 obehövligt.

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 företräde

4 § En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde 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 uppläggningen av bostadsrättsregistret.

3. En bostadsrättsförening ska senast den 30 juni 2025 lämna de uppgifter som behövs för uppläggningen av 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 korrigering. De pantsättningar som registreras i registret i samband med uppläggningen registreras 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 panträtten under uppläggningen av registret.

8. Om en bostadsrätt belastas av flera panträtter som har upplåtits före ikraftträdandet gäller företrädesordningen mellan dessa efter den tidsföljd i vilken föreningen har underrättats om pantsättningen.

1.2 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken

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.	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 *skall* fastighetens ägare underrättas. Om utmätning av bostadsrätt underrättas *bostadsrättsföreningen*.	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.

1.3 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.

[1] Senaste lydelse 2014:336.

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.

31 §[2]

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren 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 föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför *panthavaren* i fråga om

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 förfallodagen, *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

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.

[2] Senaste lydelse 1995:1464.

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

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, *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.

4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse,

[3] Senaste lydelse 2018:1665.

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 överlåts 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

[4] Senaste lydelse 2004:247.
[5] Senaste lydelse 2016:111.

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 *den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen* om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

Föreningen ska genast underrätta *den statliga lantmäterimyndigheten* 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.

1.4 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 §[6] 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.

[6] Senaste lydelse 2016:397.

1.5 Förslag till förordning (2024:0000) om bostadsrättsregister

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Denna förordning innehåller bestämmelser som kompletterar

1. 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, och
2. lagen (2024:0000) om bostadsrättsregister.

2 § Förordningen är meddelad med stöd av 4 kap. 1 och 2 §§ lagen (2024:0000) om bostadsrättsregister i fråga om 5 kap. 7 och 8 §§ och med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen i fråga om övriga bestämmelser.

3 § Lantmäteriet är registreringsmyndighet för bostadsrättsregistret och ansvarar för drift och förvaltning av registret.

2 kap. Bostadsrättsregistrets innehåll

Uppgifter som ska registreras

1 § För varje bostadsrätt ska de uppgifter som framgår av 2–6 §§ registreras.

Bostadsrättslägenheten

2 § Uppgift ska registreras om

1. den beteckning som föreningen använder för lägenheten,
2. lägenhetens beteckning enligt 6 § lagen (2006:378) om lägenhetsregister,
3. antal rum, kökstyp och bostadsarea enligt 6 § lagen om lägenhetsregister,

4. tidpunkten för upplåtelse av bostadsrätt,

5. huruvida mark eller annat utrymme som ingår är upplåtet med bostadsrätt,

6. förändringar som innebär att bostadsrättslägenheten har delats i flera bostadsrättslägenheter, om bostadsrättslägenheten har lagts samman med en annan bostadsrättslägenhet eller om yta har överförts till eller från bostadsrättslägenheten,

7. andra väsentliga förändringar och tidpunkten för dessa, och

8. andelstal för beräkning av årsavgiften.

Uppgifterna i punkt 2 och 3 behöver inte anges för bostadsrätter som är lokaler.

Bostadsrättsföreningen

3 § Uppgift ska registreras om

1. föreningens namn,

2. föreningens organisationsnummer,

3. föreningens postadress,

4. föreningens lagfarts- eller tomträttsinnehav,

5. antal byggnader på fastigheten,

6. antal bostadslägenheter i föreningen,

7. antal lägenheter i föreningen upplåtna med bostadsrätt, och

8. tidpunkten när föreningens uppgifter fördes in i registret och aktnumret.

Om bostadsrättsföreningens byggnad står på mark som inte ägs av föreningen eller som föreningen har tomträtt för, ska uppgift om taxeringsenhet i stället redovisas.

Bostadsrättshavaren

4 § Uppgift ska registreras om

1. bostadsrättshavarens namn,

2. bostadsrättshavarens personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer,

3. bostadsrättshavarens postadress,

4. den andel som en bostadsrättshavare innehar,

5. typ av fång,

6. tidpunkt för övergången,

7. tidpunkt för beviljande av medlemskap i föreningen,
8. köpeskillingen,
9. huruvida bostadsrättshavaren är försatt i konkurs, och
10. tidpunkten för registrering i bostadsrättsregistret och aktnumret.

Om det finns en tillträdande bostadsrättshavare ska detta anges, tillsammans med planerat datum för tillträde.

Om den tillträdande bostadsrättshavaren redan är medlem i föreningen ska, i stället för tidpunkt för beviljande av medlemskap i föreningen, den tidpunkt då föreningen fick del av överlåtelseavtalet anges.

Pantsättningar

5 § Uppgift ska för varje pantsättning registreras om

1. panthavarens organisationsnummer, personnummer eller samordningsnummer,
2. panthavarens namn,
3. panthavarens postadress,
4. huruvida panten är en noterad pant eller registrerad pant,
5. huruvida endast en del av bostadsrätten omfattas av pantsättningen,
6. pantens prioritetsnummer, och
7. tidpunkten för registrering i bostadsrättsregistret och aktnumret.

Anteckningar

6 § Uppgift ska registreras om

1. sådana beslut som Kronofogdemyndigheten har meddelat enligt 6 kap. 21 a § utsökningsförordningen (1981:981),
2. att talan har väckts om hävning eller återgång av förvärv av bostadsrätt eller om bättre rätt till sådan egendom och om dom eller beslut har vunnit laga kraft i ett sådant mål,
3. att den som bostadsrätt har övergått till har vägrats inträde i föreningen, och tvisten har hänskjutits till hyresnämnden,

4. att bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen på ett sådant sätt att panthavaren ska underrättas enligt 7 kap. 31 § bostadsrättslagen (1991:617),

5. vissa beslut som anges 9 kap. 16 § bostadsrättslagen (1991:614) och som panthavaren ska underrättas om, och

6. tidpunkten för registrering i bostadsrättsregistret och aktnumret.

Äldre förhållanden

7 § De uppgifter som framgår av 4 § ska även redovisas för tidigare bostadsrättshavare.

Uppgifter från andra register

8 § Uppgifter i bostadsrättsregistret får hämtas från fastighetsregistret och lägenhetsregistret.

Bestämmelser om fastighetsregistret finns i lagen (2000:224) om fastighetsregister. Bestämmelser om lägenhetsregistret finns i lagen (2006:378) om lägenhetsregister.

Uppgifter i bostadsrättsregistret får även hämtas från andra register.

Underrättelser till Lantmäteriet

9 § Skatteverket ska underrätta Lantmäteriet om de uppgifter från folkbokföringsdatabasen enligt lagen (2001:182) om behandling av personuppgifter i Skatteverkets folkbokföringsverksamhet som behövs för att bostadsrättsregistret ska kunna tillföras uppgifter enligt 4–5 §§.

Lantmäteriet får meddela närmare föreskrifter om underrättelsen.

10 § Kronofogdemyndigheten ska underrätta Lantmäteriet om de uppgifter som framgår av 6 kap. 21 a § utsökningsförordningen (1981:981).

Lantmäteriet får meddela närmare föreskrifter om underrättelsen.

11 § En domstol ska genast underrätta Lantmäteriet när

1. talan har väckts om hävning eller återgång av förvärv av bostadsrätt eller om bättre rätt till sådan egendom,
2. dom eller beslut har vunnit laga kraft i ett sådant mål, och
3. tvist har hänskjutits till hyresnämnden till följd av att den som en bostadsrätt har övergått till har vägrats inträde i föreningen.

Lantmäteriet får meddela närmare föreskrifter om underrättelsen.

3 kap. Anmälan för registrering i bostadsrättsregistret

Formen för anmälan och undertecknande

1 § En anmälan för registrering ska vara skriftlig och göras hos Lantmäteriet.

En anmälan enligt detta kapitel får undertecknas med en elektronisk underskrift.

Upplåtelse av bostadsrätt

2 § En anmälan för registrering av upplåtelse av bostadsrätt görs av föreningen.

Anmälan ska göras inom en månad från tillträdesdagen.

Övergång av bostadsrätt

3 § En anmälan för registrering av övergång av bostadsrätt görs av den som bostadsrätten övergår till. En sådan anmälan ska undertecknas av den som bostadsrätten övergår från.

Anmälan ska göras inom en månad från tillträdesdagen.

Pantsättning av bostadsrätt

4 § En panthavare som har tillstånd enligt 3 kap. 6 § lagen (2024:0000) om bostadsrättsregister kan på egen hand registrera en pantsättning.

En pantsättning som innehas av någon annan än den som anges i första stycket görs hos Lantmäteriet genom en skriftlig anmälan för registrering. En sådan anmälan ska undertecknas av panthavaren och pantsättaren.

Om en anmälan enligt andra stycket inte kan registreras direkt ska en notering göras i registret om att en anmälan för registrering av pantsättning har kommit in men ännu inte har behandlats.

Särskilda bestämmelser för dödsbon

5 § Ett dödsbo som utövar bostadsrätten utan att vara medlem behöver inte anmäla dödsboets förvärv av bostadsrätt för registrering. Om dödsboet överlåter bostadsrätten ska detta dock anmälas för registrering.

När bostadsrätt övergår till föreningen

6 § Om en bostadsrätt har övergått till föreningen, är föreningen skyldig att anmäla detta för registrering.

Anmälan ska göras inom en månad från det att bostadsrätten övergick.

När bostadsrätt upphör

7 § Om en bostadsrätt har upphört till följd av föreningens beslut enligt 6 kap. 11 § eller 9 kap. 16 § bostadsrättslagen (1991:614) eller enligt föreningens beslut att överlåta det hus där bostadsrätten finns, är föreningen skyldig att anmäla detta för registrering.

Anmälan ska göras inom en månad från det att bostadsrätten upphörde.

När en pantsättning inte längre gäller

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

En panthavare som har tillstånd enligt 3 kap. 6 § lagen (2024:0000) om bostadsrättsregister ska på egen hand avregistrera sin pantsättning.

Avregistrering av en pantsättning som innehas av någon annan än den som anges i andra stycket görs hos Lantmäteriet genom en skriftlig anmälan. En sådan anmälan ska undertecknas av panthavaren.

4 kap. Utlämnande av uppgifter

Begränsningar för uppgift om pantsättning och anteckning

1 § Uppgifter om innehållet i en pantsättning och uppgifter om innehållet i en anteckning får inte behandlas.

Begränsningen i första stycket gäller inte om något annat följer av lag eller annan författning.

Begränsningen i första stycket gäller inte heller om Lantmäteriet i enskilda fall bedömer att det finns särskilda skäl för att tillåta behandlingen.

Begränsningar för uppgift om konkurs

2 § Uppgifter om konkurs får inte behandlas för ändamålet direkt marknadsföring.

Begränsningen i första stycket gäller inte om Lantmäteriet i enskilda fall bedömer att det finns särskilda skäl för att tillåta behandlingen.

Begränsningar för personnummer och samordningsnummer

3 § Uppgift om personnummer och samordningsnummer får behandlas endast när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl.

Begränsningar för sökbegrepp vid direktåtkomst

4 § En annan användare än en statlig eller kommunal myndighet som medges direktåtkomst i bostadsrättsregistret får inte beviljas rätt att använda namn, personnummer, samordningsnummer eller del av personnummer eller samordningsnummer som sökbegrepp.

Begränsningen i första stycket gäller inte om Lantmäteriet i enskilda fall bedömer att det finns särskilda skäl för att medge användningen av dessa sökbegrepp.

Begränsningen gäller inte heller för den registrerade i förhållande till sina egna uppgifter.

5 § En förening får använda namn, personnummer, samordningsnummer eller del av personnummer eller samordningsnummer som sökbegrepp för sökningar inom föreningens bestånd.

Begränsningar för omfattningen vid direktåtkomst

6 § En annan användare än en statlig eller kommunal myndighet som medges direktåtkomst i bostadsrättsregistret får inte beviljas rätt att söka på fler än en bostadsrätt i taget.

Begränsningen i första stycket gäller inte om Lantmäteriet i enskilda fall bedömer att det finns särskilda skäl för att medge sökningar på fler än en bostadsrätt i taget.

7 § En förening får söka på fler än en bostadsrätt i taget vid sökningar inom föreningens bestånd.

Särskilda villkor

8 § Lantmäteriet ska se till att det inte uppkommer något otillbörligt intrång i den registrerades personliga integritet eller några risker från säkerhetssynpunkt. I dessa syften får myndigheten i enskilda fall ställa upp villkor för behandlingen av uppgifter.

5 kap. Underrättelser

Underrättelse efter registrering

1 § När en upplåtelse av bostadsrätt har registrerats ska Lantmäteriet underrätta den som bostadsrätten har upplåtits till.

2 § När en anmälan om registrering av övergång av bostadsrätt har kommit in ska Lantmäteriet underrätta

1. den som bostadsrätten har övergått från,
2. den som bostadsrätten har övergått till,
3. bostadsrättsföreningen,
4. panthavaren, om en sådan finns, och
5. Kronofogdemyndigheten, om det finns en anteckning registrerad.

3 § När en pantsättning av bostadsrätt har registrerats ska Lantmäteriet underrätta

1. innehavaren av bostadsrätten,
2. den panthavare som registreringen avser,
3. andra panthavare, om sådana finns registrerade, och
4. Kronofogdemyndigheten, om det finns en anteckning registrerad.

Underrättelse till panthavare

4 § Lantmäteriet ska underrätta en registrerad panthavare för en viss bostadsrätt, när

1. bostadsrättsföreningen har underrättat Lantmäteriet om att en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen enligt 7 kap. 31 § bostadsrättslagen, och
2. bostadsrättsföreningen har underrättat Lantmäteriet om vissa beslut enligt 9 kap. 16 § sista stycket bostadsrättslagen.

Underrättelse till Skatteverket

5 § Lantmäteriet ska underrätta Skatteverket när en uppgift om bostadsrättshavare i bostadsrättsregistret ändras.

Anmälningar

6 § Lantmäteriet får meddela närmare föreskrifter om anmälningar för registrering i bostadsrättsregistret.

Lantmäteriet får även meddela de ytterligare föreskrifter som behövs enligt denna förordning.

Avgift för registrering

7 § Lantmäteriet får meddela föreskrifter om avgifter för registrering i bostadsrättsregistret.

En avgift ska betalas inom en månad från den dag då registreringen gjordes.

Avgift för användning av uppgifter

8 § Lantmäteriet får meddela föreskrifter om avgifter för tillgången till och användningen av uppgifter från bostadsrättsregistret.

Personuppgiftsbiträden

9 § Lantmäteriet får meddela sådana föreskrifter om personuppgiftsbiträdens hantering av personuppgifter som avses i artikel 28.3 i 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).

---

1. Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2024.

2. Uppgifter som framgår av 2 kap. 2 § första stycket 4–7 och 4 § 5 och 8–9 ska endast registreras för upplåtelser och övergångar som har skett efter ikraftträdandet.

3. Lantmäteriet får även behandla andra uppgifter i bostadsrättsregistret än de uppgifter som framgår av 2 kap. 2–6 §§, om det behövs för uppläggningen av registret. Sådana uppgifter ska gallras när de inte längre behövs.

4. Lantmäteriet ska hålla en förteckning tillgänglig som visar vilka föreningar som finns upplagda i registret.

5. Lantmäteriet får meddela föreskrifter om vilka uppgifter som en bostadsrättsförening ska lämna för uppläggningen av bostadsrättsregistret.

Om en bostadsrättsförening använder andra identitetsbeteckningar på föreningens bostadslägenheter än lägenhetsnumret enligt lagen (2006:378) om lägenhetsregister ska bostadsrättsföreningen anmäla till Lantmäteriet det nummer enligt lagen om lägenhetsregister som varje identitetsbeteckning motsvarar.

6. Lantmäteriet får meddela de ytterligare föreskrifter som behövs för uppläggningen av bostadsrättsregistret.

1.6 Förslag till förordning om ändring i utsökningsförordningen (1981:981)

Härigenom föreskrivs i fråga om utsökningsförordningen (1981:981) att det i förordningen ska införas en ny paragraf, 6 kap. 21 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	21 a § *Kronofogdemyndigheten ska genast underrätta Lantmäteriet, när* *1. bostadsrätt har utmätts,* *2. beslut om exekutiv försäljning har meddelats i fråga om bostadsrätt,* *3. beslut som avses i 8 kap. 8–9 §§ utsökningsbalken har meddelats i fråga om bostadsrätt,* *4. beslut om kvarstad har meddelats i fråga om bostadsrätt,* *5. beslut om betalningssäkring har meddelats i fråga om bostadsrätt,* *6. beslut om provisorisk åtgärd har meddelats i fråga om bostadsrätt, och* *7. beslut om tvångsförsäljning har meddelats i fråga om bostadsrätt.* *I en underrättelse enligt första stycket 1 eller 3 ska den fordran för vilken utmätning har skett anges och i vad mån fordringen är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen.*

Om utmätning av bostadsrätt har upphävts eller frågan om exekutiv försäljning av sådan egendom har förfallit av något annat skäl, ska Kronofogdemyndigheten genast underrätta Lantmäteriet.

En underrättelse enligt denna paragraf ska lämnas på det sätt som Lantmäteriet, efter samråd med Kronofogdemyndigheten, bestämmer.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2024.

1.7 Förslag till förordning om ändring i konkursförordningen (1987:916)

Härigenom föreskrivs att 12–14 och 34 §§ konkursförordningen (1987:916) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
12 §[7]	
Rätten ska genast skicka en kopia av kungörelsen om konkursbeslutet till	
1. förvaltaren och tillsynsmyndigheten,	
2. Kronofogdemyndigheten, Skatteverket och Åklagarmyndigheten,	
3. inskrivningsmyndigheten för företagsinteckning,	
4. registermyndigheten, om gäldenären är en registrerad juridisk person eller en enskild näringsidkare som är införd i handelsregistret,	
5. tillståndsmyndigheten, om det är upplyst att gäldenären har tillstånd att utöva eller förestå en viss näringsverksamhet och tillståndet enligt lag eller annan författning kan komma att upphöra på grund av konkursen,	
6. Revisorsinspektionen, om gäldenären är auktoriserad eller godkänd revisor,	
7. överförmyndaren, om det är upplyst att gäldenären är förmyndare, god man eller sådan förvaltare som förordnas enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,	
8. inskrivningsmyndigheten, om det är upplyst att det i boet finns fast egendom eller tomträtt,	
	9. Lantmäteriet, om det är upplyst att det i boet finns bostadsrätt,
9. registermyndigheten, om det är upplyst att det i boet finns registrerat skepp eller skeppsbygge, andel i sådan egendom eller villkorlig äganderätt till egendomen eller till andel i den,	*10.* registermyndigheten, om det är upplyst att det i boet finns registrerat skepp eller skeppsbygge, andel i sådan egendom eller villkorlig äganderätt till egendomen eller till andel i den,

[7] Senaste lydelse 2020:1181.

10. inskrivnings- och registermyndigheterna, om det är upplyst att det i boet finns registrerat luftfartyg eller andel i eller intecknade reservdelar till sådant luftfartyg,

11. Sveriges advokatsamfund, om gäldenären är advokat eller biträdande jurist på advokatbyrå,

12. Sveriges riksbank och Finansinspektionen, om gäldenären är ett kreditinstitut,

13. Fastighetsmäklarinspektionen, om gäldenären är fastighetsmäklare.

14. svensk värdepapperscentral, om det är upplyst att det i boet finns finansiella instrument som är registrerade hos värdepapperscentralen,

15. Finansinspektionen, om det är upplyst att gäldenären är delägare i ett anmält avvecklingssystem enligt lagen (1993:1309) om system för avveckling av förpliktelser på finansmarknaden,

16. Statens energimyndighet, om det är upplyst att det i boet finns elcertifikat som är registrerade i elcertifikatsregistret enligt lagen (2011:1200) om elcertifikat,

17. Statens energimyndighet, om det är upplyst att det i boet finns utsläppsrätter som är registrerade i utsläppsrättsregistret enligt lagen (2020:1173) om vissa utsläpp av växthusgaser, och

11. inskrivnings- och registermyndigheterna, om det är upplyst att det i boet finns registrerat luftfartyg eller andel i eller intecknade reservdelar till sådant luftfartyg,

12. Sveriges advokatsamfund, om gäldenären är advokat eller biträdande jurist på advokatbyrå,

13. Sveriges riksbank och Finansinspektionen, om gäldenären är ett kreditinstitut,

14. Fastighetsmäklarinspektionen, om gäldenären är fastighetsmäklare.

15. svensk värdepapperscentral, om det är upplyst att det i boet finns finansiella instrument som är registrerade hos värdepapperscentralen,

16. Finansinspektionen, om det är upplyst att gäldenären är delägare i ett anmält avvecklingssystem enligt lagen (1993:1309) om system för avveckling av förpliktelser på finansmarknaden,

17. Statens energimyndighet, om det är upplyst att det i boet finns elcertifikat som är registrerade i elcertifikatsregistret enligt lagen (2011:1200) om elcertifikat,

18. Statens energimyndighet, om det är upplyst att det i boet finns utsläppsrätter som är registrerade i utsläppsrättsregistret enligt lagen (2020:1173) om vissa utsläpp av växthusgaser, och

18. Centrala studiestödsnämnden, om gäldenären är en fysisk person.

Första stycket *9* tillämpas också när egendomen är registrerad utomlands.

19. Centrala studiestödsnämnden, om gäldenären är en fysisk person.

Första stycket *10* tillämpas också när egendomen är registrerad utomlands.

Rätten ska genast underrätta Kronofogdemyndigheten om den har verkställt beslut om kvarstad enligt 2 kap. 11 § konkurslagen (1987:672) om inte underrättelse om konkursen lämnas enligt första stycket 2.

13 §

I samband med underrättelse enligt 12 § första stycket *skall* uppgift lämnas om förvaltarens namn och adress, om inte detta framgår av kungörelsen om konkursbeslutet. Till en underrättelse enligt 12 § första stycket 8, 9 eller 10 *skall* fogas sådana uppgifter som är av betydelse för att mottagaren *skall* kunna identifiera egendomen. Underrättelse enligt 12 § första stycket 3 *skall* också innehålla uppgift om gäldenärens person- eller organisationsnummer, om inte uppgiften framgår av kungörelsen om konkursbeslutet.

Skall rätten enligt 2 § lagen (1981:6) om konkurs som omfattar egendom i annat nordiskt land kungöra ett beslut om konkurs i ett annat nordiskt land och är inskrivning av konkursen föreskriven i det andra landet, *skall* rätten begära att konkursen skrivs in i fastighetsbok eller domstolsprotokoll (tingslysning) eller

I samband med underrättelse enligt 12 § första stycket *ska* uppgift lämnas om förvaltarens namn och adress, om inte detta framgår av kungörelsen om konkursbeslutet. Till en underrättelse enligt 12 § första stycket 8, 9, 10 eller *11 ska* fogas sådana uppgifter som är av betydelse för att mottagaren *ska* kunna identifiera egendomen. Underrättelse enligt 12 § första stycket 3 *ska* också innehålla uppgift om gäldenärens person- eller organisationsnummer, om inte uppgiften framgår av kungörelsen om konkursbeslutet.

Om rätten enligt 2 § lagen (1981:6) om konkurs som omfattar egendom i annat nordiskt land *ska* kungöra ett beslut om konkurs i ett annat nordiskt land och är inskrivning av konkursen föreskriven i det andra landet, *ska* rätten begära att konkursen skrivs in i fastighetsbok eller domstolsprotokoll (tingslysning) eller

i annat offentligt register i det andra landet.	i *något* annat offentligt register i det andra landet.

14 §[8]

Att uppgift om konkursen ska föras in i den förteckning över konkurser som förs av inskrivningsmyndigheten för företagsinteckning framgår av förordningen (2003:552) om företagshypotek.

När inskrivningsmyndigheten har underrättats enligt 12 § första stycket 8, ska myndigheten göra en anteckning om konkursen i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Har en myndighet underrättats enligt 12 § första stycket *10*, ska anteckning om konkursen göras i inskrivningsregistret. Anteckningen ska göras på den första inskrivningsdagen efter det att underrättelsen kom in till myndigheten.	När inskrivningsmyndigheten har underrättats enligt 12 § första stycket 8, ska myndigheten göra en anteckning om konkursen i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Har en myndighet underrättats enligt 12 § första stycket *11*, ska anteckning om konkursen göras i inskrivningsregistret. Anteckningen ska göras på den första inskrivningsdagen efter det att underrättelsen kom in till myndigheten.
	Att uppgift om konkursen ska antecknas i bostadsrättsregistret framgår av förordningen (2024:0000) om bostadsrättsregister.

Att anteckning om konkursen i vissa fall ska göras även i fartygsregistrets skeppsdel och fartygsregistrets skeppsbyggnadsdel framgår av sjölagen (1994:1009).

34 §[9]

När konkursen har avslutats ska rätten underrätta

1. tillsynsmyndigheten,
2. Kronofogdemyndigheten,
3. inskrivningsmyndigheten för företagsinteckning,

4. den registermyndighet som enligt 12 § första stycket 4 eller *17* har underrättats om konkur-	4. den registermyndighet som enligt 12 § första stycket 4 eller *18* har underrättats om konkur-

[8] Senaste lydelse 2008:999.
[9] Senaste lydelse 2007:793.

sen, i förekommande fall med uppgift om att konkursen har avslutats med överskott, och	sen, i förekommande fall med uppgift om att konkursen har avslutats med överskott, och
5. Skatteverket.	

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2024.

1.8 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2001:100) om den officiella statistiken

Härigenom föreskrivs att bilagan[10] till förordningen (2001:100) om den officiella statistiken ska ha följande lydelse.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2024.

[10] Senaste lydelse 2021:581.

Bilaga

Officiell statistik och vilka myndigheter som ansvarar för respektive område

Officiell statistik	Ansvarig myndighet
BOENDE, BYGGANDE OCH BEBYGGELSE	
Bostadsbyggande och ombyggnad	SCB
Bygglovsstatistik för bostäder och lokaler	SCB
Byggnadskostnader	SCB
Intäkter, kostnader och outhyrt i flerbostadshus	SCB
Bostads- och hyresuppgifter	SCB
Bostadsrättspriser	*SCB*
Fastighetspriser och lagfarter	SCB
Fastighetstaxeringar	SCB

1.9 Förslag till förordning om ändring i offentlighets- och sekretessförordningen (2009:641)

Härigenom föreskrivs att 6 § offentlighets- och sekretessförordningen (2009:641) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

6 §[11]

Sekretess gäller i nedan angiven verksamhet, som avser registrering av betydande den av befolkningen, för

1. uppgift om en enskilds personliga förhållanden, om det av särskild anledning kan antas att en enskilde eller någon närstående till honom eller henne lider men om uppgiften röjs, och

2. uppgift i form av fotografisk bild av den enskilde, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den enskilde eller någon närstående till honom eller henne lider men.

För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst sjuttio år.

Verksamheten avser	Verksamheten avser
	bostadsrättsregistret
centrala hundregistret	centrala hundregistret
fastighetsregistret	fastighetsregistret
kommunala fastighetsregister	kommunala fastighetsregister
passregister och register över nationella identitetskort	passregister och register över nationella identitetskort
röstlängdsregister	röstlängdsregister
Skatteverkets databas över identitetskort över folkbokförda i Sverige	Skatteverkets databas över identitetskort över folkbokförda i Sverige
Socialstyrelsens register över hälso- och sjukvårdspersonal	Socialstyrelsens register över hälso- och sjukvårdspersonal
Statens tjänstepensionsverks pensionsregister	Statens tjänstepensionsverks pensionsregister
Totalförsvarets plikt- och prövningsverks register över totalförsvarets personal	Totalförsvarets plikt- och prövningsverks register över totalförsvarets personal

[11] Senaste lydelse 2020:1286.

Transportstyrelsens vägtrafikregister	Transportstyrelsens vägtrafikregister

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2024.

1.10 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet att 3, 5 och 30 §§ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
3 §	
Lantmäteriet ska verka för	
1. en enhetlig och ändamålsenlig förrättningsverksamhet och en ändamålsenlig fastighetsindelning,	
2. en väl fungerande försörjning med grundläggande geografisk information och fastighetsinformation av sådan omfattning, kvalitet och aktualitet att samhällets behov tillgodoses.	
3. en enhetlig och ändamålsenlig inskrivningsverksamhet, *och*	3. en enhetlig och ändamålsenlig inskrivningsverksamhet,
	4. en väl fungerande försörjning med information ur bostadsrättsregistret, och
4. en nationell enhetlig geodetisk infrastruktur.	*5.* en nationell enhetlig geodetisk infrastruktur.
5 §	
Lantmäteriet ska	
1. ansvara för uppbyggnad, drift, uppdatering och tillhandahållande av grundläggande geografisk information och fastighetsinformation,	
2. handlägga inskrivningsärenden enligt jordabalken,	
3. handlägga förrättningar,	
4. ansvara för drift, uppdatering och tillhandahållande av information avseende pantbrevssystem och lägenhetsregister,	
	5. ansvara för drift, uppdatering och tillhandahållande av information avseende bostadsrättsregistret,
5. ansvara för de nationella geodetiska referensnäten,	*6.* ansvara för de nationella geodetiska referensnäten,

6. verka för enhetlighet, samordning och kvalitet inom mätningsområdet och inom det kartkniska området,	*7.* verka för enhetlighet, samordning och kvalitet inom mätningsområdet och inom det kartkniska området,
7. verka för ett ändamålsenligt och vårdat ortnamnsskick samt besluta om ortnamn i den utsträckning inte någon annan myndighet har befogenhet att göra det,	*8.* verka för ett ändamålsenligt och vårdat ortnamnsskick samt besluta om ortnamn i den utsträckning inte någon annan myndighet har befogenhet att göra det,
8. ansvara för redovisning, tillsyn och skötsel av Sveriges riksgräns på land mot Finland,	*9.* ansvara för redovisning, tillsyn och skötsel av Sveriges riksgräns på land mot Finland,
9. bedriva utvecklingsverksamhet inom sitt verksamhetsområde och forskningsverksamhet inom området geodesi,	*10.* bedriva utvecklingsverksamhet inom sitt verksamhetsområde och forskningsverksamhet inom området geodesi,
10. avgöra ärenden om fastigheters skattetal, och	*11.* avgöra ärenden om fastigheters skattetal, och
11. utöva tillsyn över de kommunala lantmäterimyndigheterna.	*12.* utöva tillsyn över de kommunala lantmäterimyndigheterna.

30 §[12]

Lantmäteriet ska ta ut avgifter för

1. tillhandahållande av grundläggande geografisk information och fastighetsinformation, inklusive de allmänna kartorna,

2. upplåtelse av rätt att använda geografisk information och fastighetsinformation,

	3. tillhandahållande av och upplåtelse av rätt att använda information ur bostadsrättsregistret,
3. uppdragsverksamhet, och	*4.* uppdragsverksamhet, och
4. tjänsteexport.	*5.* tjänsteexport.

[12] Senaste lydelse 2018:80.

Trots det som sägs i första stycket 1 *och 2*, ska Lantmäteriet inte ta ut avgifter när information ur fastighetsregistret, registerkartan och samfällighetsföreningsregistret tillhandahålls elektroniskt till en statlig myndighet som inte är ett affärsverk. Enligt 8 § första stycket lagen (2010:1767) om geografisk miljöinformation får avgift inte tas ut för viss tjänst.	Trots det som sägs i första stycket 1–*3*, ska Lantmäteriet inte ta ut avgifter när information ur fastighetsregistret, registerkartan, *bostadsrättsregistret* och samfällighetsföreningsregistret tillhandahålls elektroniskt till en statlig myndighet som inte är ett affärsverk. Enligt 8 § första stycket lagen (2010:1767) om geografisk miljöinformation får avgift inte tas ut för viss tjänst.

Lantmäteriet får meddela föreskrifter om storleken på de avgifter som avses i första stycket.

Avgifterna som avses i första stycket 1 och 2 bestäms av Lantmäteriet så att de totala avgifterna ska täcka Lantmäteriets kostnader för uttag och expediering samt bidra till kostnaderna för uppbyggnad, drift, uppdatering och utveckling av system, databaser och information. Avgifterna ska inte täcka kostnader för sådant tillhandahållande som avses i andra stycket.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2024.

2 Uppdraget

2.1 Uppdraget

Utredningen, som antagit namnet Bostadsrättsregisterutredningen, ska utreda och lämna förslag på hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas i syfte att stärka bostadsmarknadens funktionssätt. I detta ingår att föreslå hur hanteringen av panträtter i bostadsrätter kan förbättras och om registret bör omfatta alla bostadsrätter eller bara pantsatta sådana. Utredningen ska lämna de författningsförslag som behövs. Det ingår inte i uppdraget att lämna förslag som innebär att förvärven av bostadsrätter ska granskas av en myndighet och inte heller att föreslå förändringar av bostadsrättsföreningarnas ansvar för medlemsprövningen.

Utredningens direktiv redovisas i bilaga 1.

2.2 Utredningsarbetet

Utredningsdirektiven beslutades under den pandemi som präglat samhället under knappt två år från mars 2020, med exempelvis rekommendationer om hemarbete och begränsningar vad gäller resande. Ungefär samtidigt som utredningsarbetet startade skärptes restriktionerna och det har påverkat uppläggningen av arbetet.

Inledningsvis bedrevs utredningens arbete därför av utredaren och utredningssekreteraren. Inriktningen var att samla in fakta och erfarenheter om de frågor som återfinns i utredningsdirektiven. Det innebar bland annat att de myndigheter och organisationer som nämns i direktiven kontaktades och digitala kontakter, som regel möten, förekom med dem alla. Möten har också hållits med ytterligare ett antal organisationer, bland annat Bolagsverket, Fastighetsmäklarinspektionen, Finansinspektionen, Försäkringskassan, Polismyndigheten, Riksbanken, Statistiska centralbyrån (SCB), Sveriges kommuner och

regioner, bostadsutvecklare, flera såväl större som mindre förvaltare av bostadsrättsföreningar och ytterligare några intressenter.

Under senvåren 2021 följdes dessa inledande kontakter upp med mer djuplodande samtal och diskussioner för att ytterligare konkretisera utredningsdirektivets problembeskrivning och de olika intressenternas uppfattning om hur ett bostadsrättsregister skulle kunna förbättra bostadsmarknadens funktionssätt. Flera myndigheter och organisationer har också bidragit med skriftliga underlag, och olika enkäter har genomförts och lämnats till utredningen.

Förutom It-driftsutredningen (I 2019:03) har utredningen haft fortlöpande kontakter med utredningen Statistik över hushållens tillgångar och skulder (Fi 2021:02), utredningen Förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden (Fi 2020:11) och Informationsutbytesutredningen (Fi 2021:B).

En inriktning har varit att få en bra bild av hur de frågor direktiven anger faktiskt hanteras i dag, och vem som gör vad. En tydlig utveckling som skett sedan registerfrågan senast utreddes 2007 är exempelvis att förvaltarna gör betydligt mer nu än tidigare. En viktig utgångspunkt är att de förslag vi lämnar ska vara förankrade i verkligheten och kunna ligga till grund för ett genomförande.

Den 7 september 2021 förordnades experter och sakkunniga. Utredningen har sedan haft åtta sammanträden med dessa.

SCB har på uppdrag av utredningen tagit fram statistik rörande landets bostadsrätter. På vårt uppdrag har Sweco beräknat det årliga antalet pantnoteringar.

Utredningen har informerat om sitt uppdrag och arbete i olika externa arrangemang, på webbplatsen för alla offentliga utredningar samt på sociala medier (LinkedIn).

Direktiven anger att det vid utformningen av ett svenskt bostadsrättsregister finns anledning att dra lärdomar av de erfarenheter som finns i Finland och Norge av liknande register. Förutom flera digitala möten med företrädare för det finska Lantmäteriverket och Statens Kartverk i Norge har utredningen genomfört studiebesök i de båda länderna och då bland annat besökt båda myndigheterna.

Utredningen har fått en skrivelse (Fi2020/03108) som Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen och Fastighetsägarna tillställt regeringen. Regeringen har till utredningen också överlämnat de delar av betänkandet Fri hyressättning vid nyproduktion (SOU 2021:50) som av-

ser förslag om ändring i lagen om lägenhetsregister och förordningen om lägenhetsregister.

2.3 Betänkandets uppläggning

Betänkandets första del består av olika bakgrundsbeskrivningar. Kapitel 3 innehåller beskrivningar av de för utredningen väsentliga delarna av det gällande regelverket gällande bostadsrätter och bostadsrättsföreningar. Där redovisas också vad som sker när olika transaktioner med en bostadsrätt inträffar. Kapitel 4 beskriver hur det rättsliga skyddet av personuppgifter är utformat och i kapitel 5 redovisas hur bostadsrättsmarknaden ser ut och fungerar i dag. Kapitel 6 fördjupar den problembeskrivning som återfinns i utredningsdirektivet och kapitel 7 innehåller huvuddragen i tidigare utredningsförslag. I betänkandets åttonde kapitel beskrivs erfarenheterna från uppläggning och användning av motsvarande register i Finland och Norge.

De efterföljande kapitlen redovisar utredningens överväganden och förslag rörande ett bostadsrättsregister. Kapitel 9 utvecklar direktivens skäl till att ett register behövs och redogör för ett antal grundläggande val vad gäller registrets och författningsregleringens utformning. Det följande kapitel 10 beskriver hur vi föreslår att ett register ska utformas vad gäller bland annat innehåll och användning. I kapitel 11 redogör vi för våra författningsförslag. Kapitel 12 beskriver vem som gör vad och när vad avser förändringar i registret och i kapitel 13 redogörs för hur registret ska läggas upp. I kapitel 14 redogörs för hur den problembild som återfinns i kapitel 6 kan tänkas påverkas av att ett register finns på plats. Kapitel 15 innehåller en redogörelse för beräknade kostnader och förslag rörande finansiering. Konsekvensanalyser återfinns i kapitel 16, och i kapitel 17 redogörs för förslag om ikraftträdande och övergångsbestämmelser. Författningskommentarer återfinns i kapitel 18.

Utredningsdirektiven återfinns i bilaga 1. Bilaga 2 innehåller en redovisning av olika statistikuppgifter rörande bostadsrätter som SCB tagit fram på utredningens uppdrag. I bilaga 3 återfinns ett faktablad med grundläggande uppgifter om och kring bostadsrätter.

3 Bostadsrättens regelverk

3.1 Inledning

En bostadsrätt förknippas nog av de flesta med en lägenhet i ett flerfamiljshus. Många brukar prata om att de har köpt en bostadsrätt eller bostadsrättslägenhet, ofta genom förmedling av en mäklare där de har varit på visning och deltagit i en budgivning.

Anledningarna till att man väljer bostadsrätt som sitt boende kan vara flera. Vissa väljer bostadsrätt framför hyresrätt eftersom bostadsrättslägenheter kan ge större möjligheter att renovera och inreda efter eget tycke och smak. Andra ser ekonomiska aspekter. Möjliga framtida värdeökningar och att genom en bostadsrätt kanske få ett billigare boende när ränteläget är lågt kan vara av intresse. Bostadsbrist och långa kötider till hyreslägenheter är annat som kan påverka. Många hyresrätter har ombildats till bostadsrätter, framför allt i storstäderna. Möjligheten till ett centralt boende kan därför göra att bostadsrätt framstår som attraktivt för en köpare. Bostadsrätter kan av vissa också uppfattas som en tryggare form av boende genom ett bättre besittningsskydd och ett ökat inflytande över ekonomin.

I Sverige finns i dag drygt 1 200 000 bostadsrätter fördelade på omkring 26 500 bostadsrättsföreningar. Det allra största antalet bostadsrätter finns i städerna, och då främst i de tre storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö (se bilaga 2).

I det här kapitlet beskrivs översiktligt bostadsrättens regelverk. För en djupare genomgång av rättsreglerna hänvisar vi till betänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80). Kapitlet innehåller också en kort redogörelse över bostadsrättsinstitutets historia.

3.2 Historik och lagstiftningens utveckling

3.2.1 De första bostadsrättsföreningarna bildas

Bostadsrättsföreningar har funnits sedan lagen (1930:115) om bostadsrätt tillkom. Strävandena att genom samverkan i föreningar tillgodose behovet av bostäder går emellertid längre tillbaka i tiden. Under bostadsnöden på 1870-talet bildades de första så kallade bostadsföreningarna. På den tiden rådde stor bostadsbrist i vissa städer med höga hyror som följd, särskilt för mindre lägenheter. Syftet med bostadsföreningarna var att på skäliga villkor erbjuda bostadslägenheter till föreningsmedlemmarna. Även vissa bostadsaktiebolag bildades med samma syfte och verksamhet.

Runt sekelskiftet 1900 fördes en omfattande debatt kring bostads- och boendefrågor i Sverige. Bakgrunden var bland annat den stora emigrationen från Sverige, som till stor del hade sin grund i dåliga boendeförhållanden och dålig fördelning av bruksmark. Även inflyttningen till städerna från landsbygden efter 1890-talet skapade stora bostadsproblem. Många människor i städerna bodde trångt och dyrt; antingen inneboende, eller hos privata hyresvärdar.

Under 1910-talet började man på allvar diskutera hur en form av kooperation eller samägande kunde skapas inom bostadssektorn. Förebilderna var bland annat olika former av konsumentkooperativ och de demokratiskt styrda folkrörelserna. Bostadsföreningsrörelsen fick ett större uppsving under och efter första världskriget till följd av den bostadsbrist som då uppkom. Från att ha varit en nödfallslösning kom bostadsföreningsväsendet att bli en alltmer uppskattad form för upplåtelse och förmedling av bostäder, framför allt inom de mindre bemedlade samhällsklasserna.

Bostadsföreningarnas verksamhet reglerades av den allmänna föreningslagstiftningen, till att börja med 1895 års lag om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet och därefter 1911 års lag om ekonomiska föreningar. Med bostadsföreningsrörelsens ökande omfattning och de allt större värden som föreningarna förvaltade ansågs det efter hand angeläget med en speciell lagstiftning. Det mynnade så småningom ut i 1930 års lag om bostadsrätt. I och med lagen kunde egentliga bostadsrättsföreningar för första gången bildas.

Syftet med lagen var att skapa möjlighet att förvärva en bostad med relativt låg kontantinsats och trygga medlemmarnas rätt till sina bostäder. Idén var att bostadshuset skulle ägas gemensamt av de bo-

ende, med en boenderepresentativ styrelse som kunde kontrollera intäkter och kostnader. Genom att ge medlemmarna i bostadsrättsföreningen inblick i föreningens arbete och genom införandet av krav på ekonomisk plan som förutsättning för föreningens bildande hoppades lagstiftaren komma till rätta med osäkra byggprojekt och dåligt skötta föreningar.

I och med införandet av bostadsrättslagen försvann möjligheten att bilda nya bostadsföreningar och bostadsaktiebolag. De bostadsföreningar och bostadsaktiebolag som fanns vid lagens ikraftträdande kunde dock fortsätta sin verksamhet.

3.2.2 Lagstiftningens utveckling

Bostadsrättslagen har gjorts om flera gånger. Den första lagen från 1930 kom så småningom att framstå som otidsenlig. Utvecklingen hade gått mot allt större byggnadsprojekt och föreningarna bildades i regel inte längre av de blivande bostadsrättshavarna själva. Mot bakgrund av utvecklingen på bostadsmarknaden, men också mot bakgrund av kritik som framförts mot så kallade byggmästarbildade bostadsrättsföreningar, tillkallades en kommitté, Bostadsrättskommittén, för att göra en allmän översyn av lagstiftningen. Översynen resulterade i betänkandet Bostadsrätt (SOU 1969:4), där kommittén bland annat föreslog en ny lag.

Lagen (1971:479) om bostadsrätt kom på plats 1972, samtidigt som 1930 års lag upphävdes. Den gamla lagen hade endast reglerat sådana frågor där avvikelser gjorts från vad som i allmänhet gällde för ekonomiska föreningar. Den nya lagen reglerade däremot alla förhållanden rörande en bostadsrättsförening. I de delar där reglerna överensstämde med vad som gällde för ekonomiska föreningar i allmänhet hänvisade lagen dock till motsvarande bestämmelser i föreningslagen. Denna lagstiftningsteknik gäller även i dagens bostadsrättslag.

Efter tillkomsten av 1971 års lag om bostadsrätt präglades utvecklingen bland annat av en på sina håll förhållandevis kraftig prisutveckling på bostadsrätter och ett ökande antal ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt, framför allt i storstäderna. En kommitté tillkallades för att utreda frågan om en ökad användning av bostadsrätt inom bostadsbeståndet. Kommittén lämnade betänkandet Från hyresrätt

till bostadsrätt (SOU 1981:74) och därefter kom lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Den nu gällande bostadsrättslagen (1991:614) trädde i kraft den 1 juli 1991. Lagen vilar på samma grund som 1971 års lag bland annat genom det kooperativa synsättet, medlemmarnas trygghet i besittningen av sina lägenheter och syftet att förhindra ekonomiskt osunda föreningar (se Nilsson Hjorth, Uggla, Bostadsrättslagen, 25 mars 2021, Version 6A, JUNO).

3.3 Bostadsrätten

3.3.1 En nyttjanderätt

Vad är då bostadsrätt? I det allmänna språkbruket används begreppet bostadsrätt ofta för att avse en viss lägenhet. Man säger att man har köpt en bostadsrätt. Men här skiljer sig det juridiska begreppet bostadsrätt från hur ordet används i dagligt tal. I juridisk mening är bostadsrätt en rättighet i en ekonomisk förening som har till ändamål att i sitt hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Uttryckt med andra ord kan bostadsrätt beskrivas som en nyttjanderätt till en viss lägenhet som en bostadsrättsförening har upplåtit. En bostadsrättslägenhet ägs formellt av bostadsrättsföreningen medan lägenhetens innehavare har nyttjanderätten, bostadsrätten, till lägenheten. Regler om bostadsrätter finns främst i bostadsrättslagen (1991:614) (BRL).

Det är enbart bostadsrättsföreningar som får upplåta lägenheter med bostadsrätt (1 kap. 4 § första stycket BRL). Den nyttjanderätt som upplåts är inte begränsad i tid, utan den gäller tills vidare (1 kap. 4 § första stycket BRL) men lägenheten kan förstås byta innehavare, till exempel genom att bostadsrätten säljs till någon annan.

Bostadsrätt upplåts alltid mot ersättning (1 kap. 4 § första stycket BRL). Varje medlem i bostadsrättsföreningen ska betala en avgift till föreningen i form av en insats när en bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten. Om det framgår av föreningens stadgar får föreningen även ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse (7 kap. 14 § första stycket BRL).

3.3.2 Bostadslägenheter och lokaler

Det är inte bara vanliga bostadslägenheter, dvs. lägenheter som är avsedda att användas som bostäder, som kan vara upplåtna med bostadsrätt. Även lokaler kan vara upplåtna med bostadsrätt. Det är till exempel inte helt ovanligt att en bostadsrättsförening upplåter bostadslägenheter på de övre våningarna av byggnaden, medan det i markplanet finns lokaler avsedda för affärsverksamhet. Det finns även bostadsrättsföreningar som enbart upplåter lokaler.

De allra flesta förknippar nog bostadsrätter med lägenheter i flerfamiljshus, men bostadsrättslägenheterna kan lika gärna utgöras av villor och radhus.

3.4 Bostadsrättsföreningen

3.4.1 En ekonomisk förening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt (1 kap. 1 § första stycket BRL). Som har nämnts tidigare är det enbart bostadsrättsföreningar som kan upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Regler om bostadsrättsföreningar finns främst i bostadsrättslagen. Eftersom en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening gäller även vissa bestämmelser i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar (föreningslagen) (se 1 kap. 1 § andra stycket och 9 kap. 2 § BRL).

3.4.2 Bildandet av en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening bildas genom att medlemmarna antar stadgar och utser styrelse och revisor. En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar (1 kap. 2 § BRL).

En bostadsrättsförening ska vara registrerad (1 kap. 1 § första stycket BRL). Registrering görs hos Bolagsverket.

Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt ska föreningens styrelse upprätta en ekonomisk plan. Planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet (3 kap. 1 § BRL). Det rör sig om tekniska och ekonomiska uppgifter som ska ge en bild av förhållandena i för-

eningen. Den ekonomiska planen ska vara försedd med intyg av två behöriga intygsgivare. Av intyget ska det framgå att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § BRL är uppfyllda, att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar (3 kap. 2 och 3 §§ BRL). Även den ekonomiska planen ska registreras hos Bolagsverket (3 kap. 1 § BRL).

Om det sedan planen är upprättad inträffar något som är av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet måste en ny plan upprättas och registreras innan föreningen kan upplåta lägenheter (3 kap. 4 § BRL). Den ekonomiska planen är offentlig och styrelsen ska därför se till att den finns tillgänglig för var och en som vill ta del av den (3 kap. 5 § BRL).

Vissa ändringar som avser den ekonomiska planen, men som inte är av intresse i vårt utredningsarbete, träder i kraft den 1 januari 2024 (se prop. 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt).

3.4.3 Stadgarna

Stadgarna är föreningens grundläggande dokument som styr verksamheten. De kan ses som ett avtal mellan medlemmarna som reglerar hur verksamheten ska vara organiserad och hur vissa särskilda situationer ska regleras. Bland annat kan föreningens stadgar ställa upp särskilda villkor för medlemskap, till exempel en viss åldersgräns för bostadsrättshavarna.

Stadgarna antas när föreningen bildas, och ska registreras hos Bolagsverket. Beslut om ändring av stadgarna fattas av medlemmarna på en föreningsstämma. Även ändringar i stadgarna ska anmälas för registrering hos Bolagsverket.

3.4.4 Föreningsstämman

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman, där medlemmarna ges möjlighet att rösta i olika frågor och att lämna in egna motioner. Om inte något annat regleras i stadgarna har varje medlem en röst. Från den 1 januari 2023 gäller dock be-

gränsningar för avvikelser i stadgarna om att varje medlem har en röst (se prop. 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt).

Ordinarie stämma hålls en gång per år. Där behandlas ändringar av stadgarna, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelsen, eventuella motioner från medlemmar med mera. Stämman har också till uppgift att utse styrelse och revisor samt att fatta vissa andra viktiga beslut (om föreningsstämman, se 9 kap. 14 § BRL och 6 kap. föreningslagen).

3.4.5 Styrelsen

Styrelsen är bostadsrättsföreningens verkställande organ och leder den dagliga verksamheten i föreningen. Styrelsen utses av föreningsstämman (om styrelsen, se 9 kap. 12 § BRL och 7 kap. föreningslagen).

Inom styrelsens ansvarsområde faller ett antal viktiga uppgifter. Det är styrelsen som avgör frågan om att anta nya medlemmar i föreningen (2 kap. 1 § första stycket BRL). Styrelsen ska också föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) och över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning) (9 kap. 8 § BRL), se mer om medlemsförteckning och lägenhetsförteckning i avsnitt 3.6.

3.4.6 Medlemmarna

Utgångspunkten är att det endast är medlemmarna i en förening som kan inneha en lägenhet med bostadsrätt. Medlemskap beviljas genom ett beslut av styrelsen.

Att inneha en lägenhet med bostadsrätt innebär vissa skyldigheter. Innehavaren ska till exempel se till att sköta underhållet av sin lägenhet och att betala de avgifter som föreningen och styrelsen har bestämt.

Medlemskapet innebär också vissa rättigheter. Bland annat ger medlemskapet rätt att rösta vid föreningsstämman (9 kap. 14 § BRL och 6 kap. föreningslagen).

Som har nämnts tidigare är det i formell mening bostadsrättsföreningen som äger lägenheterna i föreningen. Medlemmen har dock möjlighet att förfoga över lägenheten genom den nyttjanderätt

som medlemmen har. Medlemmen har också rätt att till exempel överlåta lägenheten till någon annan och att pantsätta den.

3.5 Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

3.5.1 Upplåtelse av bostadsrätt

När en bostadsrättsförening har bildats kan den upplåta lägenheter med bostadsrätt. Begreppet upplåtelse av bostadsrätt används första gången en lägenhet upplåts med bostadsrätt. Alla förändringar i innehavet av bostadsrätten därefter kallas för övergång av bostadsrätt.

En upplåtelse av bostadsrätt inträffar alltså i princip en gång för en viss lägenhet, nämligen när den upplåts av bostadsrättsföreningen till någon annan. Det gäller såväl för bostadslägenheter som lokaler.

Vid upplåtelse av bostadsrätt finns vissa formkrav. Huvudregeln är att parterna ska upprätta ett skriftligt avtal där de anger parternas namn, den lägenhet som upplåtelsen avser och de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Även upplåtelseavgiften ska anges om föreningen har valt att en sådan avgift ska tas ut (4 kap. 5 § BRL).

Den 1 januari 2023 träder vissa ändringar i kraft gällande bland annat formkraven vid upplåtelse och vad som ska anges i upplåtelseavtalet (se prop. 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt).

3.5.2 Övergång av bostadsrätt

När en lägenhet har upplåtits med bostadsrätt kan den övergå från en bostadsrättshavare till en annan. En övergång av bostadsrätt kan göras på flera olika sätt. Den vanligaste formen för övergång av bostadsrätt är köp, vilket i sin tur är en form av överlåtelse. Andra överlåtelser som är mindre vanliga är byte eller gåva. Även bodelning, arv, bolagsskifte med mera kan göra att bostadsrätten övergår till en annan innehavare. Bostadsrätten kan också övergå genom tvångsförsäljning eller exekutiv försäljning.

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp, byte eller gåva ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Handlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som köpet avser och om ett pris (6 kap. 4 § första stycket BRL). Om formföreskrifterna inte följs är överlåtelsen ogiltig. Talan måste dock

väckas inom två år från den dag överlåtelsen skedde (6 kap. 5 § tredje stycket BRL).

3.5.3 Medlemskap i föreningen

Både vid upplåtelse av bostadsrätt och vid övergång av bostadsrätt krävs det normalt att den som ska bli bostadsrättshavare blir medlem i föreningen. Upplåtelse av bostadsrätt får nämligen bara göras till den som är medlem i bostadsrättsföreningen (1 kap. 3 § första stycket BRL). När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare får den nya innehavaren endast utöva bostadsrätten om han eller hon antas till medlem i föreningen (6 kap. 1 § första stycket BRL). Det innebär att en överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om bostadsrättens nya innehavare nekas medlemskap i föreningen (6 kap. 5 § första stycket BRL).

Den som en gång blivit medlem i föreningen får inte heller utträda eller uteslutas ur föreningen så länge denne innehar en bostadsrätt.

Undantag från kravet på medlemskap gäller för juridiska personer med panträtt i bostadsrätten som övertagit bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning och för dödsbon (6 kap. 1 § andra stycket och 1 a §§ BRL).

Utgångspunkterna för medlemsprövningen regleras i föreningens stadgar och i bostadsrättslagen (2 kap. 1 § BRL). I lagen finns även vissa begränsningar avseende de villkor som stadgarna får ställa upp i förhållande till medlemsprövningen. Medlemsprövningen innebär att den som en bostadsrätt har övergått till inte får vägras inträde i föreningen om villkoren i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godkänna honom eller henne som bostadsrättshavare (2 kap. 3 § första stycket).

Beslut om inträde i föreningen fattas av styrelsen (2 kap. 1 § BRL). Om styrelsen nekar medlemskap för en fysisk person som förvärvat bostadsrätt, kan förvärvaren begära omprövning av beslutet. Förvärvaren ska i så fall inom en månad från att han eller hon fick del av beslutet hänskjuta tvisten till hyresnämnden (2 kap. 10 § BRL). Hyresnämndens beslut kan överklagas till Svea hovrätt (11 kap. 3 § BRL). Motsvarande rätt till överprövning finns inte för juridiska personer.

3.5.4 Ogiltiga upplåtelser och överlåtelser

Upplåtelse av bostadsrätt kan vara ogiltig i två fall. Det gäller dels om en ekonomisk plan enligt 3 kap. 1 § BRL inte har upprättats när upplåtelsen görs, dels om det finns brister i formkravet enligt 4 kap. 5 § BRL. Om ett avtal är ogiltigt måste bostadsrättsföreningen betala tillbaka allt som den tilltänkte bostadsrättsinnehavaren har betalat med anledning av upplåtelsen. Denne har också rätt till ersättning för skada. Talan om upplåtelsens ogiltighet måste väckas inom två år från den dag upplåtelsen skedde (4 kap. 7 § BRL).

Övergång av bostadsrätt i form av en överlåtelse är ogiltig om den tilltänkte innehavaren nekas medlemskap i föreningen eller om formkraven i 6 kap. 4 § BRL inte är uppfyllda. Liksom vid upplåtelse av bostadsrätt finns en preskriptionstid som anger att talan måste väckas inom två år från den dag då överlåtelsen skedde (6 kap. 5 § BRL). En överlåtelse kan också vara ogiltig enligt andra författningar. En make får till exempel inte sälja en bostadsrätt som är makarnas gemensamma bostad utan den andra makens samtycke (7 kap. 5 § äktenskapsbalken).

3.5.5 Föreningens eget innehav

En bostadsrättsförening kan själv inneha en bostadsrätt. Så kan vara fallet om föreningen förvärvat två bostadsrätter i syfte att slå ihop dem och därefter upplåta en ny bostadsrätt. En bostadsrättsförening kan också inneha en bostadsrätt av andra skäl. En bostadsrättshavare har enligt 4 kap. 8 § BRL under vissa förutsättningar rätt att frånträda bostadsrätten om den ekonomiska planen varit missvisande när bostadsrätten upplåts till honom eller henne. I så fall övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen. En bostadsrättshavare har enligt 4 kap. 11 § BRL under vissa omständigheter även rätt att avsäga sig bostadsrätten. Anledningen till att bostadsrättsinnehavaren skulle vilja avsäga sig bostadsrätten kan till exempel vara om han eller hon har försökt att sälja bostadsrätten men misslyckats med det.

En bostadsrätt kan övergå till föreningen när någon som har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv auktion eller efter tvångsförsäljning inte antas som medlem i föreningen enligt 6 kap. 5 § BRL. Vidare kan en bostadsrätt sägas upp av bostadsrättshavaren av olika skäl, till exempel på grund av väsentlig avgiftshöjning eller brister i

lägenheten. Då övergår bostadsrätten till föreningen enligt 7 kap. 29 § BRL. Bostadsrätten övergår också till föreningen när en tvångsförsäljning misslyckats, 8 kap. 6 § BRL.

En bostadsrätt som har övergått till föreningen får inte behållas av föreningen. Den måste antingen överlåtas eller upphöra enligt 6 kap. 11 § BRL.

3.6 Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning

3.6.1 Skyldighet att föra förteckningarna

Som vi tidigare har nämnt ska det inom en bostadsrättsförening föras en medlemsförteckning och en lägenhetsförteckning (9 kap. 8 § BRL). Det är styrelsen i föreningen som ansvarar för att dessa förteckningar förs. I många fall sköts dock hanteringen av medlems- och lägenhetsförteckningen av en förvaltare som föreningen har anlitat (se vidare om den praktiska hanteringen i kapitel 5).

3.6.2 Medlemsförteckningen

En medlemsförteckning är en förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar. Förteckningen har till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen (9 kap. 9 § första stycket BRL). Medlemsförteckningen ska upprättas så snart föreningen har bildats (9 kap. 9 a § första stycket BRL). Den ska innehålla uppgifter om namn och postadress för varje medlem, tidpunkten då medlemmen inträdde i föreningen och den bostadsrätt som medlemmen har (9 kap. 9 § andra stycket BRL). Om ett förhållande som har angetts i förteckningen har förändrats ska ändringen utan dröjsmål antecknas. Detsamma gäller när det sker ett inträde eller utträde av medlemmar i föreningen. Tidpunkten för utträde ska också anges (9 kap. 9 a § BRL).

Till skillnad från lägenhetsförteckningen är medlemsförteckningen offentlig. Den som vill ta del av medlemsförteckningen kan göra det hos föreningen. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ta fram en aktuell utskrift eller någon annan framställning av förteckningen (9 kap. 9 § tredje stycket BRL).

Skyldigheten att föra medlemsförteckning och att hålla den tillgänglig är straffsanktionerad. Den som inte följer kraven kan dömas till böter (10 kap. 3 § 5 BRL).

Föreningens revisor ska anmärka om denne har funnit att föreningen inte har fullgjort sina skyldigheter att föra en medlemsförteckning (8 kap. 37 § andra stycket föreningslagen, jfr 9 kap. 26 § BRL).

Medlemsförteckningen ska bevaras så länge föreningen består och under minst sju år efter föreningens upplösning (5 kap. 6 § föreningslagen, jfr 9 kap. 9 b § BRL). Föreningen är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som förandet av medlemsförteckning innebär (5 kap. 7 § föreningslagen).

3.6.3 Lägenhetsförteckningen

En lägenhetsförteckning är en förteckning över de lägenheter i föreningen som är upplåtna med bostadsrätt (9 kap. 8 § BRL). Lägenheter som är upplåtna med hyresrätt omfattas inte.

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet innehålla uppgift om lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, dagen för registrering av den ekonomiska planen, bostadsrättshavarens namn samt insatsen för bostadsrätten (9 kap. 10 § första stycket BRL).

Om föreningen underrättas om att en bostadsrätt har pantsatts ska detta genast antecknas tillsammans med datumet för anteckningen. Detsamma gäller om någon uppgift i förteckningen ändras (9 kap. 10 § tredje och fjärde stycket BRL).

Till skillnad från vad som gäller för en medlemsförteckning är en lägenhetsförteckning alltså inte offentlig. Bostadsrättshavaren har däremot rätt att på begäran få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende den lägenhet hen innehar med bostadsrätt (9 kap. 11 § BRL).

Skyldigheten att föra lägenhetsförteckning är straffsanktionerad. Den som inte följer kraven kan dömas till böter. Det gäller också för den som meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag (10 kap. 3 § 6 BRL).

Det finns inte några bestämda regler om hur en medlems- eller lägenhetsförteckning ska se ut eller hanteras rent tekniskt. Bostadsrättslagen anger att förteckningarna kan bestå av betryggande lösbladseller kortsystem eller föras med automatisk databehandling eller på

något annat liknande sätt (9 kap. 8 §). I dag är det förhållandevis vanligt att förteckningarna finns i digital form, ofta i ett it-system som hanteras av en förvaltare.

3.7 Pantsättning av bostadsrätt

3.7.1 En bostadsrätt kan pantsättas

Som tidigare har nämnts kan en bostadsrätt pantsättas. Kortfattat ger panträtt i en bostadsrätt möjlighet för panthavaren (till exempel en bank) att ta del av pantens värde ur den pantsatta egendomen, om pantsättaren (bostadsrättshavaren) inte längre kan betala sina skulder. Panträtten är en särskild förmånsrätt som ger företräde vid utdelning, vid bostadsrättshavarens konkurs eller vid tvångsförsäljning.

Om en bostadsrätt är pantsatt eller inte kan ha stor inverkan när en bostadsrätt övergår till en ny ägare. Det är nämligen så att när en pantsatt bostadsrätt övergår till en ny ägare består panten, enligt de huvudprinciper som gäller inom sakrätten. I praktiken innebär det att panthavaren kan begära utmätning av bostadsrätten trots att den har bytt ägare.

3.7.2 Historik

Redan på 1930-talet slog Högsta domstolen fast att andelsrätt i bostadsrättsförening kunde utgöra föremål för laga pantsättning (NJA 1939 s. 162).

En av de viktigaste aspekterna kopplat till pantsättning är det sakrättsliga skyddet. När en bostadsrätt ska pantsättas vill kreditgivaren nämligen ha så kallat sakrättsligt skydd för pantsättningen. Pantsättningen gäller då mot tredje man, det vill säga mot pantsättarens (bostadsrättshavarens) borgenärer.

Historiskt har det funnits olika uppfattningar om hur det sakrättsliga skyddet uppkommer vid pantsättning av bostadsrätt. Enligt 1930 års bostadsrättslag utfärdades så kallade bostadsrättsbevis för varje bostadsrättshavare. Från vissa håll framfördes att sakrättsligt giltig pantsättning uppkom genom att bostadsrättsbeviset överlämnades till panthavaren och att bostadsrättsföreningen underrättades om

pantsättningen. Andra åsikter gjorde gällande att det räckte med en underrättelse till bostadsrättsföreningen (se SOU 1969:4 s. 195).

Frågan om vilka regler som i sakrättsligt hänseende skulle gälla för att en giltig pantsättning skulle uppkomma utreddes av Bostadsrättskommittén. I sitt betänkande Bostadsrätt (SOU 1969:4) föreslog kommittén att pantförskrivning skulle ske skriftligen och att det sakrättsliga skyddet skulle kräva underrättelse till bostadsrättsföreningen.

När frågan behandlades i propositionen uttalade departementschefen att det saknades anledning att i lagen ta upp regler som inte direkt berörde föreningen. I stället förordades en analogisk tillämpning av reglerna om enkla skuldebrev i skuldebrevslagen (prop. 1971:12 s. 106). Än i dag görs en analogisk tillämpning av skuldebrevslagen och någon uttrycklig reglering i lag vad gäller det sakrättsliga skyddet vid pantsättning av bostadsrätt finns inte.

I 1971 års bostadsrättslag presenterades dock några nyheter som berörde frågan om sakrättsligt skydd. Dels var det inte längre obligatoriskt att utfärda bostadsrättsbevis, dels infördes en skyldighet att i lägenhetsförteckningen anteckna uppgift om pantsättning så snart föreningen fått en underrättelse om det. Den här ordningen gäller fortfarande.

3.8 Det sakrättsliga skyddet

3.8.1 Inledning

Precis som vi tidigare har beskrivit i avsnittet om historik är frågan om sakrättsligt skydd av central betydelse vid pantsättning av bostadsrätt.

Liksom fallet var i 1971 års bostadsrättslag regleras i princip inte sakrättsliga frågor i nuvarande bostadsrättslag. Förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren regleras främst i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar, medan sakrättsliga frågor och förhållandet till tredje man regleras genom en analog tillämpning av bestämmelserna om enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev. Mellan två köpare och säljare gäller köplagen (1990:931) vid överlåtelse av bostadsrätt eftersom en bostadsrätt är lös egendom.

Några av de regler om pantsättning som faktiskt finns i bostadsrättslagen gäller bland annat föreningens skyldighet att anteckna en pantsättning i lägenhetsförteckningen (9 kap. 10 § tredje stycket).

3.8.2 Sakrättsligt skydd vid överlåtelse

Man brukar i sakrättsligt hänseende jämställa innehavet av bostadsrätt med en fordringsrätt där föreningen är gäldenär och bostadsrättshavaren är borgenär. Vid överlåtelse anses då, såsom i andra sammanhang, reglerna om enkla skuldebrev i skuldebrevslagen (1936:81) bli tillämpliga. En analog tillämpning av dessa regler betyder bland annat 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 har förlorat rådigheten över bostadsrätten genom rättshandlingar som är ogiltiga. Detta avviker från de principer som gäller för överlåtelse av fast egendom.

Innebörden av en analog tillämpning av regeln i 31 § skuldebrevslagen blir också att en förvärvare av en bostadsrätt får skydd mot överlåtarens borgenärer när föreningen underrättas om överlåtelsen (s.k. denuntiation). Detta sker normalt när överlåtelseavtalet är undertecknat och förvärvaren ansöker om medlemskap i föreningen. Det är då som förvärvet är sakrättsligt fullbordat och bostadsrätten i princip inte kan dras in i överlåtarens konkurs eller utmätas för dennes skulder (se Nilsson Hjorth, Uggla, Bostadsrättslagen, 25 mars 2021, Version 6A, JUNO).

3.8.3 Sakrättsligt skydd vid pantsättning

Sakrättsligt skydd vid pantsättning av bostadsrätter uppkommer genom en underrättelse, en så kallad denuntiation, till bostadsrättsföreningen. Detta har slagits fast av Högsta domstolen i rättsfallet NJA 1971 s. 66 och det gäller fortfarande. I förhållandet mellan parterna uppkommer en giltig pantsättning redan genom överenskommelsen. För gifta och sambor finns dock i vissa fall krav på samtycke från den andra maken eller sambon.

När en bostadsrättsförening har underrättats om en pantsättning ska föreningen genast anteckna det i lägenhetsförteckningen (9 kap. 10 § tredje stycket BRL). Ansvaret vilar på styrelsen. Den som inte gör detta kan dömas till böter (10 kap. 3 § 6 BRL). Även skadestånd kan komma i fråga (21 kap. 1 § föreningslagen, jfr 10 kap. 1 § BRL).

Bostadsrättslagen innehåller inte några bestämmelser om hur en underrättelse om pantsättning ska gå till eller vilken form den ska ha. I praktiken görs underrättelser numera alltid skriftligen.

Bostadsrättslagen innehåller inte heller någon närmare precisering gällande vad en denuntiation ska innehålla eller när den ska anses fullgjord. Ett antagande kan vara att underrättelsen behöver innehålla namnet på panthavaren, detta eftersom bostadsrättsföreningen har en skyldighet att underrätta kända panthavare i vissa situationer (se bland annat avsnitt 3.8.6).

Det finns inte några bestämmelser som anger vem som kan lämna en underrättelse om pantsättning. En sådan bör kunna lämnas av såväl bostadsrättshavare som panthavare. Det vanligaste är att den lämnas av panthavaren.

Inte heller när det gäller själva anteckningen om pantsättning i lägenhetsförteckningen finns särskilt många regler till ledning. Bostadsrättslagen anger att föreningen genast ska anteckna pantsättningen tillsammans med datumet för anteckningen (9 kap. 10 §). Det framgår inte av bestämmelsen exakt vad anteckningen ska innehålla utöver datumet, till exempel om även panthavarens namn och eventuellt lånenumret ska antecknas. Som tidigare nämndes finns det dock i vissa fall krav på att föreningen ska kontakta kända panthavare, vilket talar för att panthavarens identitet bör antecknas. Då tydliga regler saknas bestämmer varje förening, eller egentligen styrelse, vad som ska antecknas.

3.8.4 Dold panträtt

Det förekommer att pantsättningar som har förlorat sin betydelse ändå finns kvar i föreningarnas lägenhetsförteckningar. Ett omvänt problem är när en bostadsrätt faktiskt är pantsatt men det inte finns någon anteckning om det i lägenhetsförteckningen.

Föreningen ska anteckna en pantsättning i lägenhetsförteckningen genast när föreningen får kännedom om att en sådan har gjorts. Precis som vi har konstaterat tidigare är en anteckning i föreningens lägenhetsförteckning om att en bostadsrätt är pantsatt inte avgörande för att det sakrättsliga skyddet för pantsättningen ska uppkomma. Det sakrättsliga skyddet uppkommer i stället genom underrättelsen, denuntiationen, till bostadsrättsföreningen. Om en för-

ening har tagit emot en underrättelse om pantsättning men av olika skäl inte har fört in den uppgiften i lägenhetsförteckningen är panträtten ändå sakrättsligt skyddad. I ett sådant fall har en så kallad dold panträtt uppkommit. Det betyder att panträtten visserligen finns, men att den förmodligen är okänd för andra personer. Problematiken kring dolda panträtter har lyfts av tidigare utredningar (se kapitel 7).

Riskerna med dolda panträtter kan vara betydande och förekomsten av en dold panträtt kan komma som en rejäl kalldusch för en ny bostadsrättshavare. Eftersom panträtten är knuten till bostadsrätten och består även efter det att bostadsrätten har bytt innehavare kan bostadsrätten tas i anspråk för den tidigare innehavarens skulder.

En utebliven eller felaktig pantanteckning kan också medföra ett ansvar för bostadsrättsföreningen. I rättsfallet NJA 2019 s. 94 blev en bostadsrättsförening skyldig att ersätta en förvärvare av en bostadsrätt för skada som orsakats genom att föreningen lämnat felaktiga uppgifter om pantsättning i ett utdrag ur lägenhetsförteckningen.

3.8.5 Avnotering av panträtt

Det händer naturligtvis att en pantsättning förlorar sin betydelse. Bostadsrättsinnehavaren kan ju betala av sitt lån. I de fallen aktualiseras frågan om avnotering av en panträtt.

I föreningens lägenhetsförteckning ska alla pantsättningar antecknas och utgångspunkten bör vara att de pantsättningar som finns upptagna där alltjämt är gällande. Om någon uppgift i lägenhetsförteckningen ändras ska föreningen nämligen genast anteckna detta i förteckningen.

Det har i flera tidigare utredningar framhållits att det finns problem med att panträtter som har förlorat sin verkan trots det står kvar i föreningarnas lägenhetsförteckningar (se mer om tidigare utredningar i kapitel 7).

3.8.6 Bostadsrättsföreningens legala panträtt

En bostadsrättsförening har legal panträtt i en bostadsrätt till säkerhet för vissa av de avgifter som en medlem i föreningen är skyldig att betala. Föreningens legala panträtt omfattar den insats som med-

lemmen betalar när bostadsrätten upplåts till honom eller henne och årsavgiften till föreningen. Den legala panträtten gäller också för eventuell upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Den legala panträtten har enligt huvudregeln den bästa förmånsrätten (7 kap. 16 a § BRL).

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 förfallodagen måste föreningen utan dröjsmål meddela det till kända panthavare som har panträtt i bostadsrättshavarens lägenhet. Om föreningen inte gör det förlorar föreningen sin plats i förmånsordningen (7 kap. 31 § BRL).

3.8.7 Utmätning, betalningssäkring och kvarstad

En bostadsrätt kan utmätas, dock med vissa undantag (se 5 kap. 1 § 6 utsökningsbalken) (UB). Om en bostadsrätt utmäts ska Kronofogdemyndigheten underrätta bostadsrättsföreningen (6 kap. 3 § andra stycket UB). Underrättelsen ska ske skriftligen och delges bostadsrättsföreningen (6 kap. 11 § utsökningsförordningen [1981:981]). Det finns dock ingen skyldighet för föreningen att i lägenhetsförteckningen anteckna att bostadsrätten har utmätts.

En bostadsrätt kan också bli föremål för betalningssäkring för statliga fordringar. I fråga om verkställighet av beslut om betalningssäkring ska bland annat 6 kap. UB tillämpas (69 kap. 15 § skatteförfarandelagen [2011:1244]). Kronofogdemyndigheten ska därför underrätta bostadsrättsföreningen vid betalningssäkring av en bostadsrätt. Inte heller vid betalningssäkring finns någon skyldighet för föreningen att anteckna detta i lägenhetsförteckningen.

En bostadsrätt kan vidare bli föremål för kvarstad. Även i fråga om verkställighet av beslut om kvarstad gäller bestämmelserna i 6 kap. UB (16 kap. 13 § UB). Det innebär att Kronofogdemyndigheten också i dessa fall ska underrätta bostadsrättsföreningen, dock utan att föreningen har någon skyldighet att anteckna detta i lägenhetsförteckningen.

En bostadsrätt kan också bli föremål för ytterligare åtgärder, vilket behandlas närmare i våra förslag i kapitel 10.

3.9 Bostadsföreningar och bostadsaktiebolag

3.9.1 Inledning

Som vi tidigare har beskrivit är det endast bostadsrättsföreningar som kan upplåta lägenheter med bostadsrätt. Även om bostadsrätt vid tidpunkten för den första bostadsrättslagens ikraftträdande var en ny företeelse fanns redan andra former av boende genom de så kallade bostadsföreningarna och bostadsaktiebolagen. Sedan den första bostadsrättslagen trädde i kraft den 1 juli 1930 har det emellertid varit förbjudet att bilda nya bostadsföreningar och bostadsaktiebolag. De föreningar och bolag som redan existerade har dock kunnat fortsätta att bedriva sin verksamhet.

3.9.2 Bostadsföreningar

Bostadsföreningarna kan alltså sägas vara föregångare till bostadsrättsföreningarna. En bostadsförening har som ändamål att upplåta lägenheter med nyttjanderätt i föreningens fastighet till medlemmarna. Medlemmen innehar andelar i föreningen som ger rätt att nyttja en lägenhet i den fastighet som föreningen äger. Till skillnad mot vad som gäller för bostadsrättsföreningar kan nyttjanderätten för lägenheter i en bostadsförening vara begränsad i tid. I vissa fall finns också begränsningar i föreningens stadgar som innebär att lägenheterna som är upplåtna på viss tid inte får pantsättas.

Bostadsföreningarna omfattas inte av bostadsrättslagen. I stället är det föreningslagen som är tillämplig. Dessutom gäller lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.

En bostadsförening kan omregistreras till en bostadsrättsförening enligt lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. Många bostadsföreningar har valt att göra det.

3.9.3 Bostadsaktiebolag

Ett bostadsaktiebolag är ett aktiebolag som har som ändamål att upplåta lägenheter med nyttjanderätt i bolagets fastighet till aktieägarna.

När det gäller bostadsaktiebolagen regleras förhållandena mellan aktieägarna och bolaget i aktiebolagslagen (2005:551) och bolagsordningen. Delägarna äger inte bostaden utan innehar ett visst antal aktier som ger en rätt att nyttja en viss lägenhet. Även ett bostadsaktiebolag kan på ett något mer komplicerat sätt bli en bostadsrättsförening.

I Finland är bostadsaktiebolag betydligt vanligare än i Sverige och är till sin funktion den form av boende som kan sägas motsvara den svenska bostadsrättsföreningen. Förhållandena i Finland redovisas närmare i kapitel 8.

3.9.4 Lägenhetsförteckningen i bostadsföreningar och bostadsaktiebolag

Bostadsföreningar och bostadsaktiebolag är liksom bostadsrättsföreningar skyldiga att föra en lägenhetsförteckning över de lägenheter som är upplåtna med nyttjanderätt till andels- respektive aktieägarna (3 § lagen om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.).

Enligt den lagen ska lägenhetsförteckningen innehålla uppgift om lägenhetens beteckning, namn på andels- eller aktieägaren och insatsen i föreningen respektive inbetalningen på aktien.

När en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag överlåts ska en styrkt avskrift av överlåtelsehandlingen fogas till lägenhetsförteckningen. Dagen för anteckningen ska också anges (3 §).

Den styrelseledamot eller likvidator som inte följer bestämmelsen kan dömas till böter (5 §).

En andelsägare och en aktieägare har rätt att på begäran få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen över hans eller hennes lägenhet (4 §).

Till skillnad mot vad som gäller för bostadsrättsföreningar finns inte något krav för bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att anteckna en uppgift om pantsättning i lägenhetsförteckningen.

4 Skyddet för personuppgifter

4.1 Inledning

Skyddet för den personliga integriteten är grundläggande i den offentliga förvaltningen. Skyddet finns i både grundlag, lagar, förordningar och myndighetsföreskrifter, men regleras också inom folkrätten och i EU-rätten.

Vad som menas med personlig integritet är däremot inte helt fastslaget och någon allmängiltig definition finns inte i lagstiftningen. I flera sammanhang har försök att formulera en sådan definition övergetts, med motiveringen att det inte låter sig göras, bland annat eftersom begreppets innebörd uppfattas så olika av olika personer. Det har tidigare föreslagits att ett sätt att se på saken är att kränkningar av den personliga integriteten utgör intrång i den fredade sfär som den enskilde bör vara tillförsäkrad och där intrång bör kunna avvisas. Det har dock i olika sammanhang framhållits att det knappast är nödvändigt att formulera en allmängiltig definition av begreppet personlig integritet för att kunna bedöma vilka intressen som har ett sådant skyddsvärde att de bör omfattas av ett särskild starkt skydd mot omotiverade ingrepp. Det har i stället ansetts vara något som kan och bör utvecklas över tid (jfr till exempel prop. 2009/10:80 s. 175, prop. 2016/17:222 s. 18, SOU 2002:18 s. 52 f. och SOU 2016:41 s. 39. För en genomgång av integritetsbegreppet i tidigare utredningar, se SOU 2016:7 s. 69 ff.).

En vanlig missuppfattning är att skyddet för den personliga integriteten är absolut, dvs att personlig integritet i alla lägen ska ha företräde framför andra intressen. Personlig integritet måste vägas mot motstående legitima och grundläggande värden och intressen. EU:s dataskyddsförordning uttalar att rätten till skydd av personuppgifter inte är en absolut rättighet; den måste förstås utifrån sin uppgift i

samhället och vägas mot andra grundläggande rättigheter i enlighet med proportionalitetsprincipen (se skäl 4 i dataskyddsförordningen).

I uppdraget för den här utredningen ingår att säkerställa att ett bostadsrättsregister ger ett gott skydd för den enskildes integritet. Utredningen ska också säkerställa att de förslag som lämnas är förenliga med EU:s dataskyddsförordning och annan relevant dataskyddsrättslig lagstiftning. I detta avsnitt lämnar vi därför en översiktlig redogörelse för de bestämmelser som rör den personliga integriteten och som kan komma att aktualiseras i samband med införandet av ett register över bostadsrätter där personuppgifter ingår. I kapitlet behandlas också handlingsoffentligheten och vissa frågor om sekretess.

4.2 Personlig integritet och skyddet för personuppgifter

4.2.1 Regeringsformen

Det grundläggande skyddet för den personliga integriteten finns i regeringsformen. Det allmänna ska enligt 1 kap. 2 § fjärde stycket regeringsformen (RF) bland annat värna den enskildes privatliv och familjeliv. Bestämmelsen har inte karaktären av en rättsligt bindande föreskrift utan anger ett mål för den samhälleliga verksamheten (se prop. 1975/76:209 s. 128).

En särskild bestämmelse om den personliga integriteten finns i 2 kap. 6 § andra stycket RF. Där anges att var och en gentemot det allmänna är skyddad mot betydande intrång i den personliga integriteten, om det sker utan samtycke och innebär övervakning eller kartläggning av den enskildes personliga förhållanden.

I förarbetena (prop. 2008/10:80 s. 171 ff.) utvecklas innebörden närmare. Där anges att avgörande för om en åtgärd ska anses innebära övervakning eller kartläggning inte är dess huvudsakliga syfte utan vilken effekt som åtgärden har. Så kan till exempel en åtgärd från det allmännas sida som görs primärt i syfte att ge myndigheterna underlag för beslutsfattande i enskilda fall, exempelvis insamling av uppgifter för beslut om beskattning, anses innebära kartläggning av enskildas förhållanden.

För att bedöma vilka åtgärder som kan anses utgöra betydande intrång ska både åtgärdens omfattning och arten av det intrång som åtgärden innebär beaktas. Även åtgärdens ändamål och andra omstän-

digheter kan ha betydelse vid bedömningen. Bestämmelsen omfattar endast sådana intrång som på grund av åtgärdens intensitet eller omfattning eller av hänsyn till uppgifternas integritetskänsliga natur eller andra omständigheter innebär ett betydande ingrepp i den enskildes privata sfär. Vad som utgör ett betydande integritetsintrång måste även bedömas utifrån de samhällsvärderingar som råder vid varje givet tillfälle. Dessa kan påverkas av en rad omständigheter, inte minst av den fortsatta tekniska utvecklingen men även av andra förhållanden i vår omvärld.

Skyddet för den personliga integriteten får enligt 2 kap. 20 och 21 §§ RF begränsas genom lag men endast för att tillgodose ändamål som är godtagbara i ett demokratiskt samhälle. Begränsningen får aldrig gå utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till det ändamål som har föranlett den och inte heller sträcka sig så långt att den utgör ett hot mot den fria åsiktsbildningen såsom en av folkstyrelsens grundvalar. Begränsningen får inte göras enbart på grund av politisk, religiös, kulturell eller annan sådan åskådning.

4.2.2 Europakonventionen

Enligt artikel 8 i den europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) har var och en rätt till respekt för sitt privat- och familjeliv, sitt hem och sin korrespondens. En offentlig myndighet får inte inskränka åtnjutande av denna rättighet annat än med stöd av lag och om det i ett demokratiskt samhälle är nödvändigt med hänsyn till statens säkerhet, den allmänna säkerheten, landets ekonomiska välstånd eller till förebyggande av oordning eller brott eller till skydd för hälsa eller moral eller för andra personers fri- och rättigheter. Behandling av personuppgifter kan falla inom tillämpningsområdet för artikel 8 i det fall behandlingen avser uppgifter om privatliv, familjeliv, hem eller korrespondens.

Europakonventionen gäller som lag i Sverige (lagen [1994:1219] om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna). Enligt 2 kap. 19 § RF får lag eller annan föreskrift inte meddelas i strid med Sveriges åtaganden på grund av konventionen.

4.2.3 Dataskyddskonventionen

Europarådets ministerkommitté antog 1980 konventionen till skydd för enskilda vid automatisk databehandling av personuppgifter (CETS 108) (dataskyddskonventionen). Konventionen trädde i kraft 1981 och har ratificerats av Sverige (se prop. 1981/82:189). Konventionen är i dag den enda rättsligt bindande globala konventionen på området.

Dataskyddskonventionens syfte är att säkerställa respekten för grundläggande fri- och rättigheter, särskilt den enskildes rätt till personlig integritet i samband med automatisk databehandling av personuppgifter. Personuppgifterna ska enligt konventionen inhämtas och behandlas på ett korrekt sätt och de ska vara relevanta med hänsyn till ändamålet. Vissa typer av personuppgifter får inte behandlas genom automatisk databehandling om inte den nationella lagstiftningen ger ett ändamålsenligt skydd. Till dessa kategorier hör bland annat personuppgifter om politisk tillhörighet, religiös tro och sexualliv.

4.2.4 Europeiska unionens stadga

Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna (stadgan) antogs av EU:s medlemsstater 2000. Stadgan är numera rättsligt bindande genom Lissabonfördraget som trädde i kraft 2009.

Stadgan innehåller 54 artiklar som garanterar EU-medborgarna rättigheter och friheter. I artikel 7 anges att var och en har rätt till respekt för sitt privatliv och familjeliv, sin bostad och sina kommunikationer. I artikel 8 anges att var och en har rätt till skydd av de personuppgifter som rör honom eller henne. Uppgifterna ska behandlas lagenligt för bestämda ändamål och på grundval av den berörda personens samtycke eller någon annan legitim och lagenlig grund. Var och en har rätt att få tillgång till insamlade uppgifter som rör honom eller henne och att få rättelse av dem.

4.2.5 Förenta nationernas förklaring om de mänskliga rättigheterna

Förenta nationerna (FN) antog 1948 den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna. Förklaringen är inte formellt bindande för medlemsstaterna, men ses som ett uttryck för sedvanerättsliga regler. Skyddet för den personliga integriteten finns i artikel 12, som anger att ingen får utsättas för godtyckligt ingripande i fråga om privatliv, familj, hem eller korrespondens och inte heller för angrepp på sin heder eller sitt anseende. I artikel 29 anges vidare att en person endast får underkastas sådana inskränkningar som har fastställts i lag och enbart i syfte att trygga tillbörlig hänsyn till och respekt för andras rättigheter och friheter samt för att tillgodose ett demokratiskt samhälles berättigade krav på moral, allmän ordning och allmän välfärd.

Inom FN finns även 1966 års konvention om medborgerliga och politiska rättigheter som Sverige anslöt sig till 1971. I artikel 17 i den konventionen upprepas vad som anges i artikel 12 i den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna.

FN:s generalförsamling antog 1990 riktlinjer om datoriserade register med personuppgifter. I riktlinjerna finns tio grundläggande principer som medlemsstaterna ska ta hänsyn till vid lagstiftning avseende datoriserade register med personuppgifter. Bland annat anges att personuppgifter inte får samlas in eller behandlas i strid med FN:s stadga.

4.2.6 OECD:s riktlinjer

Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling (OECD) antog 1980 riktlinjer i fråga om integritetsskyddet och personuppgiftsflödet över gränserna, tillsammans med en rekommendation till medlemsländernas regeringar att beakta riktlinjerna i nationell lagstiftning. Sverige har godtagit rekommendationen och åtagit sig att följa den. Riktlinjerna ska uppfattas som minimiregler och motsvarar i princip de bestämmelser som finns i EU:s dataskyddsförordning. Riktlinjerna reviderades 2013.

4.3 EU:s dataskyddsförordning

EU:s dataskyddsförordning, formellt 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), här benämnd dataskyddsförordningen, gäller sedan maj 2018. Förordningen ersatte då det tidigare dataskyddsdirektivet, som i svensk rätt hade implementerats genom personuppgiftslagen (PUL) (1998:204). Dataskyddsförordningen utgör grunden för generell personuppgiftsbehandling inom EU. Förordningens syfte är bland annat att skydda fysiska personers grundläggande rättigheter och friheter, särskilt deras rätt till skydd av personuppgifter (artikel 1).

Dataskyddsförordningen är direkt tillämplig i medlemsstaterna. Trots det innehåller dataskyddsförordningen bestämmelser som förutsätter eller ger utrymme för kompletterande nationella bestämmelser (se avsnitt 4.3.7). I Sverige finns vissa kompletterande bestämmelser i lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen).

4.3.1 Definitioner och grundläggande reglering

Enligt artikel 2 gäller dataskyddsförordningen för all behandling av personuppgifter som rör en fysisk person, om behandlingen helt eller delvis sker på automatisk väg eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register.

Utgångspunkten är alltså att det ska röra sig om personuppgifter. Dataskyddsförordnigen definierar *personuppgift* som varje upplysning som avser en identifierad eller identifierbar fysisk person. Den personen brukar benämnas *den registrerade* (artikel 4.1).

Begreppet *behandling* innebär en åtgärd eller kombination av åtgärder beträffande personuppgifter eller uppsättningar av personuppgifter, oberoende av om de utförs automatiserat eller ej. Det innefattar bland annat insamling, registrering, organisering, strukturering, lagring, användning, utlämning genom överföring och spridning eller tillhandahållande på annat sätt (artikel 4.2).

Med *register* menas enligt artikel 4.6 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.

Vid varje personuppgiftsbehandling finns en (eller flera) *personuppgiftsansvariga*. En personuppgiftsansvarig är 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 vissa fall utförs inte behandlingen av den personuppgiftsansvarige själv utan av ett *personuppgiftsbiträde*. Gällande personuppgiftsbiträden finns särskilda regler i artikel 28.

4.3.2 Rättslig grund för behandling av personuppgifter

För att behandling av personuppgifter överhuvudtaget ska vara tillåten krävs att det finns en rättslig grund för behandlingen. I artikel 6.1 a–f i dataskyddsförordningen finns en uttömmande lista över de villkor som kan utgöra rättslig grund för personuppgiftsbehandling. Villkoren överensstämmer i stora drag med den tidigare gällande 10 § PUL. Behandlingen är laglig endast om och i den mån åtminstone ett av de villkor som räknas upp är uppfyllt:

a) Den registrerade har lämnat sitt samtycke till att dennes personuppgifter behandlas för ett eller flera specifika ändamål.

b) Behandlingen är nödvändig för att fullgöra ett avtal i vilket den registrerade är part eller för att vidta åtgärder på begäran av den registrerade innan ett sådant avtal ingås.

c) Behandlingen är nödvändig för att fullgöra en rättslig förpliktelse som åvilar den personuppgiftsansvarige.

d) Behandlingen är nödvändig för att skydda intressen som är av grundläggande betydelse för den registrerade eller för en annan fysisk person.

e) Behandlingen är nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i den personuppgiftsansvariges myndighetsutövning.

f) Behandlingen är nödvändig för ändamål som rör den personuppgiftsansvariges eller en tredje parts berättigade intressen, om inte den registrerades intressen eller grundläggande rättigheter och

friheter väger tyngre och kräver skydd av personuppgifter, särskilt när den registrerade är ett barn.

Bestämmelsen om rättslig grund är, liksom hela dataskyddsförordningen, direkt tillämplig i Sverige. I 2 kap. dataskyddslagen finns ytterligare bestämmelser om rättslig grund som är avsedda att vara till ledning för rättstillämpningen.

Den verksamhet som en statlig eller kommunal myndighet bedriver, inom ramen för sin befogenhet, har av regeringen ansetts vara av allmänt intresse, dvs artikel 6.1 e i dataskyddsförordningen (prop. 2017/18:105 s. 56 f.). De rättsliga grunderna kan dock överlappa varandra, vilket innebär att det inte finns några hinder mot att flera rättsliga grunder kan vara tillämpliga avseende en och samma behandling (prop. 2017/18:105 s. 46).

I förhållande till den rättsliga grunden ställer dataskyddsförordningen upp några ytterligare krav. Av artikel 6.3 följer att den grund för behandling som avses i punkt 1 c och e ska fastställas i enlighet med unionsrätten eller den nationella rätten. För svenska myndigheters del framgår det redan av legalitetsprincipen i 1 kap. 1 § RF att myndigheternas verksamhet måste ha stöd i någon av de källor som tillsammans bildar rättsordningen (prop. 2017/18:105 s. 50). Regeringen har bedömt att kravet på att grunden för behandlingen ska vara fastställd i enlighet med unionsrätten eller den nationella rätten inte innebär att själva personuppgiftsbehandlingen måste regleras. Det är i stället den rättsliga förpliktelsen, uppgiften av allmänt intresse respektive myndighetsutövningen som ska ha stöd i rättsordningen (prop. 2017/18:105 s. 48).

Av artikel 6.3 följer vidare att syftet med behandlingen ska fastställas i den rättsliga grunden eller, i fråga om behandling enligt artikel 6.1 e, vara nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i den personuppgiftsansvariges myndighetsutövning.

I fråga om grunden för personuppgiftsbehandlingen ställer dataskyddsförordningen dessutom upp ett krav på proportionalitet. Kravet i artikel 6.3 anger att unionsrätten eller den nationella rätten ska uppfylla ett mål av allmänt intresse och vara proportionell mot det legitima mål som eftersträvas. Kravet innebär enligt Dataskyddsutredningen att lagstiftaren måste göra en avvägning mellan å ena sidan behovet av att en uppgift kan utföras på ett effektivt och rättssäkert

sätt och, å andra sidan, den enskildes rätt till skydd för sina personuppgifter (SOU 2017:39 s. 134).

Regeringen har bedömt att kravet på proportionalitet i dataskyddsförordningen överensstämmer med det krav på proportionalitet som gäller enligt Europakonventionen, vilken är inkorporerad i svensk rätt. Utgångspunkten är därför att även dataskyddsförordningens krav på proportionalitet är uppfyllt i fråga om de rättsliga förpliktelser, uppgifter av allmänt intresse och den myndighetsutövning som fastställs i enlighet med svensk rätt. Den personuppgiftsansvarige behöver därmed inte själv göra någon proportionalitetsbedömning avseende regleringen av den rättsliga grunden för behandlingen, utan kan utgå från att svensk rätt uppfyller detta krav. Om den personuppgiftsansvarige är en myndighet gäller dock kravet på proportionalitet generellt i all verksamhet genom 5 § förvaltningslagen. Den behandling som utförs måste också vara nödvändig i förhållande till den rättsliga grunden (prop. 2017/18:105 s. 50).

4.3.3 Principer

Utöver det grundläggande kravet i artikel 6.1 på att all behandling måste ha en rättslig grund gäller ytterligare krav. I artikel 5.1 finns nämligen en rad principer som ska följas vid all personuppgiftsbehandling:

a) Uppgifterna ska behandlas på ett lagligt, korrekt och öppet sätt i förhållande till den registrerade (laglighet, korrekthet och öppenhet).

b) De ska samlas in för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål och inte senare 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 ska inte anses vara oförenlig med de ursprungliga ändamålen (ändamålsbegränsning).

c) De ska vara adekvata, relevanta och inte för omfattande i förhållande till de ändamål för vilka de behandlas (uppgiftsminimering).

d) De ska vara riktiga och om nödvändigt uppdaterade. Alla rimliga åtgärder måste vidtas för att säkerställa att personuppgifter som

är felaktiga i förhållande till de ändamål för vilka de behandlas raderas eller rättas utan dröjsmål (riktighet).

e) De får inte förvaras i en form som möjliggör identifiering av den registrerade under en längre tid än vad som är nödvändigt för de ändamål för vilka personuppgifterna behandlas. Personuppgifter får lagras under längre perioder i den mån som personuppgifterna enbart behandlas för arkiviändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål i enlighet med artikel 89.1, under förutsättning att de lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder som krävs enligt dataskyddsförordningen genomförs för att säkerställa den registrerades rättigheter och friheter (lagringsminimering).

f) De ska behandlas på ett sätt som säkerställer lämplig säkerhet för personuppgifterna, inbegripet skydd mot obehörig eller otillåten behandling och mot förlust, förstöring eller skada genom olyckshändelse, med användning av lämpliga tekniska eller organisatoriska åtgärder (integritet och konfidentialitet).

Den personuppgiftsansvarige ansvarar för att kunna visa att dessa principer efterlevs (artikel 5.2).

4.3.4 Särskilt om ändamål

Som vi precis har läst gäller en så kallad ändamålsbegränsning i artikel 5.1 b i dataskyddsförordningen när personuppgifter behandlas. Det är en allmän dataskyddsrättslig princip som anger att personuppgifter ska samlas in för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål och inte senare behandlas på ett sätt som är oförenligt med dessa ändamål.

Kravet på att ändamålen ska vara berättigade har en direkt koppling till de rättsliga grunderna i artikel 6.1. Ett ändamål som inte är berättigat i förhållande till den tillämpliga rättsliga grunden är inte förenligt med artikel 5. Ett tydligt angivet ändamål är också i regel en förutsättning för att kunna bedöma om en viss behandling är laglig, dvs. om den är nödvändig i något av de sammanhang som räknas upp i artikel 6.1 b–f.

Det finns inte något krav i dataskyddsförordningen på att de särskilda ändamålen ska vara fastställda i författning, men det finns

heller ingenting som hindrar att så görs. Detta gäller under förutsättning att bestämmelserna uppfyller ett ändamål av allmänt intresse och är proportionella mot det legitima mål som eftersträvas (artikel 6.3 andra stycket).

Oavsett om de särskilda ändamålen fastställs i författning eller inte är det dock alltjämt den personuppgiftsansvarige som ansvarar för och ska kunna visa att principerna i artikel 5.1 efterlevs (artikel 5.2).

4.3.5 Den registrerades rättigheter

Den registrerade, det vill säga den person vars personuppgifter behandlas, har ett antal rättigheter gentemot den personuppgiftsansvarige.

Den registrerade har *rätt att få information* när hans eller hennes personuppgifter behandlas (artikel 13 och 14). Informationen ska lämnas både när uppgifterna första gången samlas in och när den registrerade själv begär det. Informationen ska bland annat innehålla uppgift om för vilka ändamål som personuppgifterna behandlas, den lagliga grunden för behandlingen, hur länge personuppgifterna kommer att lagras och vilka som kommer att ta del av personuppgifterna. Det finns vissa undantag från skyldigheten att lämna information till den registrerade, till exempel om det följer av unionsrätten eller den nationella rätten att en myndighet är skyldig att samla in eller lämna ut personuppgifter.

Den registrerade har *rätt att få tillgång* till sina personuppgifter (artikel 15). Det betyder att den registrerade kan vända sig till den personuppgiftsansvarige för att få veta om hans eller hennes personuppgifter behandlas. Om personuppgifterna behandlas måste den personuppgiftsansvarige lämna ut en kopia på personuppgifterna tillsammans med information bland annat om varifrån uppgifterna kommer, vad de används till och hur länge de kommer att lagras.

Den registrerade har *rätt till rättelse* av felaktiga personuppgifter (artikel 16). Den personuppgiftsansvarige ska då utan onödigt dröjsmål rätta de felaktiga personuppgifterna.

Den registrerade har i vissa fall *rätt till radering* av sina personuppgifter (artikel 17), till exempel om uppgifterna inte längre behövs hos den personuppgiftsansvarige. Rätten att få personuppgifter raderade är dock inte absolut. Ett viktigt undantag gäller när det är

nödvändigt att personuppgifterna behandlas för att uppfylla en rättslig förpliktelse, utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i myndighetsutövning. Så kan vara fallet för en myndighet som i en författning har ålagts att behandla personuppgifter. Myndigheten får inte radera personuppgifterna på begäran av den registrerade så länge myndigheten har stöd för behandlingen. Arkivlagstiftningen är ett annat exempel som kan förhindra radering av personuppgifter. Om personuppgifterna förekommer i allmänna handlingar krävs det nämligen ett gallringsbeslut för att en myndighet ska kunna radera dem. Myndigheter är annars skyldiga att bevara allmänna handlingar (se vidare om allmänna handlingar i avsnitt 4.4).

Den registrerade har i vissa fall *rätt till begränsning av behandling* av personuppgifter (artikel 18). Det innebär att personuppgifterna endast får behandlas för vissa avgränsade syften. Det kan till exempel bli aktuellt i avvaktan på att uppgifternas korrekthet bedöms när den registrerade har begärt att få sina personuppgifter rättade.

Den registrerade har i vissa fall *rätt till dataportabilitet* (artikel 20), dvs. att få uppgifter flyttade från ett nätverk till ett annat. Rätten förutsätter dock att behandlingen grundar sig på samtycke (artikel 6.1 a eller artikel 9.2 a) eller avtal (artikel 6.1 b).

Den registrerade har *rätt att invända* mot behandlingen av hans eller hennes personuppgifter (artikel 21). En särskild invändning gäller i förhållande till behandling för direkt marknadsföring. Den registrerade kan när som helst invända mot att hans eller hennes personuppgifter behandlas för direkt marknadsföring. Om en invändning görs får personuppgifterna inte längre behandlas för det ändamålet.

Den registrerade har *rätt att inte bli föremål för automatiserat individuellt beslutsfattande, inbegripet profilering* (artikel 22). Det betyder att den registrerade i vissa fall kan motsätta sig beslut som grundas enbart på automatiserad behandling, inbegripet profilering, om beslutet har rättsliga följder för den registrerade eller på liknande sätt i betydande grad påverkar denne.

4.3.6 Överträdelser

Med behandling av personuppgifter följer ett ansvar. Den personuppgiftsansvarige ska bland annat se till att genomföra lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder för att säkerställa och kunna visa att behandlingen utförs i enlighet med dataskyddsförordningen (artikel 24).

Om personuppgiftsbehandlingen brister finns sanktioner både i form av skadestånd och sanktionsavgift. Tillsynsmyndigheten, för svensk del Integritetsskyddsmyndigheten, får ta ut en sanktionsavgift av en myndighet vid överträdelser, bland annat gällande rättslig grund, principerna för personuppgiftsbehandling och den registrerades rättigheter (6 kap. 2 § dataskyddslagen).

Av artikel 82 i dataskyddsförordningen följer att varje person som lidit materiell eller immateriell skada till följd av en överträdelse av förordningen ska ha rätt till ersättning från den personuppgiftsansvarige eller personuppgiftsbiträdet för den uppkomna skadan. Med svenska termer motsvarar detta ersättning för ekonomisk och ideell skada. Kränkning, som nämns i artikel 48 i dataskyddsförordningen, räknas till immateriell skada (se prop. 2017/18:105 s. 149).

4.3.7 Nationella bestämmelser som kompletterar EU:s dataskyddsförordning

I samband med ikraftträdandet av dataskyddsförordningen infördes dataskyddslagen. Trots att EU:s dataskyddsförordning är just en EU-förordning ger den ändå medlemsstaterna utrymme för och i vissa fall även en skyldighet att anta nationella bestämmelser. Dataskyddslagen är däremot subsidiär i förhållande till annan reglering (1 kap. 6 §).

Dataskyddslagen innehåller bland annat vissa bestämmelser om behandling av personnummer och samordningsnummer och om sanktionsavgifter vid överträdelser av dataskyddsförordningen. När det gäller just personnummer och samordningsnummer anges att dessa uppgifter får behandlas utan samtycke endast när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl (3 kap. 10 §).

Av 3 § förordningen (2018:219) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning framgår att Integritetsskydds-

myndigheten är tillsynsmyndighet enligt dataskyddsförordningen och dataskyddslagen.

4.3.8 Särskilda registerförfattningar

I svensk rätt finns ett stort antal specialförfattningar som rör behandling av personuppgifter, vilka brukar benämnas särskilda registerförfattningar. De kan vara sektors- eller myndighetsspecifika. Deras syfte är att anpassa lagstiftningen efter de särskilda behov som finns inom olika verksamhetsområden i den offentliga förvaltningen. I förhållande till personuppgiftslagen, som ju var subsidiär, har de särskilda registerförfattningarna till exempel preciserat en viss reglering och på så vis kunnat erbjuda ett mer anpassat integritetsskydd. Även efter dataskyddsförordningens ikraftträdande fyller registerförfattningarna en viktig funktion.

Registerförfattningarna kan se olika ut till sitt innehåll och omfattning, där vissa innehåller närmast heltäckande dataskyddsregler medan andra endast berör vissa dataskyddsaspekter. För en djupare beskrivning av registerförfattningar, se Informationshanteringsutredningens betänkande Myndighetsdatalag (SOU 2015:39).

De särskilda registerförfattningarna finns både i form av lag och förordning. Det har länge varit ett uttalat mål från riksdagen att myndighetsregister med ett stort antal registrerade och med ett känsligt innehåll ska regleras särskilt i lag (se bland annat prop. 1990/91:60 s. 58, KU 1990/91:11 s. 11 och prop. 1997/98:44 s. 41).

Ett exempel på en registerförfattning är lagen (2000:224) om fastighetsregister som reglerar det fastighetsregister som Lantmäteriet ansvarar för.

4.4 Handlingsoffentlighet och sekretess

4.4.1 Allmänna handlingars offentlighet

Offentlighetsprincipen är en grundläggande princip inom den svenska förvaltningen. Den kommer till uttryck på flera håll i lagstiftningen men associeras kanske främst med bestämmelserna om allmänhetens rätt att ta del av allmänna handlingar i tryckfrihetsförordningen, den så kallade handlingsoffentligheten.

Principen om handlingsoffentlighet i 2 kap. 1 § tryckfrihetsförordningen (TF) innebär att var och en till främjande av ett fritt meningsutbyte, en fri och allsidig upplysning och ett fritt konstnärligt skapande har rätt att ta del av allmänna handlingar.

Handlingsoffentligheten träffar i princip endast det allmännas verksamhet. Med det avses riksdagen, beslutande kommunal församling samt myndigheter. I vissa fall utsträcks dock handlingsoffentligheten till att även omfatta till exempel kommunala bolag.

Med begreppet *handling* menas enligt 2 kap. 3 § TF en framställning i skrift eller bild samt en upptagning som endast med tekniskt hjälpmedel kan läsas eller avlyssnas eller uppfattas på annat sätt. En framställning i skrift eller bild är något som kan uppfattas visuellt utan tekniskt hjälpmedel, till exempel skrivelser, tabeller, blanketter och protokoll, men även kartor, ritningar och bilder. En upptagning är en handling som inte kan uppfattas eller förstås utan tekniskt hjälpmedel, till exempel datorlagrad information.

En handling räknas enligt 2 kap. 4 § TF som *allmän handling* om den förvaras hos en myndighet och enligt särskilda bestämmelser är att anse som inkommen till eller upprättad hos en myndighet.

4.4.2 Tillgång till allmänna handlingar

Den som vill ta del av en allmän handling kan få läsa handlingen i myndighetens lokaler eller mot betalning få en avskrift eller kopia av handlingen (2 kap. 16 § TF).

Den som begär ut en allmän handling i myndighetens lokaler ska enligt 2 kap. 15 § TF genast eller så snart det är möjligt få del av handlingen. Det ska även vara avgiftsfritt.

En begäran om att få en avskrift eller kopia av en allmän handling ska behandlas skyndsamt hos myndigheten.

För att allmänna handlingar ska få lämnas ut krävs i regel att de inte omfattas av sekretess.

4.4.3 Sekretess

Principen om handlingsoffentlighet innebär en presumtion för offentlighet. Grundtanken är att verksamhet som bedrivs av staten, regioner och kommuner ska vara öppen för insyn. Trots detta kan det

finnas tillfällen när handlingar måste hållas hemliga. Detta får dock bara göras under vissa förutsättningar.

Rätten att ta del av allmänna handlingar får enligt 2 kap. 2 § TF endast begränsas om det krävs med hänsyn till vissa särskilt utpekade intressen, bland annat rikets säkerhet och skyddet för enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden. En begränsning i rätten att ta del av allmänna handlingar måste göras genom lag. En sådan lag som begränsar rätten att ta del av allmänna handlingar är offentlighets- och sekretesslagen, som bland annat innehåller bestämmelser om sekretess för uppgifter som finns hos myndigheter. Med sekretess menas enligt 3 kap. 1 § OSL ett förbud att röja en uppgift, vare sig det sker muntligen, genom utlämnande av en allmän handling eller på något annat sätt.

Begränsningar i rätten att ta del av allmänna handlingar eller uppgifter ur allmänna handlingar kan träffa såväl enskilda som andra myndigheter.

4.5 Bevarande och gallring

4.5.1 Bevarande är huvudprincipen

I avsnitt 4.4 har vi gått igenom allmänhetens rätt att ta del av allmänna handlingar. En viktig funktion för att handlingsoffentligheten ska fungera även över tid är att allmänna handlingar bevaras. Tanken bakom bevarandet är att myndigheternas arkiv ska vara en del av det nationella kulturarvet. Bevarandet av arkiven är en grundläggande förutsättning för offentlighetsprincipen men är också av stor betydelse för rättskipningen, förvaltningens och forskningens behov. Huvudprincipen är därför att allmänna handlingar ska bevaras.

Alla myndigheter är så kallade arkivbildare. De har en pågående arkivbildning och arkivtillväxt. Det finns också arkivmyndigheter. Riksarkivet är statlig arkivmyndighet och därutöver finns en arkivmyndighet i varje kommun och region.

Bestämmelser om myndigheternas skyldighet att bevara allmänna handlingar, på vilket sätt bevarande ska ske och om gallring finns i arkivlagen (1990:782), arkivförordningen (1991:446) och Riksarkivets föreskrifter. I dessa bestämmelser anges bland annat hur en handling ska framställas, förvaras och skyddas. Där finns också bestämmelser om gallring och avhändande av allmänna handlingar.

4.5.2 Gallring är tillåten i vissa fall

Allmänna handlingar får under vissa förutsättningar gallras (10 § arkivlagen). Med gallring avses att en handling förstörs på ett eller annat sätt. Vanliga pappershandlingar förstörs fysiskt. För elektroniska handlingar innebär gallring vanligtvis att viss information raderas från databäraren. Med gallring menas inte bara att rent faktiskt förstöra en allmän handling eller uppgifter i en sådan handling. Gallring innebär också att vidta åtgärder med en allmän handling som medför förlust av betydelsebärande data, förlust av möjliga sammanställningar, förlust av sökmöjligheter eller förlust av möjligheter att bedöma handlingens autenticitet. Det kan till exempel innebära gallring att skriva ut en elektronisk handling i pappersform och därefter förstöra den elektroniska handlingen. Även om informationen finns kvar på papper kan möjligheten att få fram informationen ha försämrats.

Det finns inte några generella bestämmelser om vilka handlingar som ska bevaras respektive gallras. Gallring måste prövas med beaktande av att arkiven utgör en del av kulturarvet och att det arkivmaterial som återstår ska kunna tillgodose bland annat rätten att ta del av allmänna handlingar (10 § andra stycket arkivlagen).

Enligt 14 § arkivförordningen får statliga myndigheter gallra allmänna handlingar endast i enlighet med föreskrifter eller beslut av Riksarkivet, om det inte finns särskilda gallringsföreskrifter i lag eller förordning. Om det i en författning som rör myndigheters behandling av personuppgifter inte finns några särskilda regler om gallring, ska således arkivlagens bestämmelser om bevarande som huvudprincip tillämpas.

4.5.3 Personuppgifter i allmänna handlingar

Medan utgångspunkten i arkivlagstiftningen är att bevara allmänna handlingar, syftar dataskyddsförordningens bestämmelser till att säkerställa fysiska personers rätt till skydd av personuppgifter.

Vid all personuppgiftsbehandling gäller enligt artikel 5.1 e i dataskyddsförordningen principen om lagringsminimering. Principen innebär att personuppgifter som huvudregel inte får förvaras i en form som möjliggör identifiering av den registrerade under en längre tid än vad som är nödvändigt för de ändamål för vilka personupp-

gifterna behandlas. Personuppgifter får däremot lagras under längre perioder i den mån uppgifterna enbart behandlas för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål.

Arkivlagens bestämmelser om gallring är subsidiära i förhållande till annan lagstiftning. Det innebär att om det finns avvikande bestämmelser om gallring i någon annan författning ska de bestämmelserna gälla i stället (10 § tredje stycket arkivlagen). Även allmänna handlingar som innehåller personuppgifter omfattas av arkivförfattningarna. Om det i författning som rör myndigheters behandling av personuppgifter inte finns några särskilda regler om gallring ska arkivlagens bestämmelser om bevarande som huvudprincip tillämpas. Några särskilda hänsyn till vilken risk som bevarandet kan medföra ur integritetshänseende ska inte tas. Bestämmelser om gallring föranleds i stället vanligtvis av kostnads- och utrymmesskäl.

5 Bostadsrätten i dagens verklighet

5.1 Inledning

Under utredningsarbetet har, som redan framgått, intervjuer skett med flera myndigheter, intresseorganisationer, bostadsutvecklare, de största förvaltarna men också medelstora (30 000–50 000 förvaltade bostadsrätter) och mindre (3 000–10 000), mäklarorganisationerna och Svenska Bankföreningen. Genom dessa intervjuer har vi också fått god hjälp med siffror av olika slag, och flera aktörer har plockat fram siffror ur sina system som svar på våra frågor. Mäklarsamfundet och Svenska Bankföreningen har samlat in uppgifter och exempel från sina medlemmar för att förbättra vår förståelse för hur dagens hantering ser ut. Slutligen har SCB (se bilaga 2) och konsultföretaget Sweco på vårt uppdrag tagit fram statistik och bedömningar rörande olika förhållanden runt bostadsrätterna. I bilaga 3 har vi sammanställt ett faktablad med uppgifter om och kring bostadsrätter, främst avseende uppgifter i detta kapitel.

I detta avsnitt beskriver vi dagens verklighet utifrån detta samlade underlag.

5.2 Beståndet av föreningar och bostadsrätter

5.2.1 Antalet föreningar och bostadsrätter

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 uppgår antalet bostadsrätter upplåtna som bostäder till strax under 1 215 000. Antalet bostadsrätter har ökat med runt 20 000 per år de senaste åren. Under en period var ökningen betydligt större då många hyresrätter ombildades till bostadsrätter.

Den 31 december 2021 fanns det drygt 33 700 (33 100) bostadsrättsföreningar registrerade hos Bolagsverket. Av dessa är drygt 29 000 (28 700) aktiva i den meningen att de är lagfarna ägare eller tomträttshavare till minst en fastighet. Det bör noteras att det även finns några bostadsrättsföreningar som har byggnader, med upplåtna bostadsrätter, på ofri grund. Det finns drygt 400 sådana föreningar, som inte äger, eller har tomträtt till, den mark som byggnaden står på utan arrenderar den av fastighetsägaren.

Omkring 26 500 av de registrerade föreningarna har upplåtit bostadsrätter för bostadsändamål. Därutöver finns ett okänt antal bostadsrättsföreningar som bara upplåtit lokalbostadsrätter.

5.2.2 Föreningarnas storlek och var de finns

Det genomsnittliga antalet bostadsrättslägenheter i en bostadsrättsförening är 45 enligt statistik från SCB. Medianvärdet är betydligt lägre, 27 lägenheter. Det innebär att det finns relativt sett många små föreningar.

Denna statistik från SCB (bilaga 2) visar att antalet bostadsrätter per förening varierar mellan olika delar av landet. Antalet ligger på 44 i Stockholms stad, 60 i övriga delar av Storstockholm och på 41 i riket förutom de tre storstadsområdena. Även värdena för de två andra storstadsområdena ligger över värdet för hela riket. Medianvärdena ligger emellertid betydligt jämnare med undantag för Storstockholm exklusive Stockholms stad (33). Många av de största föreningarna finns i Stockholms kranskommuner. Stora föreningar finns exempelvis i Haninge och Täby. Landets största bostadsrättsförening ligger i Göteborg, och den har 1 149 bostadsrätter (av totalt 1 177 bostadslägenheter), lokalytor på mer än 15 000 kvadratmeter samt 1 488 parkeringsplatser i fem garage.

En stor rikstäckande förvaltare som HSB redovisar helt andra siffror med 75 som ett genomsnittligt antal lägenheter per förening för riket, och 121 för HSB Stockholm. Riksbyggen, som också verkar över hela landet, redovisar ett genomsnittligt antal om 52 för hela landet.

Av den ovan nämnda statistik som utredningen låtit SCB ta fram framgår också att andelen bostadsrätter som överlåts varje år inte varierar särskilt mycket mellan olika delar av landet. Andelen över-

låtna bostadsrätter ligger något lägre i föreningar med färre än tio lägenheter.

5.2.3 Föreningar med andra typer av lägenheter

En ny typ av bostadsrättsförening som växt fram de senaste åren, i okänd omfattning, baserar sig på möjligheten att bygga Attefallshus på den egna fastigheten. För att en bostadsrättsförening ska kunna registreras krävs nämligen minst tre medlemmar. Genom att sätta upp ett Attefallshus med en storlek på 30 kvadratmeter på en villatomt där det redan finns ett bostadshus för två familjer eller ett hus som kan göras om till två lägenheter, kan man bilda en bostadsrättsförening. Den lägenhet som finns i Attefallshuset påstås då kunna säljas med god vinst. I Stockholmsområdet har i vart fall en kommun sett detta som ett bekymmer då planeringen inte räknat med den befolkningsutveckling som bildandet av bostadsrätter på detta sätt medför.

I de största vinter- (och sommar-) sportorterna, såsom Sälen, Idre, Vemdalen och Åre, finns bostadsrättsföreningar som egentligen är en form av andelsupplåtelser. Varje bostadsrättshavare har ett specificerat antal veckor under vilka den delägda bostadsrättslägenheten kan nyttjas. Detta regleras i ett samäganderättsavtal mellan samtliga innehavare av en och samma bostadsrätt. I en sådan bostadsrättsförening kan det alltså bli ett betydande antal bostadsrättshavare och samäganderättsavtal.

De flesta bostadsrättsföreningarna har bara bostäder i sin förening. En del föreningar har någon eller några lokaler, såsom affärslokaler i gatuplanet. Men det finns också bostadsrättsföreningar som bara upplåter lokaler. Sådana föreningar har växt fram under de senaste trettio åren. Hur många sådana föreningar det finns har vi inte någon statistik på men det sägs röra sig om åtminstone 150 runt om i landet. Vanligtvis byggs dessa föreningar på industrimark, vilket bland annat innebär att markpriserna inte är så höga.

Lokalerna har naturligtvis olika utformning men ofta byggs de i två plan, med högre tak på bottenvåningen och med en stor port så att fordon kan tas in och ut, och med normal takhöjd en trappa upp. Övervåningen inreds med pentry, dusch och toalett medan undervåningen får inredas av bostadsrättshavaren. Det övre våningsplanet

kan då användas som kontor, för omklädning och förmodligen även för övernattning även om det inte är avsikten.

De utvecklare som bildar sådana föreningar riktar sig till småföretagare av olika slag. En del projekt är inriktade på hantverkare som behöver lokaler för att förvara fordon, verktyg och annan utrustning. Det sägs att exempelvis snickare och andra hantverkare som bor i andra delar av Sverige men huvudsakligen arbetar i Stockholmsområdet är en intressant målgrupp. Andra projekt riktar sig till mindre företag som kanske har en webbshop eller annan affärsverksamhet som kräver ett lagerutrymme. Då är en lösning med en bostadsrättslokal ett alternativ som kan vara billigare än att hyra en lokal.

5.2.4 Bostadsföreningar och bostadsaktiebolag

Det finns enligt uppgift från Bolagsverket 277 bostadsföreningar kvar i landet medan SCB har statistikuppgifter om 252 (255) föreningar per den 31 december 2021. I dessa 252 bostadsföreningar finns det 6 372 (6 412) bostadslägenheter och under 2020 såldes 628 (545). Geografiskt finns nästan alla bostadsföreningar i landets tre största städer och företrädesvis i Stockholms stad. Det finns 158 (159) föreningar och knappt 4 000 lägenheter där, men bara fem föreningar och 127 lägenheter i övriga delar av Storstockholm.

Bostadsföreningarna, som ju bildades under 1900-talets inledning, är också betydligt mindre beträffande antalet lägenheter än bostadsrättsföreningarna. I bostadsföreningarna ligger siffrorna för medel- och medianvärde nära varandra, eftersom det inte finns några riktigt stora bostadsföreningar.

När det gäller antalet bostadsaktiebolag så är det svårare att få fram uppgifter eftersom denna specifika form av bostadsaktiebolag inte går att särskilja från andra genom namn eller organisationsnummer. Men enligt SOU 1969:4 s. 67 med hänvisning till SOU 1928:16 s. 67 och 72 fanns det 36 sådana aktiebolag 1927 och inget av dessa hade bildats efter 1923. Under utredningsarbetet har vi lyckats få fram uppgifter om sju existerande bolag av detta slag. De finns i Stockholm (fyra) samt i Göteborg, Linköping och Växjö.

5.2.5 En förändrad eller ny upplåtelse

Av den ekonomiska planen som ska registreras innan någon upplåtelse av bostadsrätt får ske ska antalet bostadsrätter i föreningen framgå. Men det hindrar inte att det därefter sker förändringar i en förenings bestånd av bostadsrätter. En företeelse som varit och är vanlig är att en oinredd vind byggts om till en eller flera bostadsrättslägenheter. Det händer också att en bostadsrättshavare förvärvar en intilliggande bostadsrätt med avsikten att bruka de båda lägenheterna som en enhet, och att också lägga ihop dem till en bostadsrätt (”sammanslagning”). På motsvarande sätt finns det bostadsrättshavare som vill dela upp en lägenhet i två, för att till exempel sälja den ena (”delning”). Även ”fastighetsreglering”, då en viss yta förs från en bostadsrätt till en annan, förekommer. Det kan aktualiseras vid en ombyggnad i fastigheten, som installation av hiss, men även på initiativ av bostadsrättshavare i föreningen.

Hanteringen av dessa förändringar i en förenings bestånd av bostadsrätter görs på olika sätt i föreningarna. Det finns nämligen inte någon lagreglerad ordning för hur förändringar av detta slag ska gå till. Föreningen kan exempelvis upplåta en ny lägenhet med bostadsrätt även om den inte finns upptagen i den registrerade ekonomiska planen, så länge upplåtelsen inte är av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet. Lagen reglerar alltså inte heller de ovan redovisade sammanslagnings- och delningsfallen.

Ett rekommenderat förfarande, som också beskrivs i avsnitt 6.5.5 i Bostadsrättsutredningens betänkande SOU 1998:80, är att föreningen återköper den aktuella bostadsrätten eller bostadsrätterna, och sedan gör nya upplåtelser av två respektive en bostadsrätt. Bostadsrättsutredningen menar att det är det enda förfarandet som ligger inom ramarna för bostadsrättslagens 6 kap 11 §.

Svea hovrätt kom i en dom från 2002 (mål nr T 7801-01) till en annan slutsats och detta har av en del tolkats som att förändringar i form av sammanslagning och delning kan ske på ett mindre formellt sätt än vad Bostadsrättsutredningen menar.

Ett förfarande som förekommer är att man tecknar någon form av tilläggsavtal som då av i vart fall den aktuella föreningen anses uppfylla formkraven. Detta förekommer exempelvis vid införlivande av råvindsyta i en bostadsrätt. Andra föreningar väljer i stället ett förfarande där exempelvis bara lägenhetsförteckningen ändras. Det

kan förekomma att det inte finns något dokumenterat beslut om en sådan ändring.

Fram till 2018, då Skatteverket ändrade sin bedömning, innebar det av Bostadsrättsutredningen förespråkade tillvägagångssättet vissa beskattningseffekter för bostadsrättshavaren. Många föreningar drog sig för en sådan hantering med hänvisning till skatteeffekterna.

5.3 Förvaltare och andra organisationer

5.3.1 Förvaltare anlitas allt oftare

Landets bostadsrättsföreningar omsatte 120 miljarder kronor år 2019 enligt en bedömning av konsultföretaget Sweco. Det flyter med andra ord betydande belopp i många bostadsrättsföreningar.

Inte minst därför är det naturligt att många föreningar anlitar förvaltare för antingen den ekonomiska förvaltningen eller för den tekniska, eller för båda delarna. Längre tillbaka var det vanligt att föreningen själv skötte den ekonomiska förvaltningen genom styrelsen och en bland föreningsmedlemmarna utsedd vicevärd, och att en anställd vaktmästare skötte huvuddelen av den löpande tekniska förvaltningen.

I dag är situationen annorlunda, och det är i princip bara de minsta föreningarna som själva ansvarar för förvaltningen. Större föreningar har däremot lagt ut i stort sett all förvaltning till en eller flera externa aktörer. En del förvaltare utför både teknisk och ekonomisk förvaltning medan andra är specialiserade på det ena eller andra.

5.3.2 Den ekonomiska förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen innefattar bland annat in- och utbetalningar, utskick av betalningsavier avseende månadsavgift, löpande redovisning, redovisning av skatter och avgifter samt upprättande av bokslut och årsredovisning. Dessa tjänster kan sägas ingå i det grundutbud som förvaltarna tillhandahåller och som föreningarna betalar för. En del förvaltare erbjuder dessutom ett antal tilläggstjänster där de själva behåller de avgifter som kunden debiteras. Hos andra förvaltare ingår även dessa tjänster i det uppdrag som föreningen betalar för. Exempelvis utgör förande av medlemsförteckning och

lägenhetsförteckning ofta, men inte alltid, sådana tilläggstjänster. Vissa förvaltare ansvarar också för hanteringen av medlemsansökningar med stöd av en fullmakt från föreningens styrelse.

Vidare innefattas tillhandahållande av information till främst fastighetsmäklare men i viss mån även banker med flera i den ekonomiska förvaltningen, inom eller utom det grunduppdrag som föreningen betalar för. Här ingår utdrag ur lägenhetsförteckning och medlemsförteckning, uppgifter om föreningen och enskilda bostadsrättslägenheter, senaste årsredovisningen, stadgar och ekonomisk plan.

En del förvaltare har så kallade portaler där kunderna (liksom bostadsrättshavarna själva) kan logga in och ta del av uppgifterna, förutsatt att de kan visa upp en fullmakt från bostadsrättshavaren. Dessutom finns det i vart fall ett företag som tillhandahåller en portal för mäklarbilder utan att själv vara förvaltare. Samma företag tillhandahåller också en tjänst för bostadsrättsföreningar där medlemsansökningar kan göras och hanteras digitalt, mot betalning.

Andra förvaltare har enklare lösningar och många gånger sker tillhandahållandet av uppgifter genom mejl. När föreningen sköter den ekonomiska förvaltningen själv handlar det ofta om blanketter som mäklaren skickar till styrelsen och som sedan fylls i manuellt och undertecknas av någon i styrelsen.

Olika förvaltare har med andra ord olika affärsupplägg, och olika inställningar till vilka uppgifter man anser att föreningen själv kan hantera samtidigt som man som uppdragstagare tar ett ansvar för att den ekonomiska förvaltningen blir korrekt utförd. Som regel har också förvaltarna ansvarsförsäkringar samtidigt som deras skadeståndsansvar gentemot föreningen kan begränsas i avtalet parterna emellan.

De flesta förvaltare som bostadsrättsföreningar anlitar är, i vart fall vad gäller den ekonomiska förvaltningen, specialiserade på bostadsrättsföreningar men det förekommer även att mindre redovisningsbyråer tar på sig den ekonomiska förvaltningen för bostadsrättsföreningar. Vad vi förstått brukar omfattningen av förvaltningen då ofta vara mindre.

5.3.3 Förvaltare

Den största förvaltaren av bostadsrättsföreningar är HSB, där den egentliga förvaltningen sköts av de 26 HSB-föreningarna. HSB utför såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Ekonomisk förvaltning utförs i dag åt knappt 5 000 föreningar med omkring 370 000 lägenheter.

Efter HSB är Riksbyggen, SBC och Nabo de största förvaltarna. De förvaltar 220 000, 200 000 respektive 95 000 bostadsrätter. Sedan finns det ett antal medelstora förvaltare med verksamhet i vissa delar av landet, och ett antal mindre förvaltare med mer begränsade geografiska marknadsområden. De fyra största förvaltarna har knappt 75 procent av alla bostadsrätter i sin förvaltning. Räknat i andelen av landets bostadsrättsföreningar är det drygt 60 procent.

Det är också tydligt att det pågår en konsolidering när det gäller förvaltningsföretagen. Bland annat SBC och Nabo, som ingår i samma företagsgrupp, har gått samman med flera mindre förvaltningsföretag. Digitaliseringen får ses som en bidragande orsak till denna utveckling.

Samtidigt verkar det som att föreningarna vill lägga ut mer och mer till sina förvaltare, och sköta mindre själva. Bakom detta kan möjligen anas svårigheter att få medlemmar att engagera sig i styrelsearbetet kopplat till de allt större belopp som omsätts i och kring föreningarna. Ansvaret uppfattas bli allt större, liksom kraven på kunnande och erfarenhet. Såväl förvaltare som fastighetsmäklare har uttryckt en viss frustration över den ibland svaga kompetensen och bristande förståelsen för det ansvar man har i många styrelser.

5.3.4 Bostadsutvecklare

När det gäller nyproduktion av bostadsrätter finns ett antal bostadsutvecklare, däribland HSB och Riksbyggen, som verkar över hela landet. Men också många traditionella byggbolag producerar bostadsrätter, dock ofta med fokus på storstadsområdena. Någon av dem har, precis som HSB och Riksbyggen, egen förvaltning medan de flesta anlitar externa förvaltare när den nya föreningen lämnas över till bostadsrättshavarna. Ofta har dessa bostadsutvecklare en utvald leverantör av förvaltningstjänster. En relativt ny aktör på den svenska marknaden, som i likhet med HSB är en medlemsbaserad organisa-

tion, är norska Obos. Till skillnad från HSB har de dock ingen egen förvaltningsorganisation i Sverige (men däremot i Norge).

Sedan bostadsrättslagens tillkomst har bostadsrättsmarknaden förändrats på olika sätt. Innan det fysiska byggandet av ett nytt bostadsrättshus inleds krävs ofta, för att kunna finansiera byggandet, att en viss andel av lägenheterna sålts. Bland annat därför tecknas i dag förhandsavtal en avsevärd tid innan själva upplåtelsen av bostadsrätten sker.

De större bostadsutvecklarna tar också fram nya former för att underlätta köp av en nyproducerad bostadsrätt Det handlar då exempelvis om en form av delägande, ibland riktat till specifika målgrupper, som så småningom övergår till att köparen äger hela bostadsrätten. Därigenom blir behovet av kapital för köparen initialt mindre. Ett sådant upplägg kan vara att köparen förvärvar halva bostadsrätten medan bostadsutvecklaren äger den andra hälften. Sedan sker ett successivt övertagande av återstoden under en tioårsperiod.

5.3.5 Intresseorganisationer

Bostadsrätterna Sverige är den största intresseorganisationen som riktar sig till bostadsrättsföreningar. Organisationens medlemmar består av cirka 9 100 bostadsrättsföreningar, som är helt självständiga i förhållande till Bostadsrätterna Sverige.

Organisationen Bostadsrätterna verkar för bostadsrätten och information och opinionsbildning är en viktig del av verksamheten. En stor del av verksamheten består i att informera medlemsföreningar bland annat genom telefonrådgivning och andra kanaler. Dessutom bedrivs en utbildningsverksamhet gentemot medlemsföreningarna.

Knappt 3 000 bostadsrättsföreningar är medlemmar i Fastighetsägarna medan övriga 12 000 medlemmar är fastighetsföretag. Fastighetsägarna är en branschorganisation som arbetar för en hållbar och fungerande fastighetsmarknad. Man vill förbättra villkoren för fastighetsföretagandet i landet, så att bostads- och lokalmarknaden kan utvecklas.

Det finns i vart fall två mindre intresseorganisationer som riktar sig till bostadsrättshavare. Några uppgifter om antalet medlemmar finns inte publicerade, men det förefaller vara begränsat.

5.4 Upplåtelsen

5.4.1 Inledning

När en bostadsrätt nyproduceras, eller vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, är upplåtelsen av bostadsrätt från bostadsrättsföreningen till bostadsrättsköparen det moment när bostadsrätten uppstår. Även om man kan tycka att upplåtelsen kan liknas vid en överlåtelse av en bostadsrätt så är den juridiska innebörden en annan, och processen ser helt annorlunda ut.

5.4.2 Nyproduktion

Under 2020 färdigställdes drygt 18 000 bostadsrättslägenheter i nyproduktion. Det är mer än tre gånger så många som under 2010. Bakom denna ökning av antalet nyproducerade bostadsrättslägenheter döljer sig bland annat ett antal nya aktörer. Många av dem är mindre, och de saknar ofta tillräckligt eget kapital för att finansiera projektet. De, men även de stora bostadsutvecklarna, vill därför binda upp köpare. Detta görs genom att ett förhandsavtal tecknas.

Som regel föregås alltså upplåtelsen vid nyproduktion av att ett förhandsavtal tecknas mellan bostadsrättsföreningen och köparen. Detta avtal ingås vanligen långt innan upplåtelsen av och tillträdet till bostadsrätten. Det kan handla om upp till två år. Vid den tidpunkten finns en viss osäkerhet rörande produktionen, och ändringar rörande bland annat lägenheternas utformning och parkeringsutrymmen är långt ifrån ovanliga.

När ett förhandsavtal tecknas är inte köparen medlem i bostadsrättsföreningen. Även om det formellt är bostadsrättsföreningen som ingår ett förhandsavtal, och som senare upplåter bostadsrätten till en viss lägenhet, så uppfattas det nog som att det är bostadsutvecklaren (byggföretaget), dvs. det företag som ligger bakom projektet, som är bostadsrättsköparens motpart. När avtalet tecknas kontrolleras föreningen regelmässigt helt av det byggande företaget. Det är vanligt att föreningens stadgar utformas på ett sådant sätt att byggaren kontrollerar föreningen fram till en tidpunkt då produktionen är helt klar och inflyttning skett i föreningens lägenheter.

Förhandsavtalet anger en beräknad tid för den kommande upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt. Denna tidpunkt har bety-

delse bland annat för den förhandstecknande bostadsrättsköparens möjligheter att frånträda avtalet. Med tanke på att en produktion av ett, eller flera, flerfamiljshus inte är en alldeles enkel uppgift som kan planeras i alla detaljer anges den beräknade tidpunkten som ett intervall. Högsta domstolen har i ett avgörande (NJA 2021 s. 245) konstaterat att ett intervall om två kvartal var ett tillräckligt klart besked om tidpunkten för upplåtelse av bostadsrätten. Från den 1 januari 2023 gäller emellertid att tidsintervallet inte får vara längre än tre månader (se prop. 2021/22:71 Tryggare bostadsrätt).

5.4.3 Andelstal

Innan en upplåtelse av bostadsrätt sker ska det finnas en registrerad ekonomisk plan (se avsnitt 3.4.2). I den ska det bland annat framgå hur insatsens och årsavgiften beräknas för respektive bostadsrätt. Det sker genom att ett andelstal anges.

Någon definition av termen andelstal finns emellertid inte i bostadsrättslagen. Det är vanligt att ett andelstal anges för beräkningen av insatsen och ett annat för årsavgiften. I allmänhet är dessa andelstal, som en fastighetsmäklare ska ha med i sin objektbeskrivning, beständiga över tid. Men det händer att de ändras, exempelvis om nya bostadsrätter tillkommer i föreningen. Vid ombildning, när upplåtelser sker successivt, kan andelstalet komma att ändras när flera bostadsrätter tillkommit efter den ursprungliga upplåtelsen.

Det finns också exempel på när årsavgiften beräknas efter olika andelstal, en del av avgiften utifrån ett som avser driftkostnader och en del utifrån ett andelstal avseende kapitalkostnader. Det finns också exempel på andelstal som utgår från varje lägenhets storlek och våningsplan. Slutligen kan sägas att ett andelstal inte alltid är uttryckt i procent, och att andelstalen heller inte alltid summeras upp till 100 procent eller 1.

5.4.4 Upplåtelse

Upplåtelse sker som framgått både vid nyproduktion och vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Vid upplåtelsen från föreningen får köparen bostadsrätt till aktuell lägenhet, dvs. den rätt i föreningen som en medlem har enligt bostadsrättslagen 1 kap. 3 §.

Köparen blir medlem i föreningen först i samband med upplåtelsen. Vid upplåtelsen anges också ett senare datum som parterna kommit överens om för tillträde till lägenheten.

Frågan om behovet av ett starkare konsumentskydd vid nyproduktion av bostadsrätter har varit aktuell under lång tid. Under våren 2022 har Riksdagen beslutat (prop. 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt) om ändringar i bland annat bostadsrättslagen och fastighetsmäklarlagen som syftar till att stärka konsumentskyddet. Ändringarna baserar sig på en departementspromemoria (Ju 2021/03758) och förslag som lämnats i betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) De beslutade förändringar som främst påverkar vårt arbete är att det i upplåtelsen tydligt ska framgå om mark eller annat utrymme ingår samt att fastighetsmäklaren i sin objektbeskrivning ska ange bostadsrättens indirekta nettoskuld utifrån andelstalet för årsavgiften till föreningen (se avsnitt 10.2.2).

5.5 Överlåtelsen

5.5.1 Överlåtelse i siffror

Under 2020 ägde knappt 112 000 (103 000) försäljningar av bostadsrätter rum, och drygt 14 000 (14 000) bostadsrätter bytte innehavare genom arv, bodelning, gåva och liknande. Det bör påpekas att det finns en viss osäkerhet i uppgifter av detta slag rörande bostadsrättsmarknaden eftersom flera olika aktörer framställer statistik utifrån olika underlag. Siffrorna ovan kommer från SCB och baserar sig på de kontrolluppgifter föreningarna ska skicka till Skatteverket. Uppgifterna avser hela bostadsrätter och inte händelser när bara en andel bytt ägare. Skatteverket har fått ett ökat antal kontrolluppgifter de senaste åren. För 2021 fick myndigheten in drygt 198 000 kontrolluppgifter, att jämföra med 185 000 avseende 2020 och 170 000 avseende 2019. Till dessa siffror kommer ett inte obetydligt antal rättelser.

Värdet på de under 2019 försålda bostadsrätterna uppgår till 247 miljarder kronor. Det innebär ett medelpris per bostadsrätt på strax under 2,5 miljoner kronor.

5.5.2 Försäljning med hjälp av fastighetsmäklare

En försäljning av en bostadsrätt sker i runt95 procent av alla fall med hjälp av en fastighetsmäklare. Andra slag av övergångar som arv, bodelning och gåva sker ofta utan extern hjälp. När en mäklare anlitas av en bostadsrättshavare upprättas ett förmedlingsuppdrag, och mäklaren får en fullmakt som gör det möjligt att få del av uppgifter från föreningens lägenhetsförteckning om den aktuella bostadsrätten samt om aktuell belåning från kreditgivaren. Dessa uppgifter, och ett antal andra om såväl förening som bostadsrätt, är sådan information som en mäklare enligt lag är skyldig att lämna till dem som visar intresse för den bostadsrätt som är till salu.

5.5.3 Mäklarbilder

Som framgått ovan tillhandahåller förvaltare och föreningar sina uppgifter på olika sätt. Det innebär att de uppgifter en fastighetsmäklare får avseende bostadsrätter som finns hos olika förvaltare och föreningar ser väldigt olika ut. Ofta sker tillhandahållandet digitalt genom så kallade mäklarbilder.

Begreppet, och innehållet i, mäklarbilder har växt fram utifrån de frågor som mäklarna ställt till bostadsrättsföreningar och förvaltare för att uppfylla de ovan beskrivna kraven. Utformningen av och innehållet i dessa mäklarbilder är inte standardiserat. Till viss del beror detta på att olika föreningar och förvaltare har olika utformning av sina medlems- och lägenhetsförteckningar. Från vissa håll är informationen omfattande, detaljerad och lättbegriplig medan den raka motsatsen också förekommer.

En mäklarbild innehåller som regel uppgifter om föreningen, uppgifter om bostadsrättshavaren och om pantförskrivningar. Men detaljeringsgraden i respektive ”informationsgrupp” skiljer sig åt, liksom beskrivningen om vad uppgiften avser. Som exempel kan en mäklarbild ange ett andelstal medan en annan anger både andelstal enligt ekonomisk plan och avseende kapitalet. Uppgiften om pantnotering kan innehålla endast uppgift om vem kreditgivaren är men också uppgift om prioritet, adress, datum för notering, datum för expediering av bekräftelse till kreditgivaren samt kreditnummer.

Dessa skillnader innebär att mäklaren ofta får ställa kompletterande frågor till förvaltaren eller direkt till föreningen för att kunna

fullgöra sina skyldigheter enligt den lagstiftning som gäller för fastighetsmäklare.

En del förvaltare och föreningar förser mäklarna med den begärda informationen utan avgift men flertalet tar betalt för den. De mäklarbilder som vi har tagit del av kostar mellan 250 och 599 kronor. Vissa förvaltare har avgifter som är beroende av hur fort informationen ska levereras till fastighetsmäklaren. Ju snabbare, desto högre avgift.

Ibland ger den betalda avgiften mäklaren rätt att kontrollera uppgifterna under de följande två-tre månaderna eller tills försäljningen är helt klar, det vill säga fram till tillträdet, utan ytterligare avgift. I vilken utsträckning så sker har det inte gått att få fram någon uppgift om, men det förefaller inte vara något som görs rutinmässigt (jfr vägledningen ”Flyt i flödet” som Bankföreningen och de två mäklarorganisationerna tagit fram). Mäklare har berättat att det ibland, när en försäljning drar ut mycket på tiden, kan bli tal om att betala för mäklarbilder vid upp till tre tillfällen.

Att få en kopia, i allmänhet digitalt, av föreningens senaste årsredovisning kostar mellan 175 och 550 kronor. Priset för föreningens stadgar varierar mellan 50 och 250 kronor. Vi har också sett exempel på att mäklare velat ha en kopia av föreningens registrerade ekonomiska plan för vilken priset var 250 kronor. Det bör dock påpekas att en del föreningar har egna hemsidor där exempelvis årsredovisningar finns tillgängliga. Och såväl stadgar som ekonomisk plan finns att beställa via Bolagsverkets e-tjänster till en kostnad av 75 kronor per dokument. Att hämta dokumenten där innebär att det är de gällande stadgarna, vilket vi förstått inte alltid är fallet när stadgarna kommer från föreningen eller dess förvaltare. Detta kan bero på att de senast beslutade ändringarna av stadgarna inte anmälts för registrering hos Bolagsverket, och då får ändringsbeslutet inte verkställas.

5.5.4 Medlemskap i föreningen

När mäklaren hittat en köpare som är villig att betala ett pris säljaren accepterar skrivs ett överlåtelseavtal. I detta anges de uppgifter som krävs enligt bostadsrättslagen (se avsnitt 3.5). Där anges också när tillträde till bostadsrätten ska ske. Fram till dess ska köparen också säkerställa finansieringen, vanligen med sin bank.

Dessutom måste förvärvaren av bostadsrätten bli medlem i bostadsrättsföreningen. Om det gäller en HSB-bostadsrättsförening måste köparen ofta först bli medlem i en HSB-förening innan medlemskap i bostadsrättsföreningen kan beviljas.

Medlemskapet måste vara beviljat före tillträdesdagen. Tidigare var detta något som upplevdes som ett problem, då föreningarna ofta behövde lång tid för att behandla medlemsansökningar. Det har därför diskuterats om det skulle finnas en bestämd tid inom vilken föreningen måste fatta ett beslut, och att medlemskapet skulle anses beviljat om föreningen inte fattat något beslut.

Numera verkar dock denna problembild inte finnas kvar. Förfarandet har snabbats upp, på olika sätt. En del föreningar har gett sin förvaltare fullmakt att, utifrån vissa angivna kriterier, bevilja medlemsansökningar som sedan bekräftas vid ett styrelsemöte. Det handlar då om kriterier som anges i föreningens stadgar rörande exempelvis ålder, permanentboende eller andelsägande. I andra föreningar har man utsett någon styrelsemedlem att besluta, och i ytterligare andra håller man sammanträden så fort en ansökan kommit in.

Flertalet medlemsansökningar sker i dag digitalt, och många gånger genom de portaler som förvaltare har. Styrelsen i föreningen får då en notis om att det finns en ansökan att behandla. Många föreningar tar som en del av prövningen av medlemsansökan en kreditupplysning. Om stadgarna inte innehåller några särskilda kriterier för medlemskap är det ofta kreditupplysningen som bestämmer om medlemskap ska beviljas eller inte. För det fall att sökanden inte har någon kredithistoria används anställningsbevis och/eller löneintyg som underlag. Om prövningen av medlemskapet verkar dra ut på tiden påminner uppenbarligen fastighetsmäklaren styrelsen om det.

5.5.5 Uppdatering av medlems- och lägenhetsförteckningar

När medlemskapet beviljats ska medlemsförteckningen uppdateras. Där förs, förutom de uppgifter som krävs enligt bostadsrättslagen, som regel också bostadsrättshavarnas person- eller organisationsnummer in liksom den ägda andelen av bostadsrätten (dock ofta uttryckt i procent). Uppgiften om bostadsrättshavarens namn i lägenhetsförteckningen ska också ändras.

I dag görs medlemsansökan ofta digitalt. Det innebär ofta att en mäklarassistent fyller i de uppgifter som krävs i en tjänst hos den aktuella bostadsrättsföreningens förvaltare, så att dessa sedan kan föras direkt in i förvaltarens system. En hel del av arbetet kopplat till en överlåtelse och en ny medlem i föreningen har på detta sätt lagts på mäklarföretaget. Samtidigt kan detta sägas vara en form av registrering vid källan, vilket är ett bra sätt att minska risken för felaktigheter vid upprepade inmatningar av samma uppgifter i olika system.

Till medlemsansökan fogas som regel överlåtelseavtalet. Föreningen ska ha en kopia av avtalet som bilaga till lägenhetsförteckningen. Detta synes främst vara betingat av fiskala skäl, eftersom uppgifterna i överlåtelseavtalen behövs för att föreningen ska kunna skicka kontrolluppgifter till Skatteverket. Ofta görs en summarisk granskning av att formkraven för en överlåtelsehandling är uppfyllda. Men någon egentlig materiell prövning av innehållet i överlåtelseavtalet, exempelvis vad gäller rätten till en gemensam bostad efter en skilsmässa eller om en bodelningshandling upprättats, gör föreningarna inte. De förväntas inte heller göra det.

För att registrera en överlåtelse i medlemsförteckningen får föreningen, eller dess förvaltare, ta ut en avgift. Att föreningen får ta ut en sådan avgift (liksom för en pantsättning) framgår av bostadsrättslagen 6 kap. 14 §. Avgiftens storlek är inte reglerad i lag utan framgår av ett förarbetsuttalande (prop. 1990/91:92 s. 202). Det är inte alla föreningar som tar ut någon sådan överlåtelsesavgift men de flesta gör det. Det måste framgå av föreningens stadgar att en avgift kan tas ut, liksom hur avgiften ska beräknas.

Avgiften ska täcka föreningens administrativa kostnader i samband med en överlåtelse, och tas ut för överlåtelseavtalet oberoende av antalet förvärvare. Den uppgår vanligtvis till i ovan nämnda proposition angivna riktpunkt om 2,5 procent av prisbasbeloppet. Det innebär att avgiften 2022 är 1 208 kronor. Det har dock framkommit att det finns förvaltare som tar ut en högre avgift, ofta 3,5 procent.

I föreningens kostnader i samband med en överlåtelse ingår ofta en kreditupplysning Överlåtelseavgiften betalas av säljaren eller köparen, men oftast är det säljaren som gör det.

Som jämförelse kan noteras att expeditionsavgiften för en lagfartsansökan hos Lantmäteriet, när någon till exempel har köpt fast egendom, uppgår till 825 kronor.

5.5.6 Räkneexempel för överlåtelseavgifter

De sammanlagda intäkterna för att registrera överlåtelser i medlemsförteckningen hos förvaltarna finns inte redovisade i någon statistik. Men faktum är att mer än 110 000 bostadsrätter överlåts varje år, och att 85 procent av föreningarna – enligt den undersökning Sweco genomförde på uppdrag av Fastighetsägarna Stockholm 2019 – har lagt ut förvaltningen externt. Då går det att göra ett räkneexempel utifrån vissa antaganden. Om vi antar att 90 procent av förvaltarna tar ut det högsta beloppet för att registrera en överlåtelse innebär det att intäkterna uppgår till mer än 100 miljoner kronor. De föreningar som sköter sin förvaltning själva är som framgått de minsta, och de har förhållandevis få överlåtelser, vilket innebär att om deras avgifter inkluderas så blir de sammanlagda avgifterna inte särskilt mycket större än det nu redovisade beloppet.

5.5.7 Finansieringen

När det gäller finansieringen använder banken oftast de uppgifter om eventuella pantsättningar av den aktuella bostadsrätten som mäklaren har fått fram. Lånehandlingar upprättas på sedvanligt sätt. Detta innebär att detta, precis som när det gäller lån med fast egendom som säkerhet, görs färdigt före dagen för tillträde så att köpeskillingen kan utbetalas på tillträdesdagen.

En underrättelse om gjorda pantsättningar skickas till föreningen eller dess förvaltaren så fort pantsättningen är gjord (se vidare i avsnitt 3.8). Det innebär att föreningen ibland får en sådan denuntiation innan tillträdet, det vill säga innan köparen blivit bostadsrättshavare. Som regel vet förvaltaren eller föreningen dock om att en förändring är på gång varför underrättelsen inte leder till någon åtgärd i lägenhetsförteckningen förrän efter tillträdesdagen.

5.5.8 Särskilt om fastighetsmäklarrollen och arbetssätt

Fastighetsmäklarlagen (2021:516) reglerar fastighetsmäklarnas verksamhet. Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag ska vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen. Inspektionen utövar tillsyn över de mäklare och mäklarföretag som är registrerade. Det finns

flera stora rikstäckande mäklarkedjor som lokala fastighetsmäklarföretag är anslutna till, men också små fristående lokala mäklarföretag. De flesta fastighetsmäklare är medlem i någon av de två branschorganisationer för fastighetsmäklarna, Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet FMF.

Av lagen framgår bland annat vilka skyldigheter en fastighetsmäklare och ett fastighetsmäklarföretag har. Bland annat stadgas att en fastighetsmäklare, i motsats till vad som gäller i många andra länder, ska tillvarata både säljarens och köparens intressen, även om hen som regel arbetar på uppdrag av säljaren. Fastighetsmäklarna ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och iaktta god mäklarsed. Vidare ska fastighetsmäklaren ta fram och kontrollera ett antal uppgifter av olika slag rörande det objekt som ska förmedlas, och en objektbeskrivning med visst innehåll ska tillhandahållas tilltänkta köpare. Kontrollskyldigheten avseende bostadsrätter innebär enligt 3 kap. 13 § andra stycket att fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt. Oftast är det nuvarande bostadsrättshavare enligt föreningens lägenhetsförteckning som har förfoganderätten men det kan också vara någon annan såsom ett dödsbo. Vad gäller uppgiften om bostadsrätten är pantsatt eller inte så är den uppgiften inte tillräcklig. För att kunna förbereda tillträdet måste fastighetsmäklaren också få fram uppgift om långivare och storlek på det eller de lån för vilket pantsättning skett.

Det händer att fastighetsmäklaren upptäcker att det finns felaktigheter i de uppgifter hen får från föreningen, till exempel att det finns panter som inte är avnoterade eller att en pantnotering saknas. För att inte affären ska försenas får fastighetsmäklaren kontakta berörda parter och försöka lösa det potentiella problemet.

När det gäller bostadsrätter handlar det i huvudsak om uppgifter som finns hos bostadsrättshavaren, bostadsrättsföreningen och/eller dess förvaltare som fastighetsmäklaren måste få fram. För att få ut uppgifter från föreningens lägenhetsförteckning måste fastighetsmäklaren ha bostadsrättshavarens tillstånd.

Utöver vad som framgått ovan om fastighetsmäklarnas medverkan i överlåtelseprocessen kan sägas att mycket av en fastighetsmäklarens arbete med en bostadsrättsförsäljning sker i olika itsystem, både egna och externa. När det gäller händelser i tiden mellan det att överlåtelseavtalet skrivs och tillträdesdagen har ett system-

stöd utvecklats för ett par av aktörerna i de processer som pågår just då. Det är ett verktyg benämnt Tambur, som tillkommit på initiativ av Svenska Bankföreningen, de större bankerna och de båda mäklarorganisationerna Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet FMF.

Just det gemensamma greppet har gjort att själva tillträdet numera går betydligt smidigare än tidigare. I Tambur utväxlar mäklare och aktuella kreditgivare de uppgifter som behövs för att genomföra tillträdet, såsom köpare och säljares personuppgifter, lånenummer och lånebelopp samt övrigt innehåll i mäklarens likvidavräkning. Detta sker helt digitalt, i stället för som tidigare då uppgifter utväxlades per telefon med krav på motringring.

En skillnad i hanteringen jämfört med köp av fast egendom är att fastighetsmäklaren har en mer framträdande roll i slutskedet av processen vid köp av bostadsrätt, då denne hanterar kontakten med berörd bostadsrättsförening. Köparens bank tar inte någon särskilt aktiv roll, i motsats till hur det är vid köp av ett småhus. Då brukar köparens bank ta ansvar för all pappershantering och ombesörja ansökan om lagfart och eventuella nya inteckningar, liksom för betalning av skatt och avgifter. Dessutom måste såväl säljarens bank som köparens se till att redan uttagna pantbrev som utgör säkerhet för bolån kommer på rätt plats i det pantbrevsregister som Lantmäteriet ansvarar för.

5.6 Bostadsrätten som kreditobjekt

5.6.1 Pantsättning i siffror

I april 2022 fanns det, enligt statistik från företags- och konsumentinformationstjänstföretaget UC AB, 1 650 000 lån med en pantsatt bostadsrätt som säkerhet och 845 000 bostadsrätter var pantförskrivna. Antalet låntagare var 1 201 000. Siffrorna de två närmast föregående åren var 1 600 000/1 531 000 lån, 821 000/720 000 pantförskrivna bostadsrätter och 1 166 000/1 111 000 låntagare. Summan av dessa bolån den 31 december 2021 uppgick enligt Svenska Bankföreningens statistik till 1 249 (1 225) miljarder kronor, vilket är ungefär en tredjedel av bolånestocken.

Siffrorna från UC AB visar också att knappt 70 procent av landets bostadsrätter är pantförskrivna. Det finns emellertid skillnader

mellan olika delar av landet, främst kopplat till olika marknadsvärden, men kanske även till hur stor omsättning det är i den aktuella föreningen. Förvaltare med verksamhetens tyngdpunkt i Stockholmsområdet rapporterar en pantsättningsnivå på mellan 80 och 90 procent. De fyra största förvaltarna redovisade våren 2022 att 67, 63, 86 respektive 81 procent av de bostadsrättslägenheter de hade i sin förvaltning var pantförskrivna.

Sannolikt sker den största delen av belåningen av bostadsrätter i samband med att bostadsrätten förvärvas, såsom beskrivits ovan. Men det innebär inte att bostadsrättshavaren inte lånar mer med sin bostadsrätt som säkerhet under innehavstiden, för att renovera den eller för konsumtion av något slag.

5.6.2 Pantsättningsprocessen

För att kunna bevilja lån behöver kreditgivaren få uppgifter från föreningen om bostadsrätten och dess innehavare, samt om eventuella pantsättningar. Det är i princip samma information som mäklaren behöver vid ett försäljningsuppdrag, men det är inte alldeles enkelt för banken att få tag i den erforderliga informationen. Detta eftersom det bara är medlemmen som kan begära ut uppgifter ur lägenhetsförteckningen från föreningen. Om ett lån söks, av köparen (som då inte är medlem i föreningen), i samband med ett köp så har ju säljaren lämnat en fullmakt till mäklaren. Med hjälp av den har mäklaren fått ut uppgifter, exempelvis i form av ett utdrag ur lägenhetsregistret eller en mäklarbild. En mäklarbild kan läggas upp i Tambur av fastighetsmäklaren (se avsnitt 5.5.8), varför banken ibland har en sådan som underlag för att hantera låneansökan.

Men om det är vid ett annat tillfälle som bostadsrättshavaren söker ett lån måste banken få en fullmakt för att kunna få ut uppgifter, eller be bostadsrättshavaren själv att begära ut uppgifter från föreningen. Detta förfarande kan dock vara förknippat med viss osäkerhet eftersom banken inte på något enkelt sätt kan kontrollera om utdraget är korrekt. Bankerna har som regel inte själva tillgång till de olika portaler som mäklarna har.

När banken beviljat bolånet skickas en underrättelse om pantsättning till föreningen. Flera av de stora bolåneinstituten har centraliserat sin lånehantering, och det är från dessa centrala avdelningar

många underrättelser skickas. Antalet underrättelser är svårt att få fram (se avsnitt 5.6.4).

Bankerna har olika rutiner i sina bolåneverksamheter vilket innebär att innehållet i deras underrättelser till föreningarna ser olika ut. Dessutom ser själva pantförskrivningen lite olika ut, beroende på vilken typ av kredit det är fråga om.

Med underrättelsen skickas också en begäran om att få en bekräftelse från föreningen om att underrättelsen har lett till en notering av pantsättningen i lägenhetsförteckningen. Dessa bekräftelser görs ofta i form av att ett utdrag ur den uppdaterade lägenhetsförteckningen skickas till kreditgivaren.

5.6.3 Uppdatering av föreningens lägenhetsförteckning

Bostadsrättslagen stadgar att det i lägenhetsförteckningen ska noteras att bostadsrätten pantsatts och tidpunkten för anteckningen. Men det finns inget krav på att det ska noteras till vem pantsättningen skett eller någon referens till krediten som sådan. Men om föreningen ska kunna fullgöra sin skyldighet att till exempel underrätta en panthavare om medlemmen inte har betalat sin månadsavgift så måste uppgift om vem som är kreditgivare och panthavare rimligen antecknas i lägenhetsförteckningen.

Detta innebär att noteringarna i lägenhetsförteckningen görs på olika sätt. Till viss del beror det på att de it-system som förvaltarna använder ser olika ut och att det inte går att anteckna vilka uppgifter som helst i dem. Men det beror också på att underrättelserna från olika kreditgivare ser olika ut och inte innehåller samma information. Bolåneinstituten har sina egna processer och rutiner. Medan vissa kreditgivare redovisar flera lån som givits vid ett och samma tillfälle avseende samma låntagare och bostadsrätt i en underrättelse skickar andra banker separata underrättelser för varje lån. Det är sålunda en väsentlig skillnad jämfört med hur rutinerna ser ut när det gäller inteckning i fast egendom och hanteringen i pantbrevsregistret hos Lantmäteriet.

De mäklarbilder och utdrag ur lägenhetsförteckningar som vi sett innehåller allt från endast datum och namn på kreditgivaren till ordningsnummer, namn och adress på panthavaren, kredit-, pant-

eller skuldebrevsnummer, noterings- eller godkännandedatum, expedieringsdatum samt belopp.

För att registrera en pantsättning i lägenhetsförteckningen får föreningen, eller dess förvaltare, ta ut en avgift, en pantsättningsavgift. Alla föreningar tar inte en sådan avgift men det stora flertalet gör det. Om en avgift ska tas ut måste det, liksom hur avgiften ska beräknas, framgå av föreningens stadgar. Avgiften ska täcka föreningens administrativa kostnader i samband med en underrättelse om pantsättning. Den brukar uppgå till 1 procent av prisbasbeloppet, vilket innebär att avgiften 2022 är 483 kronor, och betalas av bostadsrättshavaren. Precis som med överlåtelseavgifterna har pantsättningsavgifterna höjts på vissa håll.

Som jämförelse kan noteras att expeditionsavgiften för en inteckning i fast egendom uppgår till 375 kronor.

5.6.4 Estimering av avtalet pantunderrättelser

Som redan framgått är det svårt att få fram uppgifter om hur många underrättelser som skickas till föreningarna varje år. En sådan uppgift behövs för att beräkna antalet transaktioner i ett register och för att bedöma kostnaderna för verksamheten. Vi har därför uppdragit åt Sweco att genomföra en undersökning rörande det ungefärliga antalet pantunderrättelser avseende bostadsrätter som hanterades under 2020.

Det resultat Sweco kommit fram till bygger på en enkätundersökning riktad till företag som bedriver ekonomiförvaltning på uppdrag av bostadsrättsföreningar, intervjuer och jämförelser med möjliga referenspunkter.

Undersökningen resulterade i 30 tillförlitliga enkätsvar från förvaltare som sammanlagt förvaltar ungefär 15 600 bostadsrättsföreningar. Det totala antalet pantnoteringar som hanterades av dessa förvaltare uppgick till drygt 190 000. Fyra av svaren saknade dock uppgift om antalet förvaltade bostadsrätter. De resterande 26 svaren motsvarar knappt 460 000 förvaltade bostadsrätter och redovisar drygt 93 000 pantnoteringar.

Utifrån dessa två siffror i undersökningsresultatet går det att beräkna det totala antalet noteringar. Jämfört med antalet bostadsrätter beräknar Sweco antalet pantnoteringar till 240 000. När man

i stället jämför med antalet bostadsrättsföreningar blir det beräknade antalet högre, cirka 317 000. Swecos ”bästa gissning” på antalet pantnoteringar som hanterades under 2020 är 280 000.

Inte heller för de sammanlagda avgifterna för notering av pantsättningar i lägenhetsförteckningarna finns några säkra uppgifter. Den undersökning Sweco utfört på vårt uppdrag visar att endast en av de 30 respondenterna inte tar ut någon avgift i samband med en pantnotering. Det är den minsta förvaltaren som svarat så.

Utifrån den gjorda undersökningen bedömer Sweco att det sammantagna uttaget av avgifter ligger i spannet 113 till 150 miljoner kronor. Man poängterar dock att beräkningen är behäftad med stora osäkerheter, och bör ses som ett räkneexempel. En sådan osäkerhet är att avnoteringar, för vilka ingen avgift tas ut, säkerligen finns med i en del av de enkätsvar som lämnats.

Vi har förstått att en del förvaltare, och kanske bostadsrättsföreningar, ser pantsättningsavgiften som en avgift som också ska täcka andra kostnader än sådana som uppstår i samband med mottagandet av underrättelse om pantsättning och notering i lägenhetsförteckningen. Ett exempel på en sådan kostnad är den för att underrätta panthavaren om att bostadsrättshavaren har en skuld till föreningen avseende månadsavgiften.

5.6.5 Avnotering

När lånet så småningom är löst bör kreditgivaren meddela föreningen att pantnoteringen ska tas bort, en så kallad avnotering. Detta är uppenbarligen något som inte fungerar särskilt väl. Bankerna menar att de faktiskt skickar meddelanden om avnotering medan förvaltarna anser att det är väldigt många pantnoteringar som bankerna aldrig avnoterar.

Det kan finnas olika förklaringar till att uppfattningarna ser så olika ut. En är att kreditgivaren skickar meddelandet om avnotering till den adress som användes när underrättelsen om pantsättning ägde rum. Ett betydande antal år kan ha förflutit däremellan och föreningen kan exempelvis ha bytt förvaltare både en och två gånger, och styrelsen kan ha helt andra kontaktpersoner. Ofta skickas meddelandet till föreningens officiella adress, men når aldrig den som sköter lägenhetsförteckningen. Dessutom har de stora kredit-

givarna helt olika processer och rutiner även när det gäller avnoteringar. En del gör inte någon avnotering förrän kundens alla bolån avseende bostadsrätten är lösta medan andra avnoterar ett lån så fort det är löst.

På föreningssidan verkar det som att, oavsett om föreningen sköter lägenhetsförteckningen själv eller om en förvaltare gör det, man hellre tar det säkra före det osäkra. Det innebär att man inte tar bort en pantnotering om det finns den minsta tveksamhet rörande exempelvis vilken pantnotering som avses.

5.6.6 Särskilt om lokalbostadsrättföreningar

När det gäller de bostadsrätter som finns i rena lokalbostadsrättsföreningar sker finansiering av köp på annat sätt. Det är ju då inte fråga om bolån eftersom köparna i de flesta fall är företag. I stället kan köpet finansieras genom exempelvis ett företagslån, där själva företaget kan vara en bättre säkerhet för kreditgivaren än bostadsrätten. Vi har också förstått att det inte är ovanligt att sådana bostadsrätter köps kontant med kapital som byggts upp i köparföretaget.

5.7 Pantunderrättelser

5.7.1 Underrättelse om obetalda avgifter

Om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen som överstiger en månadsavgift och det har gått mer än två veckor sedan förfallodagen ska föreningen utan dröjsmål underrätta panthavare om detta förhållande. Många förvaltare har en viss automatik i sina system för att kunna hantera detta medan det i andra fall förmodligen är ett helt manuellt förfarande. Och i vilken utsträckning denna skyldighet faktiskt fullgörs från föreningarna är svårt att ha någon säker uppfattning om. Men eftersom föreningen förlorar sin prioritet om man inte underrättar panthavaren kan man nog förmoda att uppgiften sköts på ett tillfredsställande sätt.

Bostadsrättsföreningen har även en skyldighet att underrätta en panthavare om förändringar görs i bostadsrätten liksom om ett hus som innehåller lägenheter upplåtna med bostadsrätt överlåts (9 kap. 16 § andra stycket bostadsrättslagen). Detta synes dock vara mycket

sällsynt i praktiken, bland annat eftersom det inte är tydligt om hur stora ändringar i en bostadsrätt som avses.

5.7.2 Antalet underrättelser

I Bostadsrättsutredningens delbetänkande (SOU 1998:80) uppskattades antalet pantunderrättelser om obetalda avgifter per år till 211 per 10 000 bostadsrättslägenheter. Vi har fått uppgifter från en av de större förvaltarna som pekar på att motsvarande siffra i dag är 370. Det skulle innebära ungefär 45 000 underrättelser per år för hela beståndet av bostadsrätter. Det är följaktligen ett betydande antal utskick som görs. Dessutom kan man förmoda att de tidsmässigt är koncentrerade till den andra hälften av varje månad.

6 Problembilden

6.1 Inledning

Utredningsdirektiven beskriver vissa problem kopplade till den rådande ordningen kring främst pantsättningen av bostadsrätter men också till regelverket rörande bostadsrättsinstitutet i allmänhet. Det faktum att, som framgår i kapitel 7, frågan om ett bostadsrättsregister utretts flera gånger tidigare, lyfts fram i andra utredningar som inte primärt rört registerfrågan liksom i olika rapporter och remissvar från flera myndigheter, visar att problembilden inte är ny.

Några av problemen är väl kända sedan länge och har beskrivits i olika sammanhang. Andra är inte så väl beskrivna. Det finns därför anledning att fördjupa dessa problembeskrivningar, och att komplettera dem med sådant som framkommit under utredningsarbetet.

6.2 Hantering av panter

6.2.1 Brister i panthanteringen

En central del i utredningsdirektiven är att föreslå hur hanteringen av panträtter kan förbättras och hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas. Det är också det problemområde som uppmärksammats mest genom åren, och som upplevts som det allvarligaste problemet.

Det har under lång tid framhållits att hanteringen av lägenhetsförteckningens noteringar om pantförskrivningar inte alltid håller den kvalitet som erfordras för en säker och pålitlig kreditgivning. Bristerna är av olika slag och de har olika förklaringar. Det handlar oftast om att föreningen underrättats om en pantsättning men inte noterat denna i lägenhetsförteckningen, varvid ett utdrag ur förteck-

ningen blir missvisande. Men det finns också problem kopplade till ordningen med generella pantförskrivningar.

I takt med att den del av bolånemarknaden som avser bostadsrätter blivit allt större har också riskbilden förändrats. Jämförelser med ordningen avseende fast egendom görs ofta, och exempelvis Riksbanken menar att systemet för pantsättning av bostadsrätter bör vara lika tillförlitligt som det för småhus. Det är det alltså inte i dag enligt Riksbankens uppfattning.

6.2.2 Konsekvenser av felaktig hantering av underrättelser

Som framgått tidigare är den underrättelse en kreditgivare skickar till föreningen en nödvändig förutsättning för att sakrättsligt skydd ska erhållas. När allt löper på uppstår inga problem kring just detta men så fort något fallerar kan problemen snabbt bli allvarliga.

Skyldigheten för en bostadsrättsförening att anteckna en pantsättning i föreningens lägenhetsförteckning påverkar, som redan framgått, inte giltigheten av pantsättningen. Men om anteckningen inte görs blir panträtten inte synlig för utomstående. Det blir då en så kallad dold panträtt. En dold panträtt kan innebära risker för såväl kreditgivare, bostadsrättsförening och en bostadsrättshavare som köpt en bostadsrättslägenhet.

För kreditgivare finns flera olika risker som hänger samman med den information som finns om aktuell bostadsrätt. En sådan risk är att lån beviljas med en felaktig bild av vilken säkerhet som finns för lånet, dvs man tror att det inte finns någon tidigare pantsättning eftersom föreningen inte noterat det i lägenhetsförteckningen. En annan risk är att den underrättelse om pantsättning man skickat till föreningen inte noteras i lägenhetsförteckningen. Förvisso har pantsättningen ändå sakrättsligt skydd men om ytterligare pantsättningar görs blir det betydligt besvärligare att realisera panten.

Bostadsrättsföreningarna har ett ansvar att sköta och hålla lägenhetsförteckningen uppdaterad. Uteblivna eller felaktiga pantanteckningar kan medföra ett ansvar för bostadsrättsföreningen. Detta illustreras av utgången i rättsfallet NJA 2019 s. 94 där en bostadsrättsförening blev skyldig att ersätta en förvärvare av en bostadsrätt för skada som orsakats genom att föreningen lämnat felaktiga uppgifter

om pantsättning i ett utdrag ur lägenhetsförteckningen. Detta kan bli mycket kostsamt för bostadsrättsföreningar och deras styrelser.

En köpare kan drabbas om det finns en dold panträtt på bostadsrättslägenheten, dvs. att den är säkerhet för ett lån som köparen inte kände till. 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 av bostadsrätten. Om det finns brister i förandet av lägenhetsförteckning som innebär att en pantsättning inte har noterats kan bostadsrättshavaren därför drabbas av betydande ekonomiska skador, detta trots att förhållandena har kontrollerats så gott det gick vid förvärvstidpunkten.

Till viss del kan både föreningar och förvaltare begränsa sina ekonomiska risker genom begränsningar i avtal sinsemellan och genom ansvarsförsäkringar. Detta innebär ändå kostnader som i slutänden ska betalas av bostadsrättshavarna.

Några siffror på hur ofta brister i hanteringen av pantunderrättelser och förandet av lägenhetsförteckningen leder till en faktisk ekonomisk skada finns inte. Orsakerna till detta är säkert flera. Varken banker, försäkringsbolag, förvaltare eller föreningar har exempelvis några egentliga incitament för att tala om att man lidit skada eller tvingats ersätta någon för en ekonomisk skada.

De kontakter vi haft med fastighetsmäklarbranschen visar emellertid att det inte alls är ovanligt med att fel upptäcks i lägenhetsförteckningarna, vilka åtgärdas innan någon egentlig skada inträffat. Felaktigheterna finns i såväl föreningar som sköter lägenhetsförteckningen själv som i föreningar med extern förvaltare, liksom hos både större och mindre förvaltare.

När en kreditgivare skickat en underrättelse till en förening om att en viss bostadsrätt är pantsatt begär man som regel en bekräftelse på att en notering i lägenhetsförteckningen gjorts. Det råder dock en viss osäkerhet hos kreditgivarna om vem hos föreningen som är behörig att underteckna en sådan bekräftelse. I doktrinen synes det råda olika uppfattningar i denna fråga, innebärande att allt från att det måste vara föreningens firmatecknare till att i stort sett vem som helst i föreningen kan skriva på bekräftelsen.

6.2.3 Noteringar som inte tas bort

Om äldre anteckningar om pantsättningar, som med tiden blivit inaktuella, inte har tagits bort från lägenhetsförteckningen kan det försvåra för bostadsrättshavare som vill belåna sin bostadsrätt. Att pantförskrivningar som inte längre är gällande finns kvar i lägenhetsförteckningen kan bero på att kreditgivaren inte meddelat föreningen att avnotering ska ske eller att föreningen, trots en underrättelse, inte har tagit bort noteringen från lägenhetsförteckningen.

Det finns inte några bestämmelser som hanterar frågorna om vem som ska göra en avnotering, hur avnoteringen ska gå till eller när den ska göras. Klart är dock att intresset för att avnotera en panträtt inte främst finns hos den kreditgivare som precis fått sitt lån återbetalat Ytterligare åtgärder, som att begära avnotering, är kanske något som ibland får lägre prioritet. Inte heller pantsättaren har något egentligt intresse av att panträtten på den gamla bostadsrättslägenheten avnoteras från lägenhetsförteckningen när han eller hon flyttar vidare till en ny bostad. I stället är det den nya bostadsrättsinnehavaren som har ett intresse av att de pantsättningar som finns registrerade endast är de som faktiskt belastar bostadsrätten. Även eventuella nya kreditgivare bör ha samma intresse.

Det är inte helt enkelt för en ny bostadsrättshavare att få en tidigare innehavarens pantsättning avnoterad, trots att lånet sannolikt är löst. Den nya innehavaren har ju ingen egen koppling till den tidigare innehavarens lån och kan i princip inte på eget bevåg 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 tidigare innehavarens notering bort, för att inför försäljningen säkerställa att det endast är den nuvarande innehavarens eventuella pantsättningar som belastar bostadsrätten.

6.2.4 En process med många aktörer utan samordning

Hela processen kring dessa underrättelser är väldigt splittrad, med många aktörer inblandade. I någon mening kan varje bostadsrättsförening sägas vara unik i förhållande till var och en av kreditgivarna. Det är med låntagaren som banken har sin relation och det lån för vilket bostadsrätten utgör säkerhet är en sak mellan dessa två parter. Bostadsrättsföreningen finns med som en mottagare av en underrättelse som förväntas leda till en notering i en förteckning och möjligen en bekräftelse om att noteringen verkställts. Om denna bekräftelse inte kommer åter inom rimlig tid måste banken på något sätt kontakta föreningen, vilket innebär att det finns en osäkerhet kring panten och att det behövs en bevakning som naturligtvis kostar pengar.

Om föreningen har en förvaltare som har fullmakt att sköta lägenhetsförteckningen åt föreningen så är det högst osäkert om kreditgivaren har någon kunskap om det. Uppläggen är olika bland både föreningar och förvaltare. Medan en del förvaltare erbjuder stor valfrihet för föreningarna när det gäller vilka tjänster man vill ha utförda så är andra förvaltare helt inriktade på att få ett helhetsansvar för den ekonomiska förvaltningen, i syfte att minimera risken för att något hamnar mellan stolarna. Vissa föreningar vill ha en förvaltare som sköter i stort sett allt för föreningens räkning. Andra föreningar är mer intresserade att få hjälp med fakturahantering och redovisning medan styrelsen själv sköter allt som har med medlemskap, överlåtelser och pantnoteringar att göra.

I detta sammanhang ska också framhållas att föreningen har en skyldighet att underrätta kreditgivare som har underrättat föreningen om att en viss bostadsrätt är pantsatt när bostadsrättshavaren inte betalat sin månadsavgift, så kallad pantunderrättelse. De föreningar som har lagt ut sin ekonomiförvaltning, och som också valt att låta förvaltaren sköta dessa pantunderrättelser, fullgör med stor sannolikhet sitt ansvar på ett korrekt sätt. Men hur det egentligen förhåller sig i föreningar med egen förvaltning och kanske särskilt i de allra minsta föreningarna, är mer osäkert.

6.2.5 Generella pantförskrivningar

Det finns en del problem som hänger samman med dessa generella pantsättningar, där bostadsrätten något förenklat uttryckt används som säkerhet för låntagarens samtliga lån hos kreditgivaren, med olika grader av specificering. En pantsättning kan alltså gälla för ett antal krediter med exempelvis olika räntevillkor.

När en bostadsrätt används som säkerhet för ett lån görs det i dag vanligtvis i form av en pantförskrivning utan beloppsbegränsning och skulle därmed kunna betraktas som generell pantförskrivning. Dessutom finns det två huvudvarianter av generell pant.

Så kallad generell säkerhet används främst för företagskrediter och innebär att säkerheten är generellt ställd för alla kredittagarens förpliktelser, både nuvarande och framtida.

En generalpantklausul används vid pantsättning för bostadskrediter och innebär att bostadsrättspanten gäller för tidigare krediter och kommande krediter som kreditgivaren lämnar till kredittagaren avseende den aktuella bostadsrätten. Vid användning av generalpantklausul sker en ny pantsättning varje gång en ny kredit lämnas men genom generalpantklausulens utformning finns en idé eller uppfattning att vid lösen av en kredit med tidigare pantsättningsdatum så kommer en senare kredit med automatik åtnjuta detta pantutrymme. Kreditgivaren vill på detta sätt behålla bästa rätt.

Kopplat till detta finns en viss osäkerhet hos kreditgivarna kring hur man ska se på dessa generella panter vid andrahandspantsättning, dvs när en pantsättning hos en annan kreditgivare noterats i lägenhetsförteckningen före det att det att en sådan senare kredit beviljats av den ursprungliga kreditgivaren. De flesta kreditgivare synes mena att då upphör förstahandspanten vara generell, och det finns ett par rättsfall som knyter an till denna problematik (NJA 1982 s. 336 och RH 1988:61). Men alldeles tydligt är rättsläget inte.

Bankerna tillämpar, vilket framgått tidigare (se kapitel 5.6.2), olika rutiner i samband med denuntiationer och avnoteringar. Exempelvis ger vissa kreditgivare information om kreditnummer i sin denuntiation medan andra utelämnar detta. 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.

6.2.6 Inga enhetliga lösningar

För kreditgivarna, där mycket av hanteringen kring bostadskrediter ligger på centrala funktioner, är det naturligtvis omöjligt att veta hur saker och ting sköts för en enskild förening. Även om det finns några stora, och en del mindre, förvaltare med väl utvecklade it-lösningar så är det inte möjligt att skapa enhetliga lösningar för att hantera ett digitalt utbyte av information och dokument mellan aktörerna. Därför skickas det papper fram och tillbaka med alla de risker det innebär. Hela förfarandet tar onödigt lång tid, och är kostsamt för alla inblandade parter.

Vidare innebär ett byte av förvaltare, framför allt när det gäller byten som skett bakåt i tiden, en viss risk för att information kring aktuell förenings uppgifter försvinner. Det handlar ofta om olika dokument som inte lämnas över, och som därmed inte längre finns i föreningen. Men det kan också handla om att information sorteras in under andra beteckningar eller begrepp och därmed inte är så lätt att hitta. Att byta förvaltare innebär att den tillträdande förvaltaren måste ta in samtliga uppgifter från den avlämnande förvaltaren och/eller föreningen. Några möjligheter till externa avstämningar finns inte. En viss inlåsningseffekt finns sannolikt då det är ett tämligen omfattande och tidskrävande arbete att byta förvaltare.

6.2.7 Underrättelser från Kronofogdemyndigheten

Som redan framgått ska Kronofogdemyndigheten underrätta föreningen om att en bostadsrätt har utmätts, blivit föremål för betalningssäkring eller för kvarstad. Men någon skyldighet att anteckna detta i lägenhetsförteckningen har föreningen inte, även om det naturligtvis framstår som högst naturligt att så sker.

6.3 Tillgång till information

6.3.1 Vilka uppgifter efterfrågas?

Ett annat återkommande problem som påtalas är svårigheterna att komma åt information om bostadsrätter. Detta gäller främst vid överlåtelser och kreditgivning, det vill säga när mäklare och kredit-

givare efterfrågar information. Men det gäller även andra användare om än i mindre omfattning.

Den information som efterfrågas rör såväl bostadsrättsföreningen som bostadsrätten. När det gäller föreningen handlar det bland annat om uppgifter i 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, eventuella pantsättningar, månadsavgift, eventuella skulder till föreningen, andelstal, yta, antal rum och läge i föreningens byggnad.

6.3.2 Inte så lätt att få uppgifter

Problemen kan vara av olika slag. Delvis hänger detta samman med om föreningen sköter sin ekonomiska förvaltning själv eller om man har anlitat en extern förvaltare. Men det kan också handla om hur en förvaltares it-lösningar ser ut. Och eftersom lägenhetsförteckningen bara är tillgänglig för bostadsrättshavaren krävs att mäklaren eller den som är i behov av information från förteckningen kan uppvisa en fullmakt från bostadsrättshavaren för att kunna få del av innehållet i den.

De större förvaltarna har ofta portaler där de föreningar man har i sin förvaltningsportfölj kan komma åt sina egna uppgifter, och där det ibland också är möjligt för mäklare att logga in och hämta ut uppgifter. Uppgifterna erhålls då snabbt, mer eller mindre direkt, i form av så kallade mäklarbilder där uppgifter ur lägenhets- och medlemsförteckningarna sammanställts med uppgifter om föreningen. Informationsurvalet är förbestämt utan några valmöjligheter.

Ofta måste en fastighetsmäklare, eller en kreditgivare, emellertid kontakta förvaltaren och beställa utdrag ur lägenhetsförteckningen och de övriga uppgifter man behöver för den aktuella transaktionen. Det innebär att den efterfrågade informationen erhålls med viss fördröjning. Ju mindre avancerad it-lösning förvaltaren har desto längre tid tar det att få informationen.

Om föreningen inte har extern förvaltare kan det vara besvärligt att nå rätt fram till rätt företrädare för föreningen och att sen också få uppgifterna till sig. Det krävs en hel del manuellt arbete för detta, och en viss osäkerhet kan råda om uppgifterna inhämtas i ett tele-

fonsamtal. Ibland måste också fastighetsmäklaren sammanställa de uppgifter som inhämtats i ett mer lättläst format för att underlätta en köpares låneansökan till sin bank.

6.3.3 Särskilt om Kronofogdemyndighetens informationsbehov

Förutom mäklare och bankerna har även Kronofogdemyndigheten svårt att komma åt information. Här är dessutom behovet av information mer varierande då det beror på anledningen till informationsbehovet. När det gäller ärenden rörande verkställighet (utmätning, kvarstad, betalningssäkring) gäller det först att fastställa vilka tillgångar gäldenären har. Gäldenären kan vara folkbokförd på en lägenhet som ägs av en bostadsrättsförening vilket är en indikation om att gäldenären är bostadsrättshavare. Om gäldenären äger en bostadsrätt men inte är folkbokförd där är det i princip omöjligt att få fram den tillgången om gäldenären inte själv uppgivit det. Detsamma gäller om gäldenären äger en bostadsrätt som är en lokal men där det inte finns någon direkt koppling mellan gäldenärens företag/rörelse och den adress som bostadsrättslokalen ligger på. Samma förhållande gäller om den ägda bostadsrätten är en fritidsbostad.

Detta är en väsentlig skillnad jämfört med när gäldenären äger en fastighet. Kronofogdemyndigheten har tillgång till skatteregistret och kan där söka fram eventuellt fastighetsinnehav via person- eller organisationsnummer. Med hjälp av den fastighetsbeteckning som erhålls där kan sedan ytterligare information tas fram genom sökning i fastighetsregistret hos Lantmäteriet.

Om det finns indikationer på att gäldenären äger en bostadsrätt sker en skriftlig kontakt med föreningen eller förvaltaren från Kronofogdemyndigheten för att få fram uppgifter om ägandet, bostadsrättens fysiska och ekonomiska förhållanden och olika uppgifter ur lägenhetsförteckningen. Även försäljningspriser för likartade lägenheter efterfrågas. De uppgifter man då fått ligger sedan till grund för den utredning som behövs för ett ställningstagande om den fortsatta handläggningen.

Sker utmätning ska föreningen delges en underrättelse om detta. Genom underrättelsen till föreningen säkerställs utmätningen och får företräde framför överlåtelse eller pantsättning som antecknas senare.

Om det resulterar i att en försäljning av bostadsrätten ska ske görs en värdering och inför den kontrolleras uppgifterna. Därefter görs normalt inga ytterligare kontroller. Föreningen underrättas också om den förestående försäljningen så att den kan bevaka bland annat obetalda avgifter.

Även i samband med ansökan om avhysning eller om handräckning kan uppgifter om en bostadsrätt behövas. Detsamma gäller vid skuldsanering. Då finns, förutom att fastställa om gäldenären äger en bostadsrätt, också bland annat ett behov av att se om en bostadsrätt sålts och till vilket pris samt om det finns ett övervärde i gäldenärens bostadsrätt.

Sammantaget är Kronofogdemyndighetens hantering som här beskrivits omständlig och tidskrävande. Det är en väsentlig skillnad i hanteringen av bostadsrätter jämfört med fastigheter.

6.3.4 Särskilt om medlemmens behov av uppgifter

Ibland händer det att en bostadsrättshavare själv sköter försäljningen av sin bostadsrätt. Det innebär att medlemmen då behöver i princip samma uppgifter som mäklaren, och måste vidta samma steg för att få fram informationen.

Visserligen har medlemmen alltid rätt att själv få ta del av uppgifterna i föreningens medlems- och lägenhetsförteckningar om sig själv och den innehavda bostadsrätten. Ibland finns även viss information tillgänglig i en portal som medlemmen kan logga in i. Det innebär dock inte per automatik att det går lättare än när en mäklare behöver uppgifterna. Det innebär att medlemmen ofta kommer i samma situation och eventuellt möter samma problem.

6.4 Överlåtelse

6.4.1 Inledning

Direktiven är tydliga med att det inte ingår i uppdraget att lämna förslag som innebär att förvärven av bostadsrätter ska granskas av en myndighet och inte heller att föreslå förändringar av bostadsrättsföreningarnas ansvar för medlemsprövningen.

Men direktiven säger också att utredningen ska ta ställning till om hanteringen av överlåtelser bör förbättras. Bakom detta ligger enligt direktiven att det, för att åstadkomma en ändamålsenlig ordning för pantsättning av bostadsrätter, kan vara så att ett register även behöver ge svar på vem som är innehavare av en bostadsrätt.

6.4.2 Medlemsprövningen

I tidigare utredningar (se bland annat Ds 2007:12 s. 22 och 145) har det lyfts fram att de olika stegen i samband med en överlåtelse ofta sker i fel ordning och att det därför uppstår en osäkerhet när exempelvis den förvärvade bostadsrätten pantsätts i samband med förvärvet. Det har då främst handlat om att medlemsansökan inte har hanterats av föreningen innan tidpunkten för tillträde. Som framgått ligger det inte i uppdraget att föreslå några ändringar rörande medlemsprövningen.

Hanteringen av medlemsansökningar har numera snabbats upp på olika sätt. Många medlemsansökningar görs och hanteras digitalt i förvaltarnas portaler. En hel del föreningar har uppdragit åt en viss styrelseledamot att besluta rörande ansökningar om medlemskap. Andra föreningar har givit fullmakt till sin förvaltare att besluta om medlemskap enligt föreningens riktlinjer. I allmänhet synes sådana riktlinjer innebära, förutom att krav enligt föreningens stadgar ska vara uppfyllda, att det ska tas en kreditupplysning med godkänt resultat. Medlemskapet är alltså oftast klart innan bostadsrätten byter ägare. Uppenbarligen spelar även mäklarna en viktig roll för att ”trycka på” om föreningens prövning av medlemskapet drar ut på tiden.

6.4.3 Dokumentflödet

De skyddsintressen som gör sig gällande i fråga om pantsättning av bostadsrätter finns även i fråga om överlåtelser. Skydd mot borgenärer uppnås i dag på samma sätt vid överlåtelse som vid pantsättning. Vid en överlåtelse av en bostadsrätt uppnås det sakrättsliga skyddet när föreningen underrättas om överlåtelsen (och av att förvärvaren beviljas medlemskap i föreningen). Det sakrättsliga momentet kan ha betydelse vid exempelvis utmätning eller konkurs.

En kopia av överlåtelsehandlingen ska fogas till föreningens lägenhetsförteckning. Som regel får föreningen en kopia av överlåtelseavtalet i samband med köparens ansökan om medlemskap, det vill säga en tid före tillträdet. På dagen för tillträde sker betalning och en likvidavräkning upprättas (några mäklare erbjuder dessutom vid tillträdet ett köpebrevsliknande dokument som tillval). Och senast då ska medlemskapet vara beviljat och medlemsförteckningen uppdateras. Senast då ska också överlåtelseavtalet fogas till lägenhetsförteckningen. Om bostadsrätten samtidigt pantsätts av den tillträdande ägaren kan underrättelsen om pantsättning redan ha kommit in före tillträdet men den kan också nå föreningen någon tid efter tillträdet.

Regelmässigt upprättas de olika handlingarna vid olika tidpunkter, och de kommer till föreningen eller dess förvaltare vid olika tidpunkter. Det hänger samman med den prövning av medlemskapet som föreningen ska göra. När en bostadsfastighet (småhus) överlåts och pantsätts skickas i allmänhet alla handlingar in till Lantmäteriet vid ett tillfälle och av en aktör, köparens kreditgivare.

När en förening får en underrättelse om att en bostadsrätt bytt ägare med ett bifogat överlåtelseavtal, ska köpets giltighet bedömas. Någon omfattande materiell prövning görs, som framgått i kapitel 5, inte. En del föreningar gör inte några kontroller av det slag som görs i samband med ett lagfartsärende avseende till exempel överlåtelser av ett dödsbo eller om bodelning skett efter en skilsmässa görs inte av föreningen. Inte heller sker någon kontroll om fråga varit om makars gemensamma bostad och rätten till denna enligt reglerna i äktenskapsbalkens 7 kapitel om makars gemensamma bostad. Talan om ogiltighet får i stället väckas vid domstol av den förfördelade parten, men såvitt går att bedöma saknas rättsfall i överrätt rörande sådana situationer. Möjligen kan detta bero på att det inte funnits någon som lidit rättsförlust eller insett att hen faktiskt gjort det.

Vårt intryck är att för det stora flertalet av de föreningar som har en förvaltare så ändras uppgifterna om vem som är bostadsrättshavare i föreningens förteckningar i mycket nära anslutning till att överlåtelseavtalet lämnas in och medlemskapet är beviljat.

Ett problem som påtalats under utredningsarbetet handlar om förvärv som sker på annat sätt än genom ett köp, såsom arv, bodelning och gåva. Ofta är det fråga om delöverlåtelser, till exempel när ett äktenskap eller samboförhållande upplöses eller inleds. Dessa

förändringar hanteras oftast direkt av bostadsrättshavare och förening/förvaltare utan medverkan av mäklare eller kreditgivare. Det kan innebära att föreningen antingen inte underrättas om sådana förändringar eller att de inte leder till någon förändring i medlemsförteckningen.

6.4.4 Överlåtelsen är inget stort problem

Det sagda innebär att överlåtelsesituationen i dag inte framstår som något stort problem för bostadsrättshavarna eller marknadens aktörer.

Ett undantag är vid exekutiva försäljningar då Kronofogdemyndigheten ju ska utfärda en köpehandling när laga kraft föreligger. Om auktionen överklagas dröjer det innan myndigheten kan utfärda en sådan handling. En del föreningar avvaktar med att bevilja medlemskap, och att anteckna överlåtelsen, tills de fått denna köpehandling. Köparen får alltså vänta in laga kraft för att få köpehandlingen och bli godkänd som medlem i föreningen. Först därefter kan köparen, om så erfordras, begära handräckning för att få tillträde till bostadsrätten.

6.5 Bostadsrättens identitet

6.5.1 Lägenhetsförteckningens identitet

Ett problem som framkommit rör hur bostadsrätten identifieras. Detta är också något som konstaterats ha varit ett problem i det norska borettsregistret. Och som medfört ett antal aktiviteter där. Också när det svenska fastighetsregistret etablerades genom fastighetsdatareformen lades mycket tid och kraft på att säkerställa att de enhetliga och unika fastighetsbeteckningarna som då etablerades kom till användning i andra nationella och lokala fastighetssystem.

I grund och botten är det väldigt enkelt – varje bostadsrätt i en bostadsrättsförening har en unik identitet, såsom bostadsrätten nummer 14 i Bostadsrättsföreningen Torneträsk belägen i Stockholms stad. Denna beteckning följer i princip bostadsrätten under hela dess existens. Metodiken för beteckningarna ser olika ut i landets bostadsrättsföreningar, vilket bland annat innebär att de är upp-

byggda på olika sätt. De är heller inte informationsbärare på det sätt som lägenhetsregistrets identiteter är.

6.5.2 Andra identiteter

Varje bostadslägenhet, oavsett upplåtelseform, har en unik beteckning i det nationella lägenhetsregistret som finns hos Lantmäteriet. Denna beteckning bygger på bostadens gatuadress, trappuppgång, läge i byggnad och på våningsplan. Det innebär att det fyrsiffriga lägenhetsnummer som kopplas till gatuadressen anger på vilket våningsplan lägenheten ligger (de två första siffrorna) och vilken lägenhet det är fråga om på det våningsplanet, räknat från vänster när man kommer upp på planet (de två sista siffrorna).

Lägenhetsregistrets beteckning används för folkbokföringen och är en del av bostadens postadress. Den kommer därmed till en mer aktiv användning än föreningens beteckning på bostadsrättslägenheten. Det innebär att lägenhetsregistrets beteckning ibland används i samband med en överlåtelse eller pantsättning, vilket leder till visst besvär och osäkerhet.

Därutöver har de flesta förvaltare som anlitas av bostadsrättsföreningar egna administrativa nummer i sina system. Dessa nummer, som benämns exempelvis objektsnummer, objekt-ID och ID-nummer, syns som regel på de avier för att betala månadsavgiften som bostadsrättshavarna får. Vid ett byte av förvaltare får bostadsrättsföreningens lägenheter nya nummer enligt den tillträdande förvaltarens systematik även om flera förvaltare numera försöker undvika ett sådant byte.

6.5.3 Konsekvenser av att olika identiteter används

Precis som när det gäller lägenhetsregistrets beteckning har det förekommit att underrättelser om pantsättning endast innehållit uppgift om den identitet förvaltaren har för bostadsrätten, och utifrån den har underrättelse skickats och efterföljande notering skett i lägenhetsförteckningen. När avnotering så småningom ska ske har kreditgivaren inget annat nummer än förvaltarnumret, men om föreningen då har bytt förvaltare så säger det numret ingenting för den

nya förvaltaren. Och det innebär svårigheter att identifiera vilken bostadsrätt som avses.

Det har också framförts att det, i vart fall för kreditgivare (som ju oftast bara har direktkontakt med en köpare av en bostadsrätt) inte alltid är så enkelt att identifiera föreningen på ett säkert sätt. Det är inte alltid föreningens organisationsnummer anges i den information kreditgivaren får i ett låneärende, och ibland är föreningsnamnen väldigt lika (exempelvis Bostadsrättsföreningen Solen, Bostadsrättsföreningen Solen 2 och Bostadsrättsföreningen Solen i Stockholm). Ett föreningsnamn ska vara unikt i det län där föreningen finns.

6.6 Exekutiva åtgärder

Kronofogdemyndigheten är den myndighet som upplever de största problemen med bostadsrätter i sin verksamhet. Som framgått ovan rör en betydande del av problemen att få fram uppgifter om såväl innehav av bostadsrätt som om uppgifter om själva bostadsrätten.

Precis som en köpare kan råka illa ut om det visar sig att det finns en dold panträtt i en bostadsrätt kan Kronofogdemyndigheten drabbas av det, om än på ett annat sätt. Det finns exempel (NJA 1992 s. 6) på hur en exekutiv försäljning av en bostadsrätt upphävts efter talan av en panthavare trots att någon notering i lägenhetsförteckningen om dennes pant inte fanns.

Andra exempel på hur rådande ordning skapar en osäkerhet, särskilt vid en jämförelse med exekutiva åtgärder rörande fast egendom, är konkurrens mellan flera panthavare när uppgift saknas om tidpunkten för notering av pantsättningen. En följd av detta kan vara ett stämningsföreläggande för att reda ut företrädesordningen. Det kan även uppstå frågor kring pantens storlek då pantförskrivningen är generell.

Det finns som framgått inget krav på att lägenhetsförteckningen ska innehålla någon uppgift om utmätning, betalningssäkring eller kvarstad. Det är inte heller något som krävs för att utmätningen ska få förmånsrätt Men föreningen kan, som framgår nedan, ändå drabbas av ekonomiska konsekvenser om gäldenären exempelvis säljer sin bostadsrätt trots att den är utmätt.

En utmätning är en exekutiv åtgärd som leder fram till en försäljning av bostadsrätten utan bostadsrättshavarens/gäldenärens medverkan. Information om att en bostadsrätt är utmätt är viktig för ett kreditinstitut som överväger att låna ut pengar mot pantsättning av bostadsrätten. Informationen är även viktig för den som ska köpa en bostadsrätt som är utmätt.

En kreditgivare som inte observerat en utmätning kommer att få sämre förmånsrätt än utmätningsfordringen, förutsatt att Kronofogdemyndigheten har underrättat bostadsrättsföreningen om utmätningen före lånet. Och en köpare av en utmätt bostadsrätt kan lida skada om Kronofogdemyndigheten går vidare med exekutiv försäljning. Utmätningen gäller oaktat att bostadsrätten överlåtits. Det är inte heller möjligt att göra godtrosförvärv av en bostadsrätt. Köparen kan då komma att vända sig med skadeståndskrav till tidigare ägare men även till föreningen.

Från Kronofogdemyndigheten har inhämtats att de flesta ärenden ändå löper på bra även om de tar betydligt längre tid och är mer arbetskrävande än motsvarande ärenden avseende fast egendom. Men när det blir problem så är det oftast kopplat till lägenhetsförteckningen, vilka uppgifter som finns där och hur föreningen sköter förteckningen.

Det faktum att Kronofogdemyndigheten inte kan hitta en bostadsrätt som en gäldenär äger om denne inte uppgivit det kan också försvåra delgivningar.

6.7 Konsumentskydd

6.7.1 Betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden

I betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) sägs bland annat, under rubriken Skyddet mot rättsförluster i samband med överlåtelser och pantsättningar, att en mer betryggande ordning skulle erhållas genom införandet av ett centralt register för bostadsrätter. I betänkandet finns också flera förslag om innehållet i lägenhetsförteckningen.

6.7.2 Konsumentverket

Konsumentverkets verksamhet omfattar bland annat konsumentskydd och konsumentupplysning. Inom boendeområdet finns ingen särskild lagstiftning kopplad till området såsom fallet är beträffande konsumentkreditlagen (2010:1846) och spellagen (2018:1138). Konsumentverkets arbete inom området sker därför utifrån den generella konsumentskyddande lagstiftningen. I detta sammanhang ska noteras att definitionen av konsument och näringsidkare ser likadan ut på det konsumenträttsliga och marknadsrättsliga området. Det innebär att det, för att en person ska anses vara en konsument, krävs att motparten är näringsidkare. Och det innebär också att det sällan är fråga om en relation mellan en konsument och näringsidkare vid tvister med koppling till ett köp eller en upplåtelse av en bostadsrätt eftersom vare sig säljaren eller bostadsrättsföreningen är näringsidkare.

Verket har i olika sammanhang, bland annat i sin Konsumentrapport 2017, tagit upp behovet av ett centralt offentligt bostadsrättsregister. Detta främst för att säkerställa att alla pantsättningarna blir noterade och att uppgifterna kan inhämtas lättare än i dag. Ett sådant register skulle innebära ytterligare säkerhet för de konsumenter som förvärvar bostadsrätter och minimera risken för att köparen av en bostadsrätt drabbas av en situation där bostadsrätten visas vara belastad med en okänd panträtt, med alla de negativa konsekvenser det för med sig.

6.7.3 Finansinspektionen

Finansinspektionen ska bland annat arbeta för att det finansiella systemet ger ett högt skydd för konsumenter. Verket ska enligt sin instruktion årligen avge en rapport till regeringen rörande olika aspekter på konsumentskyddet och riskerna inom det finansiella området.

Från Finansinspektionens sida har behovet av ett samlat centralt register över bostadsrätter från ett konsumentsskyddsperspektiv lyfts fram. Behovet har ökat i takt med att priserna och lånen avseende bostadsrätter stigit. De argument som förts fram skiljer sig inte från vad Konsumentverket anfört.

Det konsumentskyddande intresset, som egentligen avser bostadsrättshavarna, kan alltså sägas sammanfalla med exempelvis kreditgivares och mäklares.

6.8 Brottslighet

6.8.1 Inledning

I direktiven uttalar regeringen en önskan om att ett bostadsrättsregister ska försvåra utnyttjandet av bostadsrätter i olika brottsupplägg, exempelvis bedrägerier eller penningtvätt.

6.8.2 Polismyndighetens iakttagelser

Under våren 2021 publicerade Polismyndigheten flera rapporter där behovet av ett nationellt bostadsrättsregister lyftes fram. Finanspolisen, en sektion inom myndighetens nationella operativa avdelning, beskriver i sin årsrapport för 2020, liksom i en särskild skrift rörande penningtvätt via fastigheter, behovet. Även i en rapport av 16 myndigheter och Sveriges advokatsamfund (Samordningsfunktionen) med en nationell riskbedömning av penningtvätt och finansiering av terrorism i Sverige 2020/2021 betonas behovet av ett register.

Det framstår alltså som att problemet med brottslighet, och då inte minst penningtvätt, kopplat till bostadsrätter inte är ringa. Finanspolisens uppfattning är att det finns en koppling till annan ekonomisk brottslighet bland de personer som tvättar pengar i via fastigheter och bostadsrätter. Men det finns också kopplingar till organiserad brottslighet inom främst narkotika, vapen och våld. Samtidigt är det, jämfört med andra branscher, mindre vanligt att aktörerna misstänks ha koppling till kriminella nätverk. Det är också relativt sett färre som är folkbokförda i ett utsatt område.

Vi har i utredningsarbetet utgått från att Polismyndighetens publicerade uppgifter är korrekta.

6.8.3 Föreningarnas sårbarhet gällande ekonomisk brottslighet

Under 2019 uppdrog Fastighetsägarna Stockholm åt Sweco att undersöka bostadsrättsföreningars sårbarhet gällande ekonomisk brottslighet. Undersökningen byggde på intervjuer med sakkunniga och bostadsrättsföreningar, och en tämligen omfattande enkätundersökning riktad till bostadsrättsföreningar runt om i landet. Uppdraget, som redovisades i en rapport hösten samma år, var inriktat på föreningarna, och den ekonomiska brottslighet de kan utsättas för.

Av rapporten framgår att 12 procent av alla bostadsrättsföreningar i Sverige hade utsatts för ekonomisk brottslighet, varav en hel del avser bluffakturor, under de fem närmast föregående åren. Sweco konstaterar att bostadsrättsföreningar har en omsättning och balansomslutning som gör dem intressanta. De är också lämpliga att använda som brottsverktyg, och bedöms bland annat ha en låg motståndskraft. Detta anges i sin tur bero på saker som lågt medlemsengagemang, bristande styrelsekontinuitet samt bristande rutiner i styrelsearbetet.

Uppenbarligen finns det en betydande risk för att föreningarna utsätts för exempelvis bedrägerier. Av rapporten framgår bland annat att en risk för att en förening ska utsättas för brott är när kontrollen av föreningen tas över av personer som har ett brottsligt uppsåt.

6.8.4 Exemplet Bostadsrättsföreningen Ida i Malmö

Så är också fallet med de mest uppmärksammade brotten kopplade till en enskild bostadsrättsförening som förekommit under de senaste åren, nämligen de som rör Bostadsrättsföreningen Ida i Malmö. Ida är en stor bostadsrättsförening med 738 bostadsrätter, vilket bland annat innebär att den ekonomiska omsättningen är betydande.

Under 2017 plundrades föreningen, som under några års tid tagit stora banklån, på i stort sett alla likvida tillgångar (omkring 250 miljoner kronor) genom beslut som fattades av den utsedda styrelsen, som – får man förmoda – hade något annat än föreningens medlemmars bästa för ögonen. De ledande personerna i styrelsen samarbetade med de företag som tömde föreningen på pengar. Ordföranden

i föreningen och ytterligare en styrelseledamot dömdes för grovt tagande av muta respektive tagande av muta.

Sedan dess har ett visst skydd för minoriteten i en bostadsrättsförening införts genom möjligheten att hos Bolagsverket begära ett beslut om en utomstående granskning av föreningens skötsel. Om detta är tillräckligt är det för tidigt att säga.

6.8.5 Brottslighet kopplad till enskilda bostadsrätter

Någon undersökning liknande den Fastighetsägarna genomförde har inte gjorts inom ramen för utredningsarbetet. Vi har i stället samlat in erfarenheter och exempel från Kronofogdemyndigheten och från kreditgivarna (med hjälp av Svenska Bankföreningen).

Om vi tittar bakåt i tiden så kan konstateras att uppmärksamheten under de första åren på 2000-talet inte handlade så mycket om brott utan mer om risken att köpa en bostadsrätt som var pantsatt, främst på grund av att föreningen eller förvaltaren inte gjort någon notering i lägenhetsförteckningen när man underrättats om en pantsättning. Dessa händelser utgjorde också ett starkt argument hos förespråkarna för ett centralt bostadsrättsregister under samma tid.

De första exemplen på att bostadsrätter utnyttjats i kriminella sammanhang dök upp i samband med den så kallade M/S Gerda-härvan. Det handlade om belåning av bostadsrätter där förövarna funnits på insidan hos kreditgivare och föreningen, och fick sitt rättsliga efterspel 2011. Samma år avslöjades ett bedrägeri där en bankanställd använde sig av påhittade föreningar och bostadsrätter vid beviljandet av bolån.

Under de senaste åren har emellertid exemplen blivit allt fler. Av någon anledning verkar omfattningen av misstänkta brott kopplat till bostadsrätter och föreningar vara större i den södra delen än i övriga delar av landet. Den brottslighet det handlar om rör sig bland annat om penningtvätt, att låna pengar, en eller flera gånger, med en befintlig eller påhittad bostadsrätt som säkerhet och att sälja bostadsrätter som investeringsobjekt för uthyrning i andra hand för att sedan också sälja föreningens fastighet. Brottsvinster används också som ett genomgångsled för investering i en bostadsrätt i syfte att själv bo där och därmed konsumera brottsvinsten för egen del genom boendet i sig.

Det är brottslighet som är väl genomtänkt, planerad och organiserad. Förövarna utnyttjar okunskap, bristande engagemang och avsaknad av kontrollmöjligheter. När det gäller fast egendom fick tidigare så kallade lagfartskapningar stor uppmärksamhet både medialt och politiskt även om antalet inte var så stort och de inte ledde till några bestående rättsförluster. Men den brottslighet som rör bostadsrätter har i vart fall hittills inte alls uppmärksammats på samma sätt.

Omfattningen av brottslighet knuten till enskilda bostadsrätter är svårt att uppskatta. Det finns ingen särskild statistik om sådan brottslighet varför det skulle krävas ett mycket omfattande arbete för att få fram några siffror, och de skulle med stor sannolikhet vara behäftade med en stor osäkerhet. Men att det förekommer sådan brottslighet är tydligt. Finanspolisen har framfört att när det gäller penningtvätt så är detta en av sektorerna med högst rapporterade belopp per transaktion, vilket bör innebära att det är mycket betydande belopp det handlar om.

Enligt Polismyndighetens liksom Kronofogdemyndighetens uppfattning skulle ett bostadsrättsregister inte förhindra exempelvis penningtvätt. Men det skulle avsevärt förenkla tillgångsutredningar, vilket många gånger är en förutsättning för att kunna utreda en misstänkt penningtvätt. Detta är något som rimligen gäller även för exempelvis Skatteverket och Ekobrottsmyndigheten. Från kreditgivarhåll uttalas att med ett register kan många av de situationer som beskrivs i det följande helt undvikas. Kontroller kommer då att kunna göras i handläggningsfasen samt vid eftergranskning.

6.8.6 Särskilt om penningtvätt

Polismyndigheten bedömer att bostadsaffärer (småhus och bostadsrätter) är det enklaste tillvägagångsättet för att tvätta miljonbelopp, i vart fall för den som saknar riktigt avancerad kapacitet. Bostadsaffärer ger möjlighet till penningtvätt i större skala eftersom transaktionerna kan avse höga belopp. Det finns enligt myndigheten en rad olika tillvägagångsätt för att betala för bostaden med brottsvinster. Handpenning och större delar av köpeskillingen kan komma från svarta pengar från utlandet, men anlitad mäklare rapporterar inte att pengarna kommit in på klientmedelskontot från en avvikande källa. Om köparen delfinansierar köpet med banklån kan hen

ha någon form av legal inkomst eller använda sig av en borgensman för att få ett lån på legal väg.

Bland de mer renodlade penningtvättsuppläggen märks försäljning till underpris där köparen betalar en del av köpeskillingen svart. Det förekommer enligt Polismyndigheten misstankar om att mäklare här är så kallade aktiva möjliggörare genom att klientmedelskontot upplåtits för annat än betalning av handpenning.

En annan möjlighet är att använda falsk dokumentation och insiders på kreditgivarsidan för att få lån som annars inte skulle beviljats. Lånen amorteras sedan av med svarta pengar, som satts in i mindre poster av flera olika inbetalare (”smurfats in”) på konton eller genom betalning med kontanter via exempelvis kassatjänster. Andra personer kan givetvis betala räkningarna också, efter att ha fått betalt av brottslingen på annat sätt. Vidare kan en bostadsrätt hyras ut i andra hand, och hyresinkomsterna kan då användas som förklaring till pengar med olagligt ursprung.

Såväl banker som mäklare omfattas av lagstiftningen om penningtvätt. Det innebär att man har en rapporteringsskyldighet när det uppstår en misstanke om penningtvätt. Av tillgänglig statistik framgår att antalet anmälningar är betydligt högre från banker än mäklare, vilket framstår som naturligt då bankernas verksamhet är betydligt bredare.

Samtidigt menar uppenbarligen Finanspolisen att även mäklarna i högre utsträckning borde ställa sig frågande till hur köparen finansierar affären, vilket är den vanligaste orsaken till att bankerna lämnar in rapporter. Det betyder att det förekommer att mäklare antingen inte uppmärksammar misstänkta transaktioner, eller underlåter att rapportera dem.

En komplikation när det gäller mäklarna och antalet anmälningar, är förmodligen mäklarnas roll. Den avviker i Sverige från vad som är vanligt internationellt i och med att mäklaren i Sverige ska tillvarata både säljarens och köparens intresse. Det ligger därför nära till hands att tro att tröskeln för att göra en anmälan när det uppstår en misstanke om penningtvätt ligger rätt högt. En anmälan kommer att drabba en part vars intressen mäklaren ska tillvarata eftersom mäklaren är skyldig att lämna uppdraget när en sådan anmälan görs.

Mäklarlagstiftningen ändrades den 1 juli 2021, vilket innebar att mäklarföretagens ansvar utvidgades. Huruvida detta inneburit någon

skillnad när det gäller antalet misstänkta fall av penningtvätt är det för tidigt att uttala sig om.

6.8.7 Kronofogdemyndighetens iakttagelser om olika brottsupplägg

Kronofogdemyndigheten har i sin verksamhet kunnat identifiera några typiska upplägg. Det ovan beskrivna fallet med Bostadsrättsföreningen Ida är ett sådant upplägg.

Ett annat är när någon eller några personer tar kontroll över föreningen genom att besätta styrelseposter och därmed också i praktiken kontrollera föreningens skötsel och dess stadgar. Ett konkret exempel är en förening i Malmö, Taxeringsrevisorn 2, där det företag som låg bakom ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt enligt stadgarna kontrollerade 76 procent av rösterna vid föreningens stämma. Någon bokföring har inte förekommit och någon årsredovisning upprättades inte under flera års tid. Fastigheten skulle, på en kreditgivares begäran, säljas på exekutiv auktion i september 2021 men denna ställdes in i sista stund då fastigheten förvärvades av det kommunala bostadsbolaget MKB. En försäljning innebär i dessa fall att bostadsrätterna omvandlas till hyresrätter. Den enskildes eventuella lån på lägenheten kvarstår dock, vilket kan innebära en svår ekonomisk situation.

Syftet i detta fall synes ha varit att tömma föreningen på pengar och det görs genom att anlita en närstående förvaltare, men utan att ha några högre ambitioner vad gäller den tekniska förvaltningen. Det förekommer också att detta kombineras med att någon eller några personer eller företag förvärvar ett betydande antal bostadsrätter som används för uthyrning (med föreningens godkännande). I ovan nämnda fall har också kommunen hyrt ett antal lägenheter i andra hand. Det innebär i sin tur att många av de boende i föreningens fastighet är andrahandshyresgäster, utan möjlighet att påverka föreningens beslut.

Det tredje upplägget består i att en villa eller en hyresfastighet ombildas till bostadsrättsförening, eventuellt efter en viss ombyggnation. Oftast är dessa bostäder undermåliga och inte helt i överensstämmelse med befintliga byggregler. Bostadsrätterna säljs sedan till personer utan någon egentlig kunskap om vad det är de köper.

Många gånger används lägenheterna för andrahandsuthyrning (även här med föreningens godkännande).

I grund och botten handlar detta om ett sätt att tvätta pengar, men upplägget kan utökas på olika sätt. Ett sådant är att göra ombyggnationer så att det inte längre går att fastställa vilken bostadsrättslägenhet som utgör säkerhet för en viss pantsättning. Ett annat är att belåna bostadsrätter som inte finns i verkligheten, till exempel med hjälp av falska utdrag ur lägenhetsregistret. Kreditgivarens möjligheter att kontrollera att en viss bostadsrätt faktiskt finns är mycket begränsade.

Och en fjärde variant är att sälja föreningens fastighet, varvid bostadsrätterna blir hyresrätter. Ett upplägg av detta slag, med förmodad koppling till organiserad brottslighet, har till exempel avslöjats i Helsingborgsområdet. Bland annat framgår av en konkursbouppteckning att en avliden person efterlämnade flera bostadsrätter och tillhörande bolåneskulder men där bostadsrätterna inte längre fanns eftersom de olika föreningarnas fastigheter sålts.

Slutligen är ett femte upplägg förekomsten av nätverk för organiserad penningtvätt genom upprepade köp och försäljningar av bostadsrätter mellan en begränsad krets av personer.

6.8.8 Kreditgivarnas iakttagelser om olika brottsupplägg

Även från kreditgivarhåll har några olika brottsupplägg beskrivits. Ett sådant är när en låntagare inte löser sitt lån i samband med att bostadsrätten säljs. Det handlar då om ett medvetet agerande där kreditgivaren denuntierat föreningen men där någon notering i lägenhetsförteckningen inte gjorts. Banken får ingen underrättelse om att en överlåtelse skett, utan det är först när låntagaren (det vill säga den tidigare bostadsrättshavaren) inte längre sköter sina åtaganden som det inträffade blir känt för banken. Denna situation kan bero på låntagarens okunskap men så är inte alltid fallet.

Ett problemområde är avsaknaden av regler kring de situationer när två bostadsrättslägenheter har samma bostadsrättshavare och används som en lägenhet (”sammanslagning”), eller när en bostadsrätt avses bli två lägenheter (”delning”). Detta beskrivs närmare i kapitel 5, men aktualiseras här då ett sådant förfarande misstänks användas med brottsligt uppsåt. Genom att planera men aldrig genomföra

en delning är det i vart fall hypotetiskt möjligt att ta upp ett lån och pantsätta en bostadsrätt som aldrig blir verklighet.

Det har också förekommit att till exempel ett gammalt cykelförråd i föreningen upplåtits med bostadsrätt, kanske för att användas som kontor. Bostadsrättshavaren har sedan pantsatt denna bostadsrätt som säkerhet för ett lån utan att kreditgivaren fått veta, eller tagit reda på, vad det faktiskt är för bostadsrätt det är fråga om.

Från kreditgivare beskrivs, liksom från Kronofogdemyndigheten, också exempel med målvakter, i styrelsen för föreningen liksom som såväl säljare som köpare. Bostadsrätterna belånades i olika banker med oriktiga utdrag ur lägenhetsförteckningar och bekräftelser på noteringar i lägenhetsförteckningen. En variant på detta handlar om att lån tagits upp av privatpersoner under den tid som förflöt mellan upprättandet av överlåtelseavtalet och tillträdet. Några noteringar i lägenhetsförteckningen gjordes inte och vare sig mäklare eller köpare fick kännedom om dessa pantsättningar. Några lån löstes heller inte vid tillträdet, och säljaren flyttade omedelbart utomlands där hen varit omöjlig att kontakta.

Flera exempel pekar på förekomsten av samarbete mellan en oärlig låntagare och en medarbetare i banken, eller i något fall en anmärkningsvärd godtrogenhet hos banktjänstemannen. Lån har beviljats utan någon kontroll hos föreningen av de uppgifter bostadsrättshavaren lämnat, eller så har bostadsrättshavaren själv haft med sig dessa, förfalskade, uppgifter. Underrättelsen om pantsättning kan också ha lämnats till låntagaren för att lämnas till föreningens styrelse och bekräftelsen på pantnoteringen har lämnats i underskrivet skick men frågan är vem som egentligen skrivit under.

Många gånger blir fall som dessa inte kända eftersom kreditgivaren kan konstatera att föreningen inte fullgjort sina skyldigheter. Genom att gå på föreningen så har den försäkring en bostadsrättsförening normalt har trätt in och ersatt den skada som uppkommit genom att föreningen inte gjort någon notering när man fått en underrättelse om pantsättning.

Det synes vidare vara så att det finns en marknad där exempelvis falska arbetsgivarintyg eller inkomstuppgifter kan köpas. Kriminella erbjuds också hjälp med bolån mot betalning, bland annat genom förmedling av insiderkontakter på banker. Finanspolisen har upptäckt bolånehärvor där kluster av individer på kort tid använt samma bank för att ta bolån med falska underlag. I detta ingår ibland låne-

bedrägerier via målvakt där det inte finns någon avsikt att betala skulden. Ett tillvägagångssätt är att en målvakt köper en bostadsrätt eller fastighet som sedan övervärderas kraftigt med hjälp av en mäklare. Bostadsrätten belånas och de inblandade delar sedan på lånebeloppet. Även här används falska underlag i form av förfalskade löneintyg och manipulerade kontoutdrag.

6.9 Olovlig andrahandsuthyrning

Olovlig andrahandsuthyrning kan ske på olika sätt och i olika delar av beståndet. När det gäller bostadsrätter har möjligheterna till andrahandsuthyrning blivit större genom ändringar i lagstiftningen om uthyrning av egen bostad 2013. Det krävs inte längre beaktansvärda skäl för att få styrelsens tillstånd att hyra ut sin bostadsrättslägenhet. Det kan antas att denna regeländring minskat den olovliga uthyrningen av bostadsrättslägenheter men den har inte försvunnit. Omfattningen är dock okänd. Det finns också exempel på personer som äger ett antal bostadsrätter, i olika bostadsrättsföreningar, där syftet är att hyra ut dem i andra hand. Berörda föreningar och förvaltare saknar i dag möjlighet att upptäcka vad som i verkligheten är organiserad andrahandsuthyrning med angivande av falska uppgifter om bostadsrättens användning.

I sammanhanget bör också, som redan framgått, påpekas att hyresinkomster används som förklaring till pengar med illegalt ursprung.

Betydligt vanligare är olovliga andrahandsupplåtelser på hyresmarknaden. Olika hyresvärdar, däribland de som representeras av Sveriges Allmännytta, försöker därför minska risken för sådan svartuthyrning genom att göra olika kontroller av den bostadssökande. En sådan kontroll kan vara hur den befintliga bostadssituationen för sökanden faktiskt ser ut. Det går att kontrollera om sökanden äger en villafastighet samtidigt som hen söker en hyreslägenhet och om så är fallet kan det föranleda ytterligare frågor från hyresvärdens sida. Men att undersöka om sökanden har en bostadsrätt är i princip omöjligt.

Bakom dessa hyresvärdars agerande ligger en strävan att utnyttja bostadsbeståndet på bästa möjliga sätt så att lediga bostäder går till de som har ett verkligt behov. Hyresvärdarna vill också undvika att

bostäderna blir föremål för otillåten andrahandsuthyrning. Det har framkommit att olovlig andrahandsuthyrning inte sällan är kopplad till organiserad brottslighet.

Sveriges Allmännytta menar därför att behovet av att bekämpa svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning utgör viktiga skäl för inrättandet av ett bostadsrättsregister.

Även Fastighetsägarna har framfört synpunkter om bättre kontrollmöjligheter för hyresvärdarna, främst då med koppling mellan svartuthyrning av hyresbostäder och felaktig folkbokföring.

Detsamma gäller Migrationsverket som i en framställan till regeringen hösten 2021 pekat på sitt behov av att kunna kontrollera uppgifter om bostadsinnehav, bostadsstorlek och boende i sin verksamhet.

6.10 Välfärdsbrott

Brottslighet byggd på våra välfärdssystem, exempelvis avseende assistansersättning, har växt i omfattning de senaste åren. Försäkringskassan har konstaterat att det ofta handlar om identitetsrelaterad brottslighet med koppling till boendebaserade förmåner, men också att välfärdsbrott ofta bara är en liten del av mycket mer omfattande brottsupplägg.

Välfärdsbrotten är problematiska då felaktiga utbetalningar från välfärdssystemen innebär att skattemedel hamnar fel och urholkar förtroendet för välfärdssystemen.

Ofta är användningen av oriktiga identiteter en grund för denna typ av brottslighet, liksom användning av bostadsadresser som inte är personens (eller en specifik identitets) folkbokföringsadress. Även i denna form av brottslighet används målvakter, ofta personer med spelskulder eller liknande problematik. De hyr ut sin identitet för att betala av sina skulder.

Försäkringskassan har påpekat behovet av utökade kontrollmöjligheter och registrering av olika boenderelaterade uppgifter. I likhet med vad som beskrivits ovan rörande andrahandsuthyrning kan Försäkringskassan i dag inte kontrollera om en bidragssökande har andra bostäder, till exempel en bostadsrätt, än den bostad som folkbokföringen anger. Från Sveriges kommuner och regioner har fram-

hållits att kommunerna har liknande behov. Samma sak synes gälla för Pensionsmyndigheten och hanteringen av bostadstillägg.

Ett centralt bostadsrättsregister skulle därför vara ett, om än litet, steg för att motverka vissa former av välfärdsbrottslighet.

6.11 Bristfällig tillgång till statistik

Riksbanken har länge efterfrågat en samlad individbaserad statistik om hushållens tillgångar och skulder. Tidigare fanns sådan statistik i och med den insamling av uppgifter som behövdes för att fastställa den beskattningsbara förmögenheten. Avskaffandet av förmögenhetsskatten innebär att denna detaljerade information inte längre finns tillgänglig.

Finansinspektionen har också ett behov av bättre underlag för tillsyn och analys utifrån sina uppgifter rörande konsumentskydd, finansiell stabilitet och makrotillsyn.

Regeringen tillsatte därför i januari 2021 en utredning om statistik över hushållens tillgångar och skulder (dir. 2021:4). Av direktiven framgår bland annat att utöver finansiella tillgångar påverkas hushållens ekonomiska välstånd av reala tillgångar som fastigheter och bostadsrätter. Beträffande fastigheter finns uppgifter om landets alla fastigheter i fastighetsregistret. När det gäller bostadsrätter konstaterar regeringen att motsvarande information för närvarande saknas, men att frågan om ett bostadsrättsregister utreds. Vidare sägs att information om bostadsrätter och bostadsrätters värde bör ingå i statistiken över hushållens tillgångar och skulder.

Till utredningen har det också framhållits att med ett bostadsrättsregister förbättras möjligheterna till socioekonomiska studier kopplat till boendeförhållanden. På samma sätt som beträffande hushållens tillgångar och skulder var sådana studier möjliga på ett helt annat sätt tidigare, när uppgifter om tillgångar samlades in som en del av förmögenhetsbeskattningen.

Någon prisstatistik som omfattar alla försäljningar av bostadsrätter i landet finns i dag inte, vilket det gör när det gäller småhusförsäljningar. Det finns företag som samlar in prisuppgifter avseende bostadsrätter från fastighetsmäklare, men den statistiken är inte heltäckande.

7 Tidigare utredningar

7.1 Bostadsrättsregisterfrågan har utretts tidigare

Behovet av att förändra systemet med pantsättning och att införa ett offentligt register för bostadsrätter har uppmärksammats vid flera tillfällen. Bland annat uttalade bostadsutskottet i anslutning till budgetpropositionen 1992/93 att ett bostadsrättsregister borde övervägas (bet. 1992/93:BoUI4). I en departementspromemoria några år senare (Ds 1994:7) framfördes bland annat att systemet med pantsättning genom underrättelse var otillfredsställande och att ett mer betryggande sätt kunde uppnås om pantsättningen fullbordades genom införande i ett offentligt register. I en annan promemoria samma år (Ds 1994:59) föreslogs att ett statligt register över bostadsrätter skulle inrättas.

Frågorna behandlades därefter i Bostadsrättsutredningens delbetänkande Bostadsrättsregister (SOU 1998:80) och i departementspromemorian Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12), vilka redovisas i följande avsnitt. En försöksverksamhet för ett bostadsrättsregister bedrevs också av Lantmäteriverket. Även det redovisas i följande avsnitt.

På senare år har behoven lyfts i betänkandet Ett modernare utsökningsförfarande (SOU 2016:81). Där skriver utredningen att ett centralt bostadsrättsregister skulle vara av värde för såväl kreditgivare som gäldenärskollektivet. Ett sådant register skulle även påtagligt underlätta Kronofogdemyndighetens arbete med att utmäta bostadsrätter.

Behovet av ett register har även framhållits i betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31). I betänkandet skriver utredningen att det finns allvarliga brister i det nuvarande systemet för pantsättning av bostadsrätter. Utredningen menar att en betydligt mer betryggande ordning skulle erhållas ge-

nom införandet av ett centralt register för bostadsrätter, i vilket uppgift om pantsättning kunde registreras.

Vissa av förslagen i det betänkandet har lett till lagstiftning som i huvudsak träder i kraft den 1 januari 2023 (prop.2021/22:171 Tryggare bostadsrätt). Det rör sig om bland annat tecknandet av förhandsavtal, ångertid, frånträde och om en fastighetsmäklares upplysningsskyldighet rörande en viss bostadsrätts andel av bostadsrättsföreningens nettoskuld (se avsnitt 10.2.2). De förslag i betänkandet som rör överlåtelser avses beredas vidare tillsammans med de förslag som vi nu presenterar. Det handlar om förslag att tillträdesdagen i normalfallet också ska var tidpunkten för medlemskap i föreningen, att kopia av fångeshandlingen ska lämnas in och fogas till lägenhetsförteckningen vid alla typer av övergång samt att underrättelser om utmätning och betalningssäkring ska antecknas i lägenhetsförteckningen.

Frågorna om ett förnyat pantsättningssystem och ett bostadsrättsregister har också lyfts av privata organisationer. HSB, SBC och Riksbyggen bildade tillsammans med Svenska Bankföreningen Projektgruppen för ett bostadsrättsregister (Projektgruppen). Gruppen lämnade 2003 en rapport till Justitiedepartementet. I rapporten, som redovisas nu, anförde Projektgruppen att det fanns skäl att överväga ett bostadsrättsregister för att förbättra de administrativa rutinerna och öka tillförlitligheten vid förvärv och pantsättning av bostadsrätter.

7.2 Bostadsrättsutredningen från 1998

7.2.1 Brister vid förvärv och pantsättning

Regeringen beslutade i december 1996 att tillkalla en särskild utredare för att se över frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter och för att lämna förslag till ett offentligt register för bostadsrätter. Direktiven till utredningen framhöll att det var en allmän uppfattning att ordningen beträffande överlåtelse och pantsättning av bostadsrätter var otillfredsställande. Direktiven pekade på att det förekom att styrelsen i en bostadsrättsförening fick en underrättelse om gjord pantsättning, men lät bli att anteckna det i lägenhetsförteckningen. Enligt direktiven hände det också att äldre anteckningar om pantsättning, som från början varit riktiga, men som med tiden hade blivit inaktuella, fanns kvar i lägenhetsförteckningen.

Utredningen, som antog namnet Bostadsrättsutredningen, lämnade sina förslag i delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80). I delbetänkandet konstaterade utredningen att systemet för förvärv och pantsättning av bostadsrätter inte var tillfredsställande. Utredningen ansåg att det förelåg oklarheter när det gällde företrädesrätten mellan panthavare. Anledningen till det var enligt utredningen bland annat bristfälliga pantnoteringar i lägenhetsförteckningarna, som felaktiga eller uteblivna dateringar. Utredningen visade även på att fanns dolda panträtter, dvs panträtter som överhuvudtaget inte hade antecknats i lägenhetsförteckningen. De brister som uppmärksammades medförde enligt utredningen risker för rättsförluster och ett onödigt dåligt kreditvärde på bostadsrätter.

7.2.2 Bostadsrättsinteckningar och ett bostadsrättsregister

Utredningen föreslog att så kallade bostadsrättsinteckningar skulle införas. Det skulle enligt utredningen innebära att förvärv och uttag av panter för bostadsrätter prövades av en nyinrättad bostadsrättsmyndighet på samma sätt som inteckningar hanterades i fast egendom. Sakrättsligt skydd vid pantsättning skulle uppkomma i samband med registrering av inteckningshavaren i ett särskilt centralt bostadsrättsregister.

Bostadsrättsregistret skulle enligt utredningen vara offentligt och omfatta alla bostadsrätter i landet. Registret skulle också vara fristående från andra register, till exempel i förhållande till det så kallade fastighetsdatasystemet (numera fastighetsregistret).

Den nyinrättade bostadsrättsmyndigheten skulle knytas till antingen Lantmäteriverket eller någon av de inskrivningsmyndigheter som då fanns. Personuppgiftsansvaret skulle placeras hos Lantmäteriverket.

Innehållsmässigt skulle registret omfatta uppgifter som avsåg identifiering av bostadsrättsföreningen, bostadsrätten och bostadsrättshavaren. Även uppgift om bland annat pris, inteckningar och utmätning skulle ingå.

Bostadsrättsutredningens förslag om ett nytt pantsättningssystem och om införandet av ett offentligt register för bostadsrätter har inte lett till ny lagstiftning.

7.3 Projektgruppens rapport från 2003

HSB, Riksbyggen, SBC och Svenska Bankföreningen (Projektgruppen) lämnade 2003 en rapport till Justitiedepartementet. Projektgruppen menade att det fanns skäl att överväga ett bostadsrättsregister bland annat för att förbättra de administrativa rutinerna och öka tillförlitligheten vid förvärv och pantsättningar av bostadsrätter hos såväl kreditgivare som bostadsrättsföreningar och deras förvaltare.

Enligt förslaget skulle bostadsrättsregistret bygga på gällande ordning och regelsystem och utgå från lägenhetsförteckningarna, som Projektgruppen menade till mycket stor del förvaltades av professionella förvaltare. Lägenhetsförteckningarna skulle kompletteras med fler uppgifter, bland annat om bostadsrättshavaren och föreningen, typ av fång, pris eller insats, eventuell utmätning eller annan inskränkning i förfoganderätten och panthavares namn, adress och organisationsnummer.

Bostadsrättsregistret skulle byggas upp som en elektronisk databas åtkomlig för sökning via internet. För att få vara registerförare skulle krav finnas på erforderlig it-lösning, kompetens och försäkringsskydd. En konsekvens var därför att bostadsrättsföreningarna i de flesta fall skulle behöva anlita en behörig förvaltare. Huvudmannaskapet för registret skulle finnas hos en organisation eller förening med medlemmar från bostadsrättsorganisationerna och kreditgivarna.

Det sakrättsliga momentet vid förvärv och pantsättning skulle även fortsättningsvis utgöras av denuntiation till bostadsrättsföreningen, dock med krav på skriftlig form.

7.4 Promemorian Bostadsrättsregister från 2007

7.4.1 Inget av förslagen borde genomföras

Mot bakgrund av de förslag som presenterades i Bostadsrättsutredningens delbetänkande och i Projektgruppens rapportbestämde regeringen att frågan om registrering av bostadsrätter skulle övervägas. En utredare fick uppdraget att biträda Justitiedepartementet med att utreda frågan om bostadsrättsregister. Utredaren utvärderade vilket av de två förslagen som var att föredra och lämnade sitt förslag i departementspromemorian Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12).

Sammanfattningsvis ansåg utredaren att varken förslaget i Bostadsrättsutredningens betänkande eller i Projektgruppens rapport borde genomföras. Utredaren presenterade i stället själv ett tredje förslag. I andra hand menade utredaren att om något av de två första förslagen ändå skulle genomföras var Bostadsrättsutredningens förslag att föredra.

7.4.2 Utredarens bedömning av förslagen

Utredaren anförde att förslaget i Bostadsrättsutredningens betänkande var onödigt ingripande. Utredaren menade att det främst kretsade kring en prövning av förvärv av bostadsrätter som den föreslagna nya myndigheten skulle arbeta med. Utredaren påpekade att problematiken inte gällde överlåtelser utan snarare systemet för pantsättningar. En myndighetsprövning av förvärv ansågs även strida mot den föreningstanke som präglat systemet.

Utredaren ansåg att en svaghet i Projektgruppens förslag bland annat var att föreningarna inte helt kunde befrias från att hantera pantsättningar. Utredaren menade dock att med vissa justeringar skulle förslaget vara genomförbart och lösa flera av de brister som identifierats.

7.4.3 Det tredje alternativet

Enligt det tredje alternativ som utredaren presenterade skulle ett centralt bostadsrättsregister införas med Lantmäteriverket som personuppgiftsansvarigt. Utredaren menade att det behövdes ett register för att snabbt och enkelt ge upplysningar om bostadsrätter. Registret behövdes också för registrering av pantsättningar.

Registret skulle innehålla uppgifter om bostadsrättshavare och pantsättningar och den information som skulle behövas för att knyta uppgifterna till en viss lägenhet. Uppgifter om bostadsrättsföreningen, typ av fång och pris skulle också registreras.

Enligt förslaget skulle bostadsrättsföreningarna befrias från att hantera pantsättningar. I stället skulle pantsättningen registreras av panthavaren (kreditinstituten). Sakrättsligt skydd för pantsättningen skulle uppkomma i samband med registreringen. En skyldig-

het att avnotera en pantsättning när panträtten upphört skulle också införas.

Uppgifter om andra förhållanden, till exempel överlåtelser, skulle skötas av bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare.

Promemorians förslag har inte lett till lagstiftning.

7.5 Försöksverksamheten i Uppsala

7.5.1 Försöksverksamhet med ett bostadsrättsregister

Lantmäteriverket bedrev under mitten av 1990-talet en försöksverksamhet med ett bostadsrättsregister efter en modell som tagits fram av Centralnämnden för fastighetsdata (CFD). Syftet med försöket var att stödja Bostadsrättsutredningen och att verka för tillkomsten av ett rikstäckande offentligt bostadsrättsregister samtidigt som CFD:s modell prövades. Modellen för ett bostadsrättsregister finns redovisad i rapporten Bostadsrättsregister, förstudierapport av Centralnämnden för fastighetsdata.

7.5.2 Modellen för ett bostadsrättsregister

I förstudierapporten föreslog CFD att ett rikstäckande offentligt bostadsrättsregister skulle upprättas för att komma till rätta med bristerna gällande pantsättningar och överlåtelser.

Modellen innebar att pantsättningar skulle registreras i ett bostadsrättsregister. Registreringarna skulle huvudsakligen skötas av banker och kreditinstitut genom ett elektroniskt ansökningsförfarande. Det sakrättsliga momentet skulle då flyttas från underrättelsen till själva registreringen i registret.

Registrering av en panträtt skulle endast kunna göras för den som hade en fordran mot lägenhetsägaren och som hade ingått ett pantavtal med denne. Registreringen skulle förutsätta att panthavaren identifierade lägenheten, att panthavarens identitet framgick och att fordringen preciserades.

Anteckningen om panträtten skulle normalt göras utan särskild prövning och lägenhetens innehavare kunde därefter aviseras om anteckningen. På begäran av registerföraren skulle panthavaren kunna

styrka sin behörighet att vara antecknad i registret. Om detta inte gjordes skulle registreringen strykas och panträtten upphöra att gälla.

Eftersom endast ägaren är behörig att pantsätta en bostadsrätt behövde registret också innehålla uppgifter om ägaren. Köparen skulle registreras genom att en ansökan skickades in med bevis om medlemskap i föreningen. Säljaren kunde därefter aviseras om ändringen i registret.

Rent praktiskt skulle systemet bygga på att panthavarna använde automatisk databehandling (ADB) för sina anteckningar.

CFD menade att inte alla uppgifter i registret behövde vara offentliga. Lägenhetens identifikationsuppgifter, bostadsrättshavarens namn, personnummer, adress och datum för medlemskap samt uppgifter om en existerande pantsättning och datum för registreringen skulle vara offentliga. Däremot skulle uppgift om vem som är panthavare och fordringens art vara dold. CFD menade att det viktigaste för en köpare var att veta om bostadsrätten var pantsatt eller inte. Om pantsättning fanns, skulle spekulanten hos ägaren ta reda på vem som är panthavare och kontakta denne för vidare information. Registret skulle även kunna ge publicitet åt eventuella fordringar mot innehavaren som en förening kunde ha och andra exekutiva anteckningar.

Bostadsrättsregistret skulle föras av en myndighet eftersom en effektiv registerhållning skulle kräva att registerföraren hade befogenheten att avgöra registrets innehåll. Registret skulle vara fristående från andra register men ha en koppling mot fastighetsdatasystemet.

Gällande datafångsten konstaterade CFD att lägenhetsförteckningarna i de flesta fall redan fanns på ADB-media, vilket skulle göra datafångsten billigare. Det skulle betyda att cirka 90 procent av landets bostadsrätter kunde fångas in digitalt. För resterande del skulle dock en traditionell registrering behöva göras.

Efter att uppgifter om medlemskap och pantsättningar överförts till registret skulle kreditinstituten få stämma av dessa uppgifter mot deras egna register.

7.5.3 Resultaten av försöksverksamheten

Försöksverksamheten startade under hösten 1996. Deltagarna i försöket utgjordes av ett femtiotal bostadsrättsföreningar i Uppsala och några av de stora bankerna med kontor i Uppsala. Erfarenheterna från försöksverksamheten finns redovisade i Lantmäteriverkets rapport Bostadsrättsregister – erfarenheter av Uppsalaförsöket från 1998.

Den praktiska uppläggningen av registret gjordes genom att uppgifter om föreningar, lägenheter, medlemmar och pantnoteringar samlades in, i huvudsak via skriftliga blanketter och i något fall via Excel-filer eller genom föreningarnas egna ADB-register. Efter komplettering och rättning matades uppgifterna manuellt in i ett särskilt system hos Lantmäteriverket.

För att kontrollera kvaliteten i registret inventerade bankerna sina egna uppgifter och jämförde dessa med registrets uppgifter. Då uppdagades flera brister i registerkvaliteten. Omkring 25 procent av de lägenhetsbeteckningar som bankerna hade noterat stämde inte överens med föreningarnas lägenhetsbeteckningar. Orsaken till det kunde delvis förklaras av att föreningarna hade bytt system för lägenhetsbeteckningen sedan lånet togs.

När det gäller pantnoteringar överensstämde drygt 70 procent tidsmässigt (max en månads differens) hos bank och förening. I andra fall stämde inte datum för pantnoteringarna i registret överens med bankens egna noteringar. Det fanns också äldre pantnoteringar kvar i bostadsrättsregistret som inte längre var aktuella.

För åtta procent av lägenheterna med belåning saknades pantnoteringar helt och hållet i bostadsrättsregistret. I dessa fall var det dock möjligt att det var en bank som inte deltog i försöksverksamheten som hade panträtt.

En annan brist som identifierades var att det förekom namn på kreditgivare som inte längre existerade, till exempel som en följd av uppköp, fusion eller liknande.

Under försöken framkom ytterligare brister avseende kvaliteten i registret. Beträffande personnummer noterades att vissa föreningar överhuvudtaget inte registrerade detta för sina medlemmar. Även datumet för medlemskap var i vissa fall oprecist, till exempel genom att enbart ange år eller månad. Det förekom också att datum helt saknades.

8 Erfarenheter från våra grannländer

8.1 Inledning

Direktiven säger att i bland annat Norge och Finland finns motsvarigheter till bostadsrätter, och att det därför finns anledning att dra lärdomar av de erfarenheter som dessa länder kan ha av ett liknande register.

Men det finns också andra goda skäl att titta närmare på just dessa grannländer. Hanteringen av registerfrågor med koppling till bostadsbeståndet, och då främst fastigheter, har utvecklats på likande sätt i alla tre länderna. Det finns flera orsaker till det. Förutom den globala utvecklingen runt digitalisering har det skett en renodling av uppgifter i den offentliga sektorn i alla tre länderna.

Så har exempelvis den grundläggande registreringen av fastigheter och rättigheter knutna till dessa datoriserats, först i Sverige och sedan i både Finland och Norge. I alla tre länderna har registreringen av ägande, inteckningar/pantsättningar och andra fastighetsanknutna rättigheter (inskrivning) flyttats från domstolsväsendet, först i Norge och sedan i Sverige och Finland. Flytten har gått till det som ursprungligen var kartmyndigheter men nu är myndigheter med ansvar för samhällets grundläggande geodata och fastighetsinformation (Lantmäteriet i Sverige, Lantmäteriverket i Finland och Statens Kartverk, vanligen benämnt Kartverket, i Norge).

Men det finns naturligtvis också skillnader mellan länderna. En sådan är att vad som kan och ska registreras regleras ner på detaljnivå i Sverige medan det i Norge är betydligt mer öppet när det gäller vilka rättsförhållanden som kan registreras. Finland är i detta avseende mer likt Sverige.

I Norge ingår registreringen av den norska motsvarigheten till bostadsrätter i den så kallade grunnboken vid Kartverket sedan 2006,

och i Finland pågår ett införande av ett bostadsdatasystem vid Lantmäteriverket avseende aktieinnehav och lägenheter i de finska bostadsaktiebolagen. I de följande avsnitten beskrivs de relevanta förhållandena i de båda länderna.

Det bör också sägas att i Danmark, som ju inte nämns i utredningsdirektiven, finns ett begränsat antal andelslägenheter men de utgör ingen egentlig motsvarighet till våra bostadsrättsföreningar och bostadsrätter.

Förutom genomgångar av lagstiftning och förarbeten har vi besökt de båda länderna, och då träffat representanter för Lantmäteriverket och Kartverket. Vi har också träffat personer som haft framträdande roller i lagstiftningsarbetet, medarbetare med personlig erfarenhet från den norska registeruppläggningen i den största banken i Norge, samt representanter för det största boligbyggelaget, den största mäklarorganisationen (Norge) och ett företag som utvecklar systemtjänster för bland annat bostadsmarknadens aktörer (Finland).

Vi tror att beskrivningarna ger en bra bild av vad som krävs av alla aktörer som är inblandade vid en uppläggning av ett register över bostadsrätter i Sverige. Det finns därför med en hel del uppgifter som ligger på en detaljnivå som inte återfinns i våra förslag då vi tror att det ändå tillför ett värde och tydliggör förväntningar.

Som kommer att framgå nedan så är likheterna mellan de svenska och norska boendeformerna betydande, varför det finns anledning att gå in mer i detalj när det gäller det norska arbetet och de lösningar man valt. Uppläggningen i Finland pågår och har egentligen precis bara börjat. Det kan innebära att det finns anledning att titta närmare på Finland igen vid en faktisk planering av ett införande av ett bostadsrättsregister i Sverige.

8.2 Finland

8.2.1 De finska bostadsaktiebolagen

I Finland finns så kallade bostadsaktiebolag. Dessa bolag är till sin funktion den typ av organisation som kan sägas motsvara den svenska bostadsrättsföreningen. Ett bostadsaktiebolag har till syfte att äga och besitta minst en byggnad eller del av en byggnad där mer än hälften av lägenheternas golvyta utgörs av bostadslägenheter som

är i aktieägarnas besittning. Bostadsaktiebolag regleras i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009).

Därutöver finns ömsesidiga fastighetsaktiebolag, som är en annan sorts bolag, även om också dessa ibland kallas bostadsaktiebolag. I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag upptar bostäder mindre än 50 procent av golvytan, och det behöver inte ha några bostäder alls. I de ömsesidiga fastighetsaktiebolagen är det ofta större investerare inblandade och då med rätt komplexa upplägg. Det handlar oftast om byggnader med affärs- eller produktionslokaler, och en mindre del bostäder. I det följande ingår också de i vad vi kallar bostadsaktiebolag.

Bostadsaktiebolagen och de ömsesidiga fastighetsaktiebolagen är registrerade i handelsregistret som förs av Patent- och registerstyrelsen.

8.2.2 Aktielägenheterna

Den som vill bo i en aktielägenhet kan köpa aktier i bostadsaktiebolaget. Aktierna ger rätt att besitta en lägenhet som anges i bolagsordningen. Antalet aktier kopplat till respektive lägenhet varierar med lägenhetens storlek. Aktier i ett bostadsaktiebolag får i princip fritt överföras, bland annat genom köp, byte, gåva, arv eller testamente.

Ett aktiebrev utfärdas för ägaren för en aktiegrupp som ger rätt till besittning av en aktielägenhet. Aktiebrevet innehåller uppgifter om bolagets firma och företags- och organisationsnummer, aktiernas ordningsnummer eller antalet aktier och aktiebrevets ordningsnummer, den aktielägenhet som aktiegruppen ger besittningsrätt till, eventuell inlösningsklausul samt uppgifter som enligt andra bestämmelser ska antecknas på aktiebrevet.

Från och med 2019 skapas inte längre fysiska aktiebrev. I stället sköts det elektroniskt genom registrering i det nya aktielägenhetsregistret.

Bostadsaktiebolaget för en aktiebok över ägarna för respektive aktiegrupp. Aktieboken innehåller bland annat uppgifter om aktierna och aktiegrupperna, vilken aktielägenhet som varje aktiegrupp medför besittningsrätt till, dagen då en aktie har registrerats och aktieägarnas namn, adress och födelsedatum. Förändringar i innehållet i aktieboken ska antecknas utan dröjsmål

Aktieboken är offentlig och den som vill kan begära att få en kopia av den. Bland annat när det gäller tillgång till fysiska personers adress eller födelsedatum gäller dock särskilda begränsningar.

Sedan 2019 har det varit möjligt för befintliga bostadsaktiebolag att överföra sin aktiebok till aktielägenhetsregistret. När ett bolags aktiebok förts över kan aktieägarna konvertera sina fysiska aktiebrev till digitala. Alla bostadsaktiebolag bildade efter 2019 registreras helt digitalt.

Uppgifter om aktielägenheternas egenskaper finns i befolkningsdatasystemet, i den del som brukar kallas för byggnads- och lägenhetsregistret, som förs av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata. Det handlar bland annat om lägenhetens yta, antal rum och kökstyp och eventuell utrustning, som balkong eller bastu. I Sverige kan det här registret sägas ha sin motsvarighet i lägenhetsregistret, som förs av Lantmäteriet.

8.2.3 Statistik över beståndet

I Finland finns ungefär 100 000 bostadsaktiebolag som tillsammans omfattar cirka 1,5 miljoner bostadslägenheter. Medelvärdet på storleken på bolagen beräknas vara kring 17 lägenheter.

Ett bostadsaktiebolag kan bestå av flera hundra lägenheter men också bara en eller två lägenheter. Det beror på att skattereglerna vid överlåtelse gör det billigare att överlåta ett aktiebolag än en fastighet. Därför finns det en stor mängd små bostadsaktiebolag som äger en villafastighet med bara en eller två bostadslägenheter.

Det finns uppskattningsvis över två miljoner bostadsaktieägare. Varje år tillkommer cirka 1 300 nya bostadsaktiebolag.

Ungefär 10 procent av lägenheterna byter ägare varje år, vilket är ungefär samma nivå som för fastigheter. Det sker kring 70 000 försäljningar per år samt cirka 30 000 arv och liknande. Det är en större andel arv i bolagen än i småhusbeståndet eftersom det är fler äldre som bor i bostadsaktiebolag än i fast egendom.

Ungefär 60 procent av bolagen, som omfattar 80 procent av lägenheterna, har en förvaltare. Det finns ungefär 2 500 sådana förvaltare (”housing managers”). De flesta är rätt lokala, men det finns ett par rikstäckande. Återstående 40 procent av bolagen har ingen förvaltare. Ofta är den tekniska och ekonomiska förvaltningen upp-

delad på olika förvaltare. Många förvaltare är små med bara en anställd, främst i Helsingfors.

Det finns runt 15 it-system för den administrativa förvaltningen på marknaden. Visma är den största aktören med cirka 80 procent av marknaden. Någon standardisering finns inte, varför det är svårt för ett bostadsaktiebolag att byta förvaltare. Många väntar sig att det nya registret ska kunna underlätta ett förvaltarbyte.

Det finns några få bostadsrättsföreningar i Finland men det är en marginell företeelse. Bankerna gillar inte den formen och man tycker bland annat att det tar tid att få fram information om dem.

Det finns också en annan boendeform, ”right of residence”, som bygger på ett kommunalt initiativ och kontroll. Man får då tillbaka sin insats när man flyttar så det går inte att tjäna pengar på ägandet. Det finns inte heller så många sådana.

Från början var det tänkt att även dessa boendeformer skulle vara med i det nya registret men så blev det inte.

8.2.4 Behov av ett aktielägenhetsregister

I inledningen till det här kapitlet har vi nämnt att det i Finland pågår en etablering av ett aktielägenhetsregister. Själva inrättandet påbörjades 2019 samtidigt med etableringen av ett bostadsdatasystem vid Lantmäteriverket. I bostadsdatasystemet finns uppgifter om ägande, pantsättning och begränsningar för aktielägenheter, som kan vara såväl bostäder som exempelvis parkeringsplatser. Syftet med bostadsdatasystemet är enligt propositionen (127/2018) att främja omsättningen av bostadsaktier och användningen av dem som säkerhet. Syftet är också att främja ägarnas tillgång till information och bolagens förvaltning genom att erbjuda tillgång till de uppgifter i myndigheternas register som gäller aktier och de objekt som aktierna medför besittningsrätt till.

Syftet med lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) är att slopa de aktiebrev för aktier i bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsbolag som är i pappersform och att skapa ett tillförlitligt inskrivningssystem för omsättning av aktier, för aktieägande och för användning av aktier som säkerhet.

Innan aktielägenhetsregistret upprättades fanns inget centralt register över bostadsaktieägarna. Det innebär bland annat att det sak-

nades kunskap utanför själva bolaget om vilka som var ägare till aktierna och därmed till lägenheterna.

Även när det gäller pantsättning har uppgifter varit svåra att få fram. Bostadsaktiebolaget för, som nämnts tidigare, uppgifter om vilka aktieägarna i bolaget är, då det ska antecknas i bolagets aktiebok. Men det är bara den individuella aktieägaren och banken som vet vilka aktier som är pantsatta. Bolaget vet det alltså inte. Detta har orsakat besvär och kostnader och hanteringen har varit tidskrävande.

8.2.5 Ett stegvis införande

Den reform som nu pågår görs i etapper. Från och med 2019 trycks inte längre aktiebrev för nya bostadsaktiebolag på papper. Aktierna och informationen om ägande och pantsättning av aktier i nybildade bolag registreras i stället direkt i aktielägenhetsregistret. Aktieägare som har registrerats i registret behöver därför inte längre förvara aktiebreven själva.

För bostadsaktiebolag som existerande vid ingången av 2019 sker införandet stegvis. Först ska varje bostadsaktiebolag konvertera sina uppgifter, främst då aktieboken. Det görs till den finska motsvarigheten till Bolagsverket, Patent- och registerstyrelsen. Därifrån förs uppgifter över till Lantmäteriverket. Bolagen har tiden fram till 2023 på sig att lämna in sina uppgifter till myndigheterna. Därefter har aktieägarna i respektive bolag tio år på sig att lämna in sina aktiebrev till Lantmäteriverket för konvertering. I och med det så upphör de fysiska aktiebreven att gälla då de ersätts av registreringen i registret. Det innebär att de sista aktiebreven kan komma att lämnas in år 2033.

Om aktier i ett ”gammalt” bostadsaktiebolag byter ägare efter det att föreningen lämnat in sina uppgifter måste aktierna lämnas in för konvertering i samband med överlåtelsen.

8.2.6 Aktielägenhetsregistrets innehåll

Aktielägenhetsregistret innehåller uppgifter om förvärv och pantsättning av aktier samt uppgifter om begränsningar som gäller aktierna eller den besittningsrätt som aktierna ger upphov till. I registret antecknas även uppgifter om utmätning och säkerhetsåtgärder som

avser en aktie, på anmälan från behörig myndighet. I registret antecknas också en aktieägares konkurs på anmälan från konkursboet. Även en begränsning i aktieägarens rätt att överlåta en aktie, till exempel enligt lag eller testamente, antecknas i registret.

I praktiken innebär det att registret bland annat innehåller uppgifter om ägaren till en aktie, eventuell pantsättning av aktien och om aktien är föremål för utmätning.

8.2.7 Pantsättning av aktier

Aktier i ett bostadsaktiebolag kan pantsättas. För att en giltig panträtt ska uppkomma krävs enligt de allmänna principerna i finsk rätt dels en bindande pantsättningsförbindelse mellan pantsättaren och panthavaren, dels ett så kallat publicitetskrav som gör att panträtten gäller mot tredje man.

Precis som i Norge skulle tidigare en handling – aktiebrevet – lämnas över som säkerhet vid pantsättning. Eftersom man skulle överlämna aktiebrevet har det varit väldigt komplicerat när man tog ytterligare lån från en annan kreditgivare.

Pantsättningar ska numera föras in i aktielägenhetsregistret. Registreringen uppfyller därmed publicitetskravet och blir en förutsättning för att panträtten ska få sakrättsligt skydd och gälla mot tredje man. Registreringen bevisar däremot inte i sig att panträtten existerar eller till vilket belopp pantansvaret uppgår, förutom om ett eventuellt maximibelopp har antecknats i registret (se detaljmotiveringen till 2 kap. 6 § i propositionen 127/2018). Lagändringarna som infördes 2019 innebar därför att registrering av pantsättning i aktielägenhetsregistret ersatte det tidigare kravet om överlämnande av aktiebrevet.

En överlåtelse eller en pantsättning av en aktie är inte bindande för överlåtarens eller pantsättarens borgenärer, om inte förvärvet eller pantsättningen har förts in i aktielägenhetsregistret.

Pantsättningen förs in i aktielägenhetsregistret på ansökan av panthavaren. En förutsättning för registrering är som utgångspunkt att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke till registreringen. De uppgifter som registreras anger vem som är panthavare och på begäran även maximibeloppet på pantansvaret. Om det

finns flera panthavare kan pantsättningarnas företrädesordning anges på ansökan av panthavarna gemensamt.

Registeruppgifter om pantsättning ska avföras ur registret eller ändras på ansökan av den registrerade aktieägaren eller panthavaren. Avförande eller ändring kräver samtycke av dem vars ställning kan försämras till följd av ändringen.

8.2.8 Planeringen för ett register

Tankar på ett register hade funnits under en lång tid. När det gäller vanliga aktiebolag hade aktierna konverterats långt tidigare. En utredning från 2004 visade dock att det inte var lönsamt att göra något åt bostadsaktiebolagen, och det dröjde många år innan frågan togs upp igen.

Det arbete som så småningom påbörjades 2016 startade efter ett regeringsskifte. Projektet var ett av nyckelprojekten i regeringens satsningar. Ursprungligen trodde man att hela projektet skulle vara klart i början av 2019, med hänsyn till nästa riksdagsval.

Det blev emellertid direkt sex månaders försening då ingen ville ta ansvaret för utvecklingsarbetet. Arbetet började i Jord- och skogsbruksministeriet, vilket är Lantmäteriverkets departement. Det beslutades att Lantmäteriverket skulle leda utvecklingsprojektet, men det var då inte klart om man också skulle ta ansvaret sen.

En stor fråga var vem som skulle ansvara för registret – staten eller en privat aktör? Finansiellt är den ägda bostaden en så stor del av hushållens tillgångar att det ansågs att det måste vara ett statligt register. Men det privata bolaget som engagerat sig för en privat lösning i form av en licensmodell lobbade kraftigt och var väldigt angeläget om att få ta ansvar. Ett framträdande argument för den privata lösningen var att det redan gjordes för vanliga aktier. Men även om de kunde hantera aktier så saknade de kopplingen mellan aktierna och bostaden.

Ett annat argument för en statlig lösning var att fast egendom sköts av staten. Om ett bolag sköter bostadsaktiebolagen så vet man inte var ägandet av bolaget hamnar. Det är särskilt viktigt eftersom det är information om vanliga medborgare som till exempel skulle kunna hamna hos ett utländskt bolag. Ett annat starkt skäl för ett statligt register var rädslan för kostnaderna i en privat lösning.

Frågan studerades ur konstitutionell synvinkel i det särskilda projektet för lagstiftning som hade etablerats. Detta finns redovisat i regeringens proposition. Resultatet blev ett statligt register.

När det beslutet väl var taget gick allt mycket fortare.

8.2.9 Uppbyggnaden av registret

Det förberedande projektet som tillskapades fick en strategisk styrgrupp, men det var då ännu inte klart vem som skulle ta ansvaret för att leda arbetet. Dessutom fanns ett separat lagstiftningsprojekt (se ovan). Lagstiftningsarbetet leddes av Jord- och skogsbruksministeriet. I det projektet fanns det många starka viljor, och det var ett projekt som fick stort inflytande. Det fanns kommunikationssvårigheter i förhållande till själva utvecklingsprojektet, och det innebar att lagstiftningsprojektet blev bestämmande.

Det innehåll som ursprungligen planerades för registret var för ambitiöst och har inte blivit realitet än. I stället fastställdes nya mål när det var klart att Lantmäteriverket skulle ansvara för projektet. Projektet krymptes för att klara tidplanens måltidpunkt 2019 och på grund av dataskyddsrättsliga frågor. Innehållet och omfattningen blev uppdelat i två faser. Den första fasen är reglerad i den lagstiftning som finns nu och handlar främst om ägande och pant. Andra delen rör bland annat real estate manager's certificate, och den utvecklingen påbörjades hösten 2021 (se nedan).

Det "riktiga" arbetet startade i början av 2018 då det återstod ungefär ett år för att få det viktigaste att fungera. Lantmäteriverket skulle börja bygga system trots att det inte fanns någon lagstiftning på plats. Så mycket av utvecklingsarbetet byggde på ett gissande och man gjorde en del felgissningar. Det innebar att arbete fick göras om, vilket förmodligen kostade i storleksordningen 1 miljon euro. Dessutom tog det utvecklarna ett halvår att förstå verksamheten så det kom inte ut något användbart under den tiden. Ända till början av 2019 fick Lantmäteriverket gissa när det gällde lösningarna.

Lantmäteriverket lade också ner mycket tid och resurser på arkitekturarbete. Det bidrog till förståelsen av helheten men det visade sig att, även om arkitekturen fastställts av styrgruppen, det inte fanns någon vilja att följa arkitekturen bland de inblandade organisatio-

nerna. Så arkitekturen blev en idealbild som man i stället fick anpassa till verkligheten.

En hel del grunduppgifter saknades också. Man visste ungefär hur många bostadsaktiebolag det fanns hos motsvarigheten till Bolagsverket (Patent- och registerstyrelsen) när man började. Men inte hur många som var aktiva. Och ingen visste hur många lägenheter det fanns i bolagen. Och de ansvariga för lägenhetsregistret (dåvarande Befolkningsregistercentralen) hade ingen aning om ägandet av husen. Dessutom finns det många olika sätt att sätta upp ett bostadsaktiebolag inom gällande legala ramar. Det insåg man inte, och det innebar att man upptäckte saker som ingen trodde fanns. Därför blev det väldigt många varianter som ska hanteras.

8.2.10 Överföring av uppgifter

Nu är registret igång med de bolag som bildats från och med 2019. Sen våren 2020 har gamla bolag kunnat lägga in sin information. Dessa bolag har på sig till slutet av 2023 att föra över sin information. Aktiebrev och panter, dvs informationen från aktieägarna, ska vara inne senast 2033 (tio år efter det att bolaget kom in med sin information). Vid överlåtelse ska informationen alltid in och inga nya fysiska aktiebrev får utfärdas. Vid ny pantsättning utgår man från att kreditgivaren kräver att aktiebrevet konverteras.

Den långa övergångstiden är ett politiskt beslut som motiverats med att man inte vill besvära äldre människor som bor och kanske dör i sin bostad och som nog inte kommer ha någon direkt nytta av att konvertera sina aktiebrev. Men om man vill låna pengar eller sälja man så måste man konvertera. Men tiden kanske kan komma att kortas i slutänden.

De stora bolagen med förvaltare klarar lätt att föra över information. Men de små bolagen har blivit mer förvirrade av den hjälp med dataöverföring som Lantmäteriverket hade tagit fram.

Webbtjänsten som gamla föreningar ska kunna använda var inte klar i tid. Så Lantmäteriverket fick börja med att själva registrera bolag, ungefär 450 stycken. Det skedde under ett halvår. Efter det har bolag själva börjat föra över information via webbtjänsten.

8.2.11 Registret i drift

När registret nu är i drift har det uppmärksammats att det finns luckor i bolagens register, särskilt vad gäller gamla bolag. Aktiebrev saknas också, så de måste dödas enligt ett visst förfarande.

Det är inte så enkelt som att en aktie eller grupp av aktier bara ska kopplas till en viss lägenhet. Det kan också vara till ett förråd, en parkeringsplats eller ett garage, vilket behöver kontrolleras.

Lantmäteriverket tar ut avgifter för den information ur registret som man tillhandahåller. Hela systemet ska vara självfinansierande på lång sikt. Det kostar 60 euro att registrera ägarskifte och 25 euro för att registrera en pantsättning. Det kostar 18 euro att få information via kundtjänst medan avgiften för att få information via ett interface är betydligt lägre.

Vid överlåtelse av fast egendom i Finland krävs köpehandlingen in. Men när det gäller aktier i ett bostadsaktiebolag är principen att överlåtaren endast medger att en ny ägare ska registreras. Det är mer en signaturkontroll än en prövning av överlåtelsen.

Pantsättningsregistreringarna sker på blanketter i dag men det ska bli en elektronisk tjänst.

Det egna aktieägandet och egna pantsättningar kan kontrolleras i registret genom en digital tjänst som tillhandahålls av Lantmäteriverket. Övriga kan ta del av informationen på olika sätt.

8.2.12 Framtida utveckling av registret

Den utveckling av en andra fas som påbörjats hösten 2021 finansieras genom regeringens återstartsprogram efter coronapandemin. Fas två är ett ambitiöst program som ska genomföras på bara fem år med 14 miljoner euro i finansiering.

Där ingår som nämnts delar som senarelades i projektets början, såsom ”Real estate manager’s certificate”. Det är ett intyg förvaltaren utfärdar och som behövs vid en försäljning av aktierna, och som kan jämföras med en svensk mäklarbild. Det är oftast mäklaren som begär att få ett sådant papper. Dokumentet kostar att få från förvaltaren men avgiften varierar kraftigt. Intyget får inte vara äldre än tre månader så ibland måste man beställa ett nytt intyg, och betala en ny avgift, om en försäljning drar ut på tiden. Ett intyg framställt i syste-

met kommer att utvecklas i fas två, vilket kommer att påverka intäkterna för förvaltarna.

I fas två finns också en koppling till behovet av ett positivt kreditregister. En stor del av finansieringen av produktionskostnaden ligger på bostadsaktiebolaget, och den fördelas ut på aktieägarna att betala. Så man kanske lånar 100 000 euro för att köpa lägenheten/aktierna och så får man lika mycket till av bolagets lån som man är betalningsskyldig för. Information om detta behövs för finansiell statistik.

En annan del i fas två gäller uppgifter om renoveringar och reparationer. Där är det förvaltarna, främst de mindre, som blir användare. Det kommer att underlätta byte av förvaltare och det ger en del nya affärsmöjligheter i samhället. I dag är det svårt att byta förvaltare vilket innebär att bostadsaktiebolagen är inlåsta. Och många förvaltare tycker att informationen är deras, inte bolagens. Ett starkt argument i Finland har varit att ett register kommer att underlätta byte av förvaltare.

Allt utom uppgifter om bolagslånen fanns med i de ursprungliga planerna så det är egentligen inte så mycket som är nytt. Dock är den korta tiden en utmaning.

8.3 Norge

8.3.1 Inledning och statistik

I Norge finns så kallade borettslag. Ett borettslag är en organisation som har till syfte att ge andelsägarna en nyttjanderätt (bruksrett) till en bostad i företagets egendom, en så kallad borett. Denna kooperativa samarbetsform kan till sin funktion sägas motsvara den svenska bostadsrättsföreningen. Borettslagen regleras i lov om burettslag (LOV-2003-06-06-39).

Det finns drygt 9 000 borettslag och 370 000 boretter, eller egentligen borettsandelar. Varje år tillkommer ungefär 100 borettslag, vilket innebär 2 500 boretter. Några få borettslag försvinner varje år, av olika anledningar. Cirka 10 procent av boretterna byter ägare varje år.

Boretter uppstod i mellankrigstiden. Det var en kooperativ modell redan från starten, och en bra modell när behovet av bostäder

var stort efter första världskriget. Men den första lagen kom inte förrän 1960. Fram till dess var det en oreglerad boendeform.

Tidigare fanns även aktiebolag som hade samma syfte som ett borettslag har. De andelslag och bostadsaktiebolag som fanns 1960 fick vara kvar men inga nya fick bildas. Mellan 1983 och 2003 fick dock bostadsaktiebolag bildas vid nyproduktion. Andelslagen ombildades automatiskt till borettslag när 1960 års lag infördes.

År 2003 beslutades om en ny lag. Där infördes en möjlighet till ombildning för bostadsaktiebolagen till borettslag. Men det är så komplicerat att det är få som har ombildats.

Det finns ofta en koppling mellan borettslaget och ett boligbyggelag, med en sorts ömsesidigt medlemskap. Sådana borettslag kallas tillknyttede borettslag. Boligbyggelaget sköter ofta förvaltningen åt ”sina” borettslag. Obos är ett exempel på ett boligbyggelag, och det är med bred marginal det största. Obos skapades med svenska HSB som förebild.

Boligbyggelagen är organiserade i NBBL (Norska boligbyggelags landsforbund), som är en paraplyorganisation för alla boligbyggelag. Borettslaget är inte medlem i boligbyggelaget utan det är de enskilda andelsägarna som är medlemmar där. Borettslaget betalar dock medlemsavgifterna för medlemmarnas räkning till boligbyggelaget.

Vid utgången av 2020 var 41 boligbyggelag anslutna till NBBL. Antalet boligbyggelag har minskat kraftigt efter 2009 genom fusioner. Dessa 41 boligbyggelag förvaltade 5 801 borettslag med 270 121 lägenheter. Antalet medlemmar i NBBL uppgick till 1 134 970. Som en jämförelse kan nämnas att det av betänkandet NOU 2000:17 framgår att antalet borettslag som då förvaltades av ett boligbyggelag anslutet till NBBL var 4 380. Detta innebär en ökning med drygt 30 procent på 20 år.

8.3.2 Borettslag

Vid bildandet av ett borettslag ska det upprättas ett stiftardokument och grundarna, som ska anges i dokumentet, ska teckna alla andelar i laget. Antalet andelar kan ändras senare, men det måste finnas minst två andelar. Vanligen är det ett boligbyggelag eller ett byggföretag som grundar borettslaget, och det kan då äga alla andelarna i laget.

Till stiftardokumentet ska fogas en bygg- och finansieringsplan. Av den ska bland annat framgå vilken bostad som är knuten till respektive andel. Där ska också framgå om det krävs att en insats betalas för att kunna teckna en andel och hur stor denna insats är. I denna plan regleras också hur de gemensamma kostnaderna ska fördelas mellan andelsägarna.

Borettslaget är bildat när stiftardokumentet är undertecknat. Detta ska anmälas för registrering till Företagsregistret (Foretaksregistret). Detta register är en del av Brönnöysundsregistrene, Norges motsvarighet till svenska Bolagsverket. Anmälan ska göras inom tre månader från det att stiftardokumentet skrevs under.

Ett borettslag ska ha en forrettningsförer, ungefär motsvarande en förvaltare, om inte stadgarna säger något annat.

Det är nästan inget borettslag som byter förvaltare och det var heller inte möjligt före 2003 års lag. Det är fristående borettslag som kan byta förvaltare men det sker inte i någon större omfattning. Det sägs dock inte vara särskilt svårt att byta förvaltare i Norge.

I loven om burettslag återfinns också bestämmelser om årsmöte (generalförsamling), styrelse, förvaltning med mera som påminner om det svenska regelverket. Den innehåller också, i motsats till den svenska bostadsrättslagen, bestämmelser om sammanslagning och delning av boretter.

Det finns borettslag där kommunen inledningsvis äger alla andelar och därmed har man en hård reglering av vilka som får köpa en andel/borett. Det handlar då om borettslag med ett visst ändamål, som att ge en viss kategori människor en bostad. Kommunen kan upplösa borettslaget om det äger alla andelar, och till exempel göra om det till hyresrätter.

Det går att ombilda en hyresfastighet till borettslag men det förekommer inte i någon större omfattning. Det går också att ombilda andelar i ett borettslag till eiersektioner (ägarlägenheter). Det finns restriktioner när det gäller uthyrning av boretter, men inte för eiersektioner.

8.3.3 Borettslagsandelar

Varje andel ger som huvudregel rätt att bruka en bostad i borettslaget. En andel kan byta ägare. Utgångspunkten är att varje andelsägare har en andel och att endast fysiska personer kan vara andels-

ägare. Det finns dock en möjlighet för vissa utpekade juridiska personer att äga andelar som ger rätt till minst en bostad men högst tio procent av bostäderna i borettslag med minst fem andelar.

Den som vill köpa en borett måste som framgått bli medlem i boligbyggelaget eller, om det är ett fristående sådant, i borettslaget. I lagen finns bestämmelser som förbjuder diskriminerande villkor som krav för medlemskap i stadgarna. Om det av stadgarna framgår att en ny andelsägare ska godkännas så krävs sakliga skäl om medlemskap nekas. Om ett beslut inte meddelats inom 20 dagar från det att ansökan om medlemskap kom laget till del så betraktas medlemskapet som beviljat.

Lagen innehåller också bestämmelser om olika former av andrahandsuthyrning. Det kan noteras att lagen också innehåller en bestämmelse om rätt att sätta upp laddstolpe för el- och hybridbil.

Lagen ger också borettslaget en panträtt med högsta prioritet för betalning av gemensamma kostnader och andra krav utifrån gemenskapen.

8.3.4 Förköpsrätt

I tillknyttede borettslag kan det finnas en stadgeenlig förköpsrätt. Vid en försäljning i ett sådant borettslag är gången följande. Säljaren kontaktar en mäklare som hittar en köpare på sedvanligt sätt med, förhoppningsvis, en budgivning som någon vinner. I denna process har mäklaren också talat om för spekulanterna att det finns en förköpsmöjlighet för medlemmar i boligbyggelaget. Mäklaren anmäler den uppgjorda försäljningen till boligbyggelaget som i sin tur lägger ut boretten för att se om någon medlem vill utnyttja förköpsrätten. Det är en obligatorisk skyldighet att anmäla försäljningen till boligbyggelaget. Om någon vill utnyttja förköpsrätten träder den personen in i den redan uppgjorda affären på de villkor som träffats.

Det är allmänt känt att denna ordning finns. Det blev en del diskussioner om det vid etableringen av registreringen vid Kartverket, till exempel om någon skulle bli registrerad som borettshavare i grunnboken hos Kartverket men där förköpsrätten blir utnyttjad och någon alltså går in i det träffade avtalet med stöd av förköpsrätten. Men det har inte blivit något problem i praktiken. Borettslagen kan få fram en tvångsförsäljning om någon tagit en gen-

väg och blivit registrerad i grunnboken trots att förköpsrätten utnyttjas.

Förköpsrätten utövas i 40 procent av överlåtelserna. Siffran blir lägre när marknaden går ner.

8.3.5 Grunnboken

Andelarna i borettslaget ska registreras i grunnboken. Det åligger borettslaget att göra det.

Grunnboken är ett offentligt register som förs av Kartverket och som motsvarar inskrivningsdelen i det svenska fastighetsregistret. Registret innehåller uppgifter om inskrivna (tinglysta) rättigheter och skyldigheter i fast egendom och i borettslagsandelar. Tinglysing innebär att rättigheten skyddas sakrättsligt (ges rettsvern) mot andra som skulle kunna hävda samma rättighet.

Grunnbokens innehåll regleras i föreskrift om tinglysing (FOR-1995-11-03-875). Föreskriften är generell och omfattar all tinglysing i Norge. Det innebär att den gäller såväl grunnboken, inklusive registreringen av boretter, som lösöreregistret (som är en del av Brönnöysundsregistrene). Vissa paragrafer är gemensamma och övriga avser antingen grunnboken eller lösöreregistret.

Grunnboken kan sägas ha samma status som fastighetsregistrets inskrivningsdel, och är en förutsättning för en väl fungerande omsättning av fastigheter och borettsandelar liksom för skyddet av rättigheter kopplade till dessa objekt.

När boretterna skulle bli en del av ett offentligt register diskuterades om uppgifterna skulle vara en del av grunnboken eller inte. Diskussionerna handlade å ena sidan om att en borett ju är en andel i borettslaget och inte en fastighet, och å andra sidan att man eftersträvade en hantering så lik den för fastigheter som möjligt. Beslutet blev att uppgifterna om boretter skulle vara en del av grunnboken.

Innan borettsregistret tillkom återfanns uppgifter om vem som var andelsägare och om panter i förteckningar hos varje borettslag. Precis som i Sverige har många borettslag anlitat externa förvaltare, som då också hanterade uppgifterna om borettsandelarna.

8.3.6 Närmare om boretter i grunnboken

I loven om burettslag finns ett särskilt kapitel om registreringen, som infördes när denna tillkom. Inledningsvis fanns också särskilda föreskrifter (motsvarande en förordning i Sverige) för registreringen av boretter men nu är de en del av de generella föreskrifterna för tinglysing (fastighetsinskrivning).

Lagens sjätte kapitel handlar om registreringen av rättigheter. Av detta framgår att andelarna i borettslaget ska registreras i grunnboken. Utgångspunkten är att reglerna om tinglysing även gäller boretter, men vissa saker regleras särskilt för boretter.

Det innebär att förvärv av andel i ett borettslag registreras i grunnboken. Andra uppgifter än andelsinnehavet kan registreras om det framgår av lag. En sådan uppgift är pantsättning (se vidare i bland annat avsnitt 8.3.7 och 8.3.17). Det finns också en form av tvångspant, kallad utlägg eller arrest, som motsvarar utmätning.

Något kallat urådighet kan också registreras. Det är anmälningar från mäklare för att förhindra att något händer på en fastighet eller borett som är såld. Urådigheten är inte direkt reglerad i lag, Den norska mäklarlagstiftningen innebär att mäklarens ansvar inkluderar slutförandet av en transaktion, inklusive hanteringen av köpeskillingen efter det att alla registreringsåtgärder är gjorda. De försäkringsvillkor och standardavtal som tillämpas innebär att fastighetsmäklarna regelmässigt registrerar både urådighet och en så kallad säkerhetsobligation. Den sistnämnda kan sägas ge ett tillfälligt skydd för den kredit som avser den avtalade köpesumman.

Denna säkerhetsobligation är en pantregistrering på ett belopp ungefär motsvarande objektets marknadsvärde. Både den rena urådigheten och pantregistreringen (som inte motsvaras av något lån) görs till förmån för ett mäklarföretag, dvs det företag där den aktuella mäklaren är anställd. Anmälan låser fastigheten och den tas bort när tillträdet sker. Förfarandet kan sägas likna en vilande lagfart, och är mer allmänt förekommande i många andra länders fastighetssystem. I vissa boligbyggelag kunde en liknande registrering göras innan den offentliga registreringen av boretter etablerades.

Registreringen sker vid Kartverkets kontor i Kinsarvik, på Ullensvang vid kanten av Hardanger. Där finns även myndighetens kundcenter.

En borettsandel identifieras med borettslagets organisationsnummer och andelsnummer. En användare kan också leta fram borettslaget genom att ange den registerenhet som borettslaget äger eller gatuadressen.

I övrigt är innehållet detsamma som för fast egendom, vilket innebär att bland annat uppgifter om vilken sorts rättighet tinglysingen avser, rättighetshavares (inklusive andelsägares och panthavares) namn och person- eller organisationsnummer, köpeskilling, datum och aktnummer för det tinglysta dokumentet och registreringen samt en del andra uppgifter om själva registreringen, och vilka avgifter som fastställts vid tinglysingen. Dessutom ska antalet andelar i varje registrerat borettslag anges. I Matrikkelen, som närmast motsvarar det svenska fastighetsregistrets allmänna del och lägenhetsregistret, innehåller uppgift om varje bostads areal, antal rum med mera.

När en ansökan om dödning av ett dokument har registrerats i grunnboken förs dokumentet över till en särskild databas med historisk information (den historiska grunnboken).

8.3.7 Pantsättning i borettslagsandelar

Andelar i ett borettslag kan pantsättas som säkerhet för andelsägarens lån. Sådan pantsättning ska tinglysas i grunnboken för att panträtten ska ges rettsvern (§ 4-3a lov om pant [LOV-1980-02-08-2]).

En ansökan om tinglysing av en pantsättning görs genom att en av Kartverkets blanketter fylls i och skickas in. Det kan ske både på papper och elektroniskt. I lov om burettslag § 6–7 finns en särskild bestämmelse om prioriteten vad gäller dokument som e-tinglysts. Blanketten ska skrivas under av pantsättaren, dvs ägaren av borettsandelen.

Pant kan upplåtas till såväl privatpersoner som företag och andra organisationer. Panthavaren måste identifieras med person- eller organisationsnummer. Om panthavaren är privatperson utan norskt personnummer och inte finns i Norge ska ett så kallat D-nummer (närmast motsvarande det svenska samordningsnumret) anges. För utländska bolag krävs handlingar som tydligt utvisar vem panthavaren är.

Pantdokumentet ska också ange vilket belopp pantsättningen gäller för. Även här krävs make- eller partnersamtycke.

Tidigare noterade borettslagen panträtterna i andelsboken. Dessutom hade boligbyggelagen ett arkiv, för kreditgivarnas räkning, med andelsbreven som andelsägaren måste lämna ifrån sig i samband med pantsättningen.

8.3.8 Vägen mot ett register

Processen fram till ett beslut om inrättandet av ett register över boretter var inte helt okomplicerad. Den nya borettslag som beslutades 2003 och som trädde i kraft den 15 augusti 2005 förutsatte att ett register skulle inrättas men innehöll då ingen reglering i frågan. Den offentliga utredning som tog fram förslaget till den nya borettslagen tog nämligen inte ställning till om det skulle vara ett eller flera register, eller om registret eller registren skulle vara offentliga eller privata (NOU 2000:17).

Den dåvarande regeringen kom fram till att registreringen borde göras i grunnboken (Ot.prp. nr. 30 [2002-2003]). Under tiden mellan presentationen av utredningens betänkande och propositionen till Stortinget hade departementet låtit en intern arbetsgrupp ta fram de erforderliga författningsförslagen. Under detta utredningsarbete tog gruppen även fram systemspecifikationer för det nya registret. Som en del av lagstiftningsprocessen uttalades att registreringen skulle vara så lik det som gäller för fast egendom som möjligt.

Departementet ansåg i propositionen att det borde vara en neutral part utan andra intressen i borettsförvaltningen som ansvarade för registreringen. Och det skulle innebära en större säkerhet om staten garanterade riktigheten i uppgifterna. Obos och andra boligbyggelag inom NBBL argumenterade starkt för att registret skulle finnas i borettsvärlden, och argumentationen var framgångsrik.

Det innebar att Stortingets majoritet ville se en auktorisationsordning som gav möjlighet för flera register som skulle konkurrera med varandra (Innst. O. nr. 82 [2002-2003]) i stället för den föreslagna statliga lösningen.

Ett liknande förfaringssätt hade tidigare tillämpats då tinglysingen och grunnboken skulle datoriseras. Det då privata företaget Norsk Tinglysingsinformasjon, senare namnändrat till Norsk Eiendomsin-

formasjon (NE), fick uppdraget att bygga det it-system som verksamheten skulle använda och ett system för att tillhandahålla informationen från den elektroniska grunnboken, samt att konvertera informationen från de manuellt förda registren vid domstolarna. Bolaget fick i stället ensamrätten att tillhandahålla informationen i grunnboken till marknaden under ett visst antal år. Några år efter starten verksamhet tog staten över ägandet av bolaget, som numera går under namnet Ambita. Sedan våren 2021 är bolaget privatägt.

Efter Stortingets ställningstagande om en auktorisationslösning med flera registerförare fick den tidigare arbetsgruppen i uppdrag att ta fram ett nytt lagförslag där det skulle finnas flera olika registerförande organisationer. Detta arbete färdigställdes våren 2004, då förslaget också gick ut på remiss. Samtidigt arbetade departementet med att ta in anbud från intresserade registerförare.

8.3.9 Beslut om ett register

Våren 2005 presenterade regeringen ett nytt förslag om registrering av boretter (Ot.prp. nr. 52 [2004-2005]). Förslaget var återigen att borettsandelar och rättigheter i dessa skulle registreras i grunnboken, för vilken Kartverket då hade fått ansvaret för. I propositionen sades inte var i landet registreringsverksamheten skulle förläggas.

Grunderna för departementets inställning var att det visat sig att det inte skulle bli någon reell konkurrens mellan flera borettsregister, och att det skulle innebära att det blev ett privat monpol. Det hade visat sig att det bara var Obos som var intresserade av att ansvara för ett register. Å andra sidan hade Obos vid den tidpunkten kommit långt i sina förberedelser då man bildat ett aktiebolag för registerverksamheten och tillsatt en verkställande direktör för bolaget.

Den här gången beslutade Stortinget i enlighet med förslaget även om det fanns andra meningar (Innst. O. nr. 122 [2004-2005]). Ändringarna återfinns i en lag den 17 juni 2005 nr. 94. Även om registreringen skulle ske i grunnboken återfinns så gott som alla reglerna i burettsloven. Tinglysingsloven kommer bara in om det saknas regler i burettsloven.

Dessa politiska ändringar innebar en försening i hela processen. Det var ett tufft besked för NBBL då det drabbade 50–60 medlemmar som jobbade med den aktuella hanteringen runt om i Norge. Inom Obos berördes cirka 15 personer.

Det beslutades samtidigt om övergångsregler i burettsloven. Dessa, liksom reglerna om registrering, började gälla den 1 juli 2006.

Vid denna tidpunkt hade Kartverket tagit över ansvaret för tinglysingen från domstolarna, och den verksamheten hade koncentrerats till Kartverkets huvudkontor i Hönefoss en bit utanför Oslo. Själva registreringssystemet för fastighetsinskrivningen/tinglysingen (kallat Regina) ansvarade alltjämt NE för.

Sedan Stortinget våren 2005 beslutat att registreringen av boretter skulle vara en statlig uppgift och ske i grunnboken beslöts att verksamheten, av regionalpolitiska skäl, skulle förläggas till det lilla samhället Kinsarvik i Ullensvang kommun vid Hardangervidda. Hardanger hade kämpat länge för att få tinglysingen lokaliserad dit när den skulle flyttas över från domstolarna. Men det blev ett kundcenter för Kartverket i stället, som var under etablering vid denna tidpunkt. Det bestämdes också att NE skulle utveckla och ansvara för de tekniska lösningarna.

Registret skulle gå i full drift den 1 januari 2007. Då skulle också alla borettslag ha lämnat in de uppgifter som krävdes till Kartverket. Den tid som fanns för förberedelser var med andra ord inte lång.

8.3.10 Arbetet mot ett register påbörjas

När beslut om etableringen av registrering av boretter i grunnboken togs pågick flera andra aktiviteter rörande tinglysingen (fastighetsinskrivningen). Mycket av det skedde i ett projekt med nära koppling till Justisdepartementet, och det projektet fick i maj 2005 också ansvaret för att leda arbetet med registreringen av borettsandelar. Projektledningen höll i ett antal mer övergripande frågor medan Kartverket och NE skulle sköta det mer praktiska arbetet.

Utgångspunkten för det arbete som då startade för att övergå till en offentlig registrering av borettsandelar var de övergångsbestämmelser som finns i burettslovens § 14–9. Den största uppgiften var förstås att samla in uppgifter från landets alla borettslag. Ett stort

förberedande arbete var därför att ta kontakt med alla borettslagen och deras förvaltare för att informera dem om vad som skulle ske.

8.3.11 Överföringen av uppgifter till registret

När arbetet mot ett register startade fanns det fyra stora datamiljöer (hos de största boligbyggelagen inom NBBL) som hade över 80 procent av all data. Om de kunde leverera uppgifterna via filer skulle 280 000 av totalt 340 000 borettsandelar komma in utan någon manuell registrering. En dialog mellan dem och NE startades därför snabbt för att gå igenom vad de hade i sina system och komma fram till en lösning för överföring av data i filer. NE kom så småningom överens med dessa om leveranser i filformatet csv, som alla var bekanta med. Formatet är läsbart i Excel, och filerna var också lätta att köra in i det nya systemet (som då var en del av Regina).

När det gäller vilka uppgifter Kartverket skulle ha från borettslagen fanns det olika önskemål. I sin egenskap av adressmyndighet hade Kartverket en del extra önskemål rörande adresser som gick utöver vad som behövdes för borettsregistret.

De elektroniska leveranserna av filer byggde på avtal som projektet slöt med de fyra datamiljöerna i slutet av 2005. Det bör noteras att staten lämnade en viss ekonomisk ersättning till de ovan nämnda fyra boligbyggelagen. En orsak till detta var att Obos, som lämnat det enda anbud som hade kommit in avseende borettsregistret, hade satsat en hel del resurser på något som sedan inte blev av på grund av politiska ställningstaganden. Den ersättning som betalades till bland annat Obos kan ses som ett sätt att delvis kompensera detta.

Planeringen av konverteringen innebar att de borettslag som skulle lämna uppgifter på blanketter kunde börja skicka in sina uppgifter när reglerna om registrering trädde i kraft den 1 juli 2006. Någon planering för när enskilda borettslag skulle lämna in sina registreringsunderlag fanns dock inte. Inflödet var trots det ganska jämnt och hanterbart för Kartverket. NE gjorde samtidigt provkonverteringar och trimmade systemen. Uppgiftslämning via filer påbörjades inte förrän i november 2006. Det gjorde det möjligt för de stora förvaltarorganisationerna att ha kvar den löpande registreringen, och därmed avgiftsintäkter, så länge som möjligt. Filerna

som kom in elektroniskt laddades den efterföljande helgen så att det gick att handlägga ärenden på Kartverket på måndagen.

De mindre borettslagen, som hade en redovisningsbyrå eller advokatbyrå som skötte administrationen, gav fullmakt till forrettningsföraren att lämna in uppgifterna på blanketter till Kartverket. Dessa fullmakter skickades med övrigt material till myndigheten. Och en del borettslag skötte allt själva. Det var ungefär 40 000 borettslagsandeler som kom in på det sättet, dvs. på pappersblanketter. Registreringen av uppgifterna i blanketterna gjordes i det vanliga handläggningssystemet, dvs. Regina Borett. Denna registrering var i princip detsamma som vanlig ärendehandläggning.

Informationen fördes in i grunnboken efter att några få kontroller hade gjorts. Det var främst att personnummer gick till rätt person. De pantnoteringar som fördes in vid uppläggningen benämndes ”Noterad pant” för att särskilja dem från registreringar av pant som gjordes efter driftstarten.

Kostnaden för NE:s utveckling av de systemlösningar som behövdes uppgick till omkring 15 miljoner norska kronor. Kostnaden för konverteringen, det vill säga inhämtandet av uppgifter från borettslagen och deras förvaltare, och inläggning av informationen i Kartverkets system, kostade betydligt mer. Hur mycket finns det dock inga siffror på.

8.3.12 Vissa förseningar och bristande kvalitet

Registret skulle gå i full drift vid årsskiftet 2006/2007. Tidplanen var alltså väldigt pressad. Det framställdes dock aldrig några önskemål om att förlänga överföringsperioden.

En del föreningar kom inte in med sina uppgifter förrän under första halvåret 2007. Det fanns inga sanktionsmöjligheter för Kartverket för att få in alla uppgifter från samtliga borettslag. Det fanns därför farhågor om att konflikter skulle uppstå mellan enskilda borettslag och kreditgivare. Så blev dock inte fallet. De som kom in med sitt material efter den 1 januari 2007 fick betala en avgift för registreringen, vilket de som kom in med sina uppgifter i tid inte behövde göra. Det fanns också borettslag som, trots omfattande informationsinsatser, inte hade förstått att alla borettslag omfattades av lagstiftningen och därmed också berördes av registerupplägg-

ningen. Dessutom hade Kartverket ett team som åkte runt och knappade in uppgifter hos föreningar runt om i Norge. Det såg väldigt olika ut, och det dök exempelvis upp plastkassar med lösa lappar som innehöll borettslagets alla uppgifter.

Kvaliteten på adresser och andelar i de uppgifter Kartverket fick från borettslagen var väldigt skiftande. Men det fick man hantera på något vis. Det insända materialet från borettslagen var ju trots allt undertecknat av ordföranden, antingen direkt eller i en fullmakt till forrettningsföraren. Fokus var först och främst att få in alla uppgifter och sen ta itu med det som var fel. Det var stor skillnad i professionalitet mellan de små borettslagen, där det var många fel hos en del av dem. Men fel förekom även hos de stora förvaltarna. Kartverket fick gå tillbaka till inskickade blanketter och filer för att kolla och lösa fel. Det vanligaste felet var att personnummer var omkastade så att de gick till fel person, till mannen i stället för till hustrun exempelvis.

Så fort ett borettslags uppgifter kommit in i grunnboken övertog Kartverket, som framgått, också ansvaret för att ajourhålla uppgifterna. Det innebar att man successivt påbörjade den löpande registreringen efter den 1 juli 2006. På Kartverkets webb uppdaterades en lista kontinuerligt över vilka borettslag som ajourfördes i registret. Eftersom den stora majoriteten av borettslagen kom in under de två sista månaderna av 2006 ökade antalet ärenden att handlägga väldigt snabbt under en kort tidsperiod. Och en del mer udda dokument som krävde tid dök upp. Systemen var inte heller perfekta från början. Detta innebar att det var rätt kämpigt i slutfasen för berörda medarbetare vid Kartverket, med en hel del övertidsarbete. Medarbetare från Hönefoss bussades också upp till Ullensvang på helgerna för att registrera in uppgifter.

8.3.13 Kreditinstituten kontrollerade sina panter

Övergångsreglerna innehöll en bestämmelse om att panthavaren skulle underrättas om varje registrering (§ 14–9 punkt 2). Som en del av överföringen av information från borettslagen till Kartverket kontrollerade därför kreditgivarna att deras panter fanns korrekt redovisade i underlagen från borettslagen.

Dessa kontroller gick till så att bankerna fick listor i Excel som var maskinläsbara. Från början var planeringen att filerna till bankerna skulle skickas ofta, men det bestämdes snabbt att man skulle skicka dem en gång i månaden. På slutet blev det återigen oftare då filerna annars blev för stora. Även om det finns många kreditgivare så var det rätt stora listor som de största bankerna fick. Kartverket uppfattade dock inte att det var några större problem för bankerna att ta hand om listorna, men det var säkert en hel del manuellt arbete. Denna bild har också bekräftats från kreditgivarhåll. Kontrollerna utfördes till betydande del som ett inslag i den löpande depåförvaltningen. I princip alla borettslag hade fullständiga personnummer på borettshavarna vilket säkert underlättade mycket för kreditgivarna.

Det kom in en del rapporter från bankerna till Kartverket om felaktigheter. Bankerna måste förse Kartverket med dokumentation för att en pant skulle registreras inom sexmånadersfristen. Många kreditgivare valde i stället att upprätta nya lånehandlingar och söka en ny registrering. Möjligen kan valet av handlingsväg ha att göra med om det fanns flera kreditgivare på den aktuella boretten och vilken prioritet man kunde få.

Det synes ha varit en grundinställning hos bankerna att allt bara kunde bli bättre med ett register, och att det då gick att leva med några existerande felaktigheter i pantnoteringarna. Det hade man ju redan gjort i ett antal år. Med tiden, i och med att borettsinnehavet ändras, skulle felen ändå försvinna.

Ordningen med dessa kontroller innebar att dolda panträtter helt försvann när de sex månader (§ 14–9 punkt 3) man hade på sig från tidpunkten för registrering i Kartverket hade passerat. Däremot fanns det underliggande låneförhållandet kvar, men utan sakrättsligt skydd.

I Norge hade man inte de problem som finns i Sverige med bristen på avnoteringar av pantnoteringar eller att de inte förts in hos borettslagen. Däremot kunde bankerna ha fusionerats eller liknande vilket gjorde att de uppgifter som kom från borettslagen inte stämde. Med hjälp av olika listor och förteckningar kunde det dock hanteras rätt enkelt av Kartverket.

8.3.14 Belopp på panträtterna infördes

Den fjärde punkten i § 14–9 handlar om att generella pantförskrivningar gäller även efter det att kravet på belopp infördes i lagens sjätte kapitel. Vid överföringen fanns det 256 289 panträtter som alla saknade belopp. De registrerades som ”Noterad pant”. I dag finns drygt 300 000 panträtter registrerade, varav endast 27 000 saknar belopp.

Anledningen till att belopp ska anges enligt det nya regelverket var att flera rättsfall hade visat på den osäkerhet och oreda de generella pantförskrivningarna innebar. Ordningen tidigare var att den bank som hade lägre prioritet krävde en förklaring från den med högre prioritet om vilket maxbelopp som gällde för krediten som den generella pantförskrivningen avsåg, och att kreditgivarna med bättre prioritet också förklarade att de inte skulle utöka krediten över detta belopp. Det belopp som har registrerats uppfattas som en tillgänglig ram, dvs. en kredit kan betalas av och ett nytt lån kan tas så länge totalsumman inte överstiger det registrerade beloppet. Kreditgivare med lägre prioritet får då utgå från att hela ramen är utnyttjad.

8.3.15 Handläggning, drift och förvaltning hos Kartverket

Myndighetens prövning av ärenden rörande boretter skiljer sig från övrig handläggning främst genom att den fysiskt sker på en annan plats. Ärendetyperna är egentligen bara övergång av borettsinnehavet i någon form, några få tvångsförsäljningar och panter. Registreringen av borettsandelar är betydligt enklare jämfört med fast egendom.

När man får in en överlåtelse av en borett så kontrolleras att överlåtaren är borettshavare, att identiteten är korrekt och att blanketten är undertecknad av överlåtaren. Man kontrollerar också civilståndet och att eventuellt makesamtycke finns. Det är en signaturkontroll, inte en prövning av överlåtelsen (se nedan avsnitt 8.3.16).

I det sjätte kapitlet i burettsloven finns också bestämmelser om avgifter för registrering och om tillhandahållande av information om de registrerade rättigheterna. Storleken på avgifterna framgår av särskilda föreskrifter från departementet.

När handläggningen började vid Kartverket den1 januari 2007 var de avgifter som skulle erläggas för varje ärende en fjärdedel av den avgift som då togs ut för ärenden rörande fast egendom. Skälet till

detta var att tysta kritik från främst borettslag och förvaltare om befarade högre kostnader. Numera är denna skillnad borta då avgifterna för fast egendom sjunkit.

Vid starten skedde Kartverkets handläggning av ärenden rörande boretter rent tekniskt i en annan del av handläggningssystemet Regina än övriga tinglysingsärenden. Sedan 2017 handläggs ärendena i samma, av Kartverket, nyutvecklade system (Elida). Kartverket sköter också driften och förvaltningen av systemet. Ambita har numera ingen roll i drift och förvaltning av systemen för grunnboken.

Kartverkets system är uppkopplade mot Personregistret och Brönnöysundsregistrene så att man har tillgång till aktuella uppgifter om både personer och företag i handläggningen.

Allt fler ärenden kommer in elektroniskt. Sedan 2020 kan man skicka in en ”sköytepakke” elektroniskt, dvs. överlåtelse och pantregistrering ihop. Även i Norge har de stora kreditgivarna stora centrala depåavdelningar. När de skickar in ärenden elektroniskt så spelar adressen till panthavaren inte så stor roll eftersom ju banken har allt i sina system.

Ansökan om registrering av en panträtt i en borettsandel skickas som regel in elektroniskt av banken. Ambita och andra tjänsteutvecklare säljer paketerade tjänster och integrerade lösningar till olika handläggningssystem, bland annat just till bankerna.

Det förekommer pantregistrering med två panthavare, både banken och deras bolåneinstitut. Det är för att de ska kunna flytta lånet mellan sig som de vill, utan att kontakta Kartverket. Ungefär som de kan i det svenska pantbrevsregistret alltså. Ingen sekretess finns när det gäller vem som är kreditgivare.

8.3.16 Registrering av boretter och överlåtelser i praktiken

När ett nytt borettslag bildats är det styrelsen som ansvarar för att borettslaget och andelarna blir registrerade i grunnboken. En blankett från Kartverket med två delar ska fyllas i, där den första delen handlar om borettslaget. Den andra avser de olika andelarna och deras ägare, och en blankett ska fyllas i för varje andel. Samma blankett används även när ett borettslag utökar antalet andelar. Värt att notera är att för respektive andel ska såväl andelens nummer i borettslaget som den officiella adressen, inklusive den norska motsvarig-

heten till det svenska lägenhetsnumret, anges. Ansökan ska skrivas under av borettslagets styrelse. För denna registrering tas en avgift på 4 300 norska kronor ut. Om antalet andelar i laget ökas tas en avgift på 430 kronor ut.

Till grund för Kartverkets registrering av en ändrad uppgift om ägandet till en andel i ett borettslag ligger, som framgått, en ansökan på en av Kartverket fastställd blankett som skickas in till myndighetens kontor på Ullensvang. Enligt de föreskrifterna om tinglysing måste blanketter fastställda av Kartverket användas vid ansökan om tinglysing (§ 1–2). Överlåtelseavtalet ska inte ges in till Kartverket. Burettslovens § 6–3 säger vad det är som kontrolleras vid Kartverket.

I ansökan ska överlåtaren bekräfta att registreringen av andelsinnehavet ska ändras. Överlåtaren ska underteckna blanketten, och har mäklare medverkat i överlåtelsen ska denne, om parterna inte bestämt annat, skicka in blanketten (§ 6–9 i lov om eiendomsmegling [LOV-2007-06-29-73]). I blanketten ska också borettslaget anges med sitt organisationsnummer och andelens nummer ska anges. Uppgifter om överlåtare och förvärvare ska anges, liksom om överlåtarens civilstånd. Om boretten varit en gemensam bostad krävs äktamake- eller partnersamtycke. Överlåtarens namnteckning ska bevittnas av två myndiga i Norge bosatta personer, som också ska ange sina adresser. I praktiken förekommer fullmakter rätt ofta i detta sammanhang. Då krävs att även fullmakten är bevittnad, i enlighet med vad som framgår på Kartverkets hemsida.

Blanketten är ett registreringsunderlag, och det beskrivs som en signaturkontroll, och inte någon prövning. Kontrollen av underskriften är dock rätt noggrann och det måste vara ett original av blanketten som man får in. Om andelen ägs av en person med hemlig adress så redovisas inte adressen. Det anges bara att ”uppgiften inte redovisas enligt instruktion”.

Registreringen av ärendet kostar 480 norska kronor i så kallat tinglysingsgebyr, vilket motsvarar den svenska expeditionsavgiften. Avgiften för e-ansökningar är lägre, 440 norska kronor. Någon dokumentavgift (stämpelskatt) utgår inte för överlåtelser av borettsandelar, och inte heller för registrering av pant. För vissa typer av ärenden tas ingen avgift ut. Det gäller exempelvis borttagning av en registrering om pant.

Det finns något som kallas bekräftad grunnboksutskrift. En sådan är garanterad av staten, och utskriven på en särskild sorts papper.

Man får en sådan som bekräftelse när man tinglyst ett dokument. För en bekräftad grunnboksutskrift som beställs särskilt tas en avgift ut.

8.3.17 Registrering av pant i praktiken

Även vid tinglysing av panträtt i en borettsandel används en av Kartverkets blanketter. På denna blankett anges uppgifter om pantsättare, panthavare och belopp. Dessutom krävs uppgifter som identifierar pantobjektet, dvs. borettsandelen.

Avregistrering av en pantregistrering sker till ungefär 80 procent elektroniskt. Det sker då en identifiering av vilken verksamhet/organisation det är genom ett digitalt verksamhetscertifikat, och Kartverkets system kan då kontrollera att det är just den organisationens pantregistrering som ska tas bort. För andra verksamheter än kreditgivare och mäklare sker kontroller mot Brönnöysundsregistrene men då på personnivå. Den som agerar måste vara en behörig företrädare för verksamheten.

8.3.18 Digitala lösningar

I dag kan banker och mäklare alltså använda e-tinglysing, det vill säga skicka in ansökningar elektroniskt till Kartverket. Ofta sker det genom lösningar utvecklade av tjänsteutvecklare där exempelvis en banks handläggningssystem arbetar mot Kartverkets system. Det tidigare nämnda Ambita är den största aktören på denna marknad. Bolaget har olika tjänster för professionella aktörer, exempelvis den typ av handläggningssystem för elektroniska ansökningar till Kartverket som beskrivits ovan.

Även för advokater finns vissa möjligheter att göra elektroniska ansökningar. Det sker via ett webbgränssnitt som Kartverket utvecklat där de sänder in dokument som ska tinglysas. Tidigare har det krävts att dessa ansökningar signeras digitalt av en behörig företrädare för bolaget, vilket många gånger upplevts som opraktiskt. Kartverket har därför utvecklat fullmaktsmodulen i systemet för elektronisk tinglysing så att dessa mindre företag kan registrera fullmakter för namngivna personer så att de kan signera elektroniska ansökningar.

Dessutom har Kartverket utvecklat en enkel lösning (”ett rått gränssnitt”) som ger banker och mäklare möjlighet att utväxla dokument mellan sig förutom att skicka in dokument till Kartverket. Det ligger i tjänsten Altinn (hos Digitaliseringsdirektoratet), men det finns även privata lösningar som är betydligt mer avancerade. Där upplevs det dock finnas en risk för att kostnaderna kommer att stiga ju fler som kommer in i de lösningarna.

De flesta ärendena rörande boretter ges in av mäklare (andelsövergång) och kreditgivare (pantregistrering).

8.3.19 Tillhandahållande av uppgifter från grunnboken

Informationen i grunnboken, liksom annan information som Kartverket ansvarar för, tillhandahålls numera som öppna data, det vill säga utan avgift. Informationen kan laddas ner eller nås via ett API. Det finns också en marknad där informationen anpassats eller integrerats så att den blir mer användbar vid och integrerad i olika slags handläggning av olika informationsförädlare. Då betalar användarna för den information man köper.

Användare av informationen är banker och mäklare. Men även kommuner och privatpersoner använder den. Dessutom använder de tjänsteutvecklare som beskrivits ovan och andra vidareförädlare informationen, exempelvis för omsättningsstatistik och värderingar.

Kartverket har en tjänst kallad Se eiendom som alla, inklusive privatpersoner, kan komma åt. På en inloggning kan man titta på upp till tio objekt.

En typisk registerbild innehåller uppgifter som identifierar borettslaget nämligen namn, organisationsnummer och andelsnummer (som motsvarar den svenska bostadsrättsföreningens lägenhetsnummer), uppgifter om andelshavare (namn, personnummer, dagboksnummer och datum för registreringen, eventuell köpeskilling), belastningar i form av panter (dagboksnummer, datum, panthavares namn och organisationsnummer samt belopp) samt eventuella rättigheter. Dessutom framgår dagboksnummer och datum för borettslagets registrering av andelen i grunnboken.

Av tradition är den norska registren med fastighetsinformation, inklusive grunnboken, öppna och allmänt tillgängliga då det ju handlar om så kallade publicitetsregister. De relevanta lagarna innehåller

inte den typ av noggrant preciserade ändamål som exempelvis den svenska fastighetsregisterlagstiftningen. Bestämmelser om åtkomst och begränsningar i den finns i en föreskrift utfärdad av departementet (FOR 2013-12-18-1599), till vilken också föreskrifterna om tinglysing hänvisar.

8.3.20 Korrekta uppgifter

Det har förekommit påståenden om förfalskade namnteckningar vid registrering av överlåtelser. Men Kartverket skickar ut ett meddelande till överlåtaren efter registreringen så man kan agera snabbt om det är något fel. Detta förutsatt att man är registrerad i kontakt- og reservationsregistret, och där finns de flesta norrmän. Och till ingivaren går ett utdrag ur grunnboken, så alla berörda vet vad som registrerats.

Överensstämmelsen mellan de uppgifter om andelsinnehav som finns registrerade i grunnboken och de uppgifter respektive borettslag har uppges vara god. Det råder inget missförhållande mellan vad grunnboken innehåller och vem borettslagen uppfattar som rätt borettshavare.

Borettslagen tar även nu ut en avgift för registrering av ny andelshavare.

9 Vägval för ett register

9.1 Ja, ett register över bostadsrätter behövs

Vår bedömning: Ett offentligt register för bostadsrätter behövs och bör inrättas.

Våra utredningsdirektiv utgår från att ett register ska inrättas, av skäl som det redogörs för i direktiven.

Det hindrar dock oss inte från att konstatera att det vi funnit under vårt arbete bekräftar vad direktiven beskriver. De problem som under många år påtalats, och som på olika sätt har en negativ inverkan på överlåtelser och kreditgivning vad avser bostadsrätter, finns kvar. Hanteringen av pantsättning är omodern och rättsosäker. Det innebär också att konsumentskyddet inte kan jämföras med vad som gäller för andra delar av bostadsmarknaden. Svårigheten att få fram information om bostadsrättshavare och uppgifter kopplade till dennes bostadsrättsinnehav för med sig problem när det gäller exekutiva åtgärder. De myndigheter som har att bevaka den finansiella stabiliteten och hushållens sårbarhet saknar ett mycket betydande tillgångsslag i underlaget för sina bedömningar. Och det verkar som att bostadsrätter i ökande utsträckning används i olika former av brottslig verksamhet, till men för såväl bostadsrättshavare som samhället i stort.

Sedan frågan om ett bostadsrättsregister senast utreddes har mycket förändrats. Processer har digitaliserats, portaler för förmedling av information utvecklats och kommunikation underlättats genom användning av digitala kanaler. Men dessa förändringar berör mer enskilda föreningar och förvaltare än helheten. För exempelvis mäklarna är det fortfarande lite av en snårskog för att få fram den information som behövs för varje enskilt objekt eftersom de olika föreningarna och förvaltarna har olika rutiner och lösningar för alla

de moment som ingår i processen. Mycket tyder på att kostnaderna för mäklare och köpare har ökat.

Och kreditgivarna är alltjämt i princip utestängda från att få direkttillgång till uppgifter om pantförskrivningar vid behandlingen av en låneansökan från en bostadsrättsköpare. Kronofogdemyndigheten saknar möjlighet att kontrollera en gäldenärs eventuella innehav av en bostadsrätt, och en bostadsrättsköpare kan fortfarande inte vara säker på en uppgift om att den aktuella bostadsrätten inte är pantförskriven. Dessutom gör avsaknaden av ett register över bostadsrätter det lättare att genomföra olika slag av brott, inte minst penningtvätt, där bostadsrätter används. Och det saknas möjlighet att få fram tillförlitlig statistik när det gäller hushållens skulder i förhållande till deras tillgångar när det inte finns ett offentligt register över samtliga bostadsrätter.

Så slutsatsen är enkel att dra. Precis som direktiven säger behövs ett offentligt register för bostadsrätter för att i vart fall åtgärda de största problemen.

Det finns också några grundläggande vägval att göra som har betydelse för utformningen av ett register för bostadsrätter. Dit hör exempelvis vad registret ska omfatta. Dessa vägvalsfrågor beskrivs i utredningsdirektiven. Också dessa vägvalsfrågor redovisas i detta kapitel.

9.2 Ett statligt register som en myndighet ansvarar för

9.2.1 Inledning

I det inledande avsnittet har vi bekräftat direktivens mening att ett bostadsrättsregister behövs. En ytterligare fråga att ta ställning till är i vilken regi ett register ska föras, dvs huvudsakligen om ansvaret ska vara statligt eller om en privat aktör ska sköta registret. Eftersom frågan om ett bostadsrättsregister inte är ny så har ett antal olika förslag diskuterats, såväl när frågan utretts på regeringens uppdrag som i andra sammanhang. Det finns därför anledning att också titta på de tidigare förslagen.

9.2.2 Tidigare förslag rörande utformning och ansvar i frågan

I kapitel 7 har tidigare utredningsförslag redovisats mer utförligt. Här redovisas de olika förslagen vad avser utformning och ansvar. Som kommer att framgå bygger inte alla förslag på någon sammanhållen samling av uppgifter om bostadsrätter. De är dessutom olika detaljerade när det gäller beskrivningen av var ansvaret ska ligga, och hur det ska se ut.

Frågan om ett bostadsrättsregister aktualiserades i Bostadsrättsutredningens delbetänkande Bostadsrättsregister (SOU 1998:80). Utredaren föreslog att ett nytt register skulle inrättas, ett bostadsrättsregister, och undersökte om personuppgiftsansvaret för registret skulle läggas på en befintlig statlig myndighet, en för ändamålet tillskapad statlig myndighet eller ett för ändamålet bildat bolag (se SOU 1998:80 s. 252 ff). Under utredningen framkom att bolagsalternativet inte var en framkomlig väg eftersom vissa aktörer inte var intresserade av att ta ansvar för registret. Utredningen föreslog slutligen att Lantmäteriverket (numera Lantmäteriet) skulle väljas som personuppgiftsansvarigt.

I december 2003 lämnade den så kallade Projektgruppen för ett bostadsrättsregister en rapport till Justitiedepartementet. Projektgruppen hade bildats av HSB, dåvarande SBC, Riksbyggen och Svenska Bankföreningen. Gruppen föreslog att ett bostadsrättsregister skulle byggas upp som en elektronisk databas åtkomlig för sökning via internet. Sedermera förtydligades det till att avse en central knutpunkt i form av ett tittskåp genom vilket användarna (främst kreditgivare och mäklare) skulle få tillgång till föreningarnas lägenhetsförteckningar. Modellen bygger enligt promemorian på gällande modell för överlåtelser och pantsättning, där förvaltarna ges en central roll att ta emot och registrera samtliga uppgifter som ska ingå i registret. Ansvaret för registret, dvs för ägande, uppbyggnad, utveckling och drift, föreslogs anförtros en ekonomisk förening eller annan typ av organisation med medlemmar från bostadsrättsorganisationerna och kreditgivarna.

I departementspromemorian Bostadsrättsregister (Ds 2007:12) redovisades en jämförelse mellan de två ovan redovisade förslagen, där Projektgruppens förslag hade kompletterats i vissa avseenden. Utredaren fann att Bostadsrättsutredningens förslag var att föredra framför Projektgruppens förslag men ansåg att det var alltför ingripande.

Han förde därför fram ett tredje förslag som förstahandsalternativ. Detta gick ut på ett centralt register med ett innehåll koncentrerat till uppgifter om bostadsrättshavare, pantsättningar och de uppgifter som behövs för att knyta dessa uppgifter till en viss bostadsrättslägenhet. Våra utredningsdirektiv är starkt präglade av detta tredje förslag. Personuppgiftsansvaret föreslogs ligga hos Lantmäteriverket (numera Lantmäteriet) men registret skulle skötas av användarna.

I en skrivelse från Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen och Fastighetsägarna Sverige (Fi2020/03108) föreslås en lösning, benämnd Lösningen, som går ut på att varje förenings register (vilket synes bestå av en sammanslagning av medlems- och lägenhetsförteckningarna) ska göras tillgängligt via en central ingång (ett standardiserat API). Tanken är också att nuvarande rutiner för pantsättning i princip behålls. Föreningens register ska inte vara offentligt utan en kreditgivare ska bara kunna få tillgång till uppgifter genom Lösningen med stöd av en fullmakt från bostadsrättshavaren. De fyra förslagsställarna förklarar sig öppna för en dialog och fördelning mellan sig av huvudmannaskapet för utveckling, drift och underhåll av systemet. Varje förenings styrelse ska ansvara för riktigheten i de uppgifter som presenteras.

I utredningens expertgrupp finns representanter för de fyra organisationer som står bakom förslaget. Det är självfallet så att de hellre hade sett att regeringens direktiv haft en utformning mer i linje med förslaget än vad som nu är fallet.

9.2.3 Vad säger direktiven?

Direktiven handlar ju om ett offentligt register över bostadsrätter. Det talas om hur registret bör utformas, dess omfattning och innehåll samt för vilka ändamål registret får användas. Hur registret ska inrättas och införas är andra frågor som behandlas. Det innebär i sin tur att registret inte är något som finns i dag. Registret bör enligt direktiven använda den förvaltningsgemensamma digitala infrastrukturen och det nationella ramverket för grunddata inom den offentliga förvaltningen. Det är också tydligt att registret ska vara författningsreglerat.

Utifrån de frågeställningar vi ska behandla enligt direktiven, kort sammanfattat ovan, blir slutsatsen att det offentliga register över

bostadsrätter som vi ska föreslå är en författningsreglerad sammanhållen samling av uppgifter om bostadsrätter. Något tittskåp eller tillgång till alla föreningars medlems- och lägenhetsförteckningar via ett API i enlighet med Lösningen, som har beskrivits i avsnitt 9.2.2, är inte vad direktiven efterfrågar. En sådan lösning blir därmed heller inte aktuell att studera vidare.

Vår bedömning är också att ett register, där uppgifterna presenteras på ett standardiserat och definierat sätt, ger betydande fördelar.

9.2.4 Skäl för och mot ett statligt engagemang

En erfarenhet som vi kunnat dra från inrättandet av motsvarande register i Finland och Norge är, som framgår i kapitel 8, att man där diskuterat om ett register av detta slag skulle vara ett ansvar för staten eller om det var mer lämpligt att det drivs i privat regi. Resultatet har i båda länderna blivit att registren är statliga.

Ett register över bostadsrätter innebär att en betydande del av befolkningen finns i registret, och att det är en viktig del av de berörda hushållens ekonomiska tillgångar som finns i ett sådant register. Detta talar för ett statligt engagemang, ungefär så som man resonerat i Finland.

Mot detta kan anföras att en grundläggande tanke bakom bostadsrätten är den gemensamma förvaltningen och utövandet av den i föreningsform. Ett statligt register skulle kunna uppfattas som en urholkning av föreningstanken, där det offentliga tar över uppgifter från föreningen. Ett alternativ skulle då vara ett register som på något sätt hanteras av aktörer med koppling till landets bostadsrättsföreningar. De förslag som presenterats av HSB och Riksbyggen tillsammans med Bostadsrätterna och Fastighetsägarna bygger på en sådan konstruktion.

9.2.5 Ett statligt register som en myndighet ska ansvara för

Vårt förslag: Registret ska vara statligt och det övergripande ansvaret läggas på en myndighet.

En renodlad privat lösning, i form av ett aktiebolag eller en ekonomisk förening, för att ansvara för ett författningsreglerat register skulle kanske kunna vara tänkbart. Ett sådant alternativ övervägdes också av Bostadsrättsutredningen 1998, men förkastades. I dag gäller lagen (2016:1145) om offentlig upphandling, vilket torde innebära att ett sådant upplägg förutsätter att den privata aktören upphandlas. Det innebär bland annat att det i princip är omöjligt att garantera att den aktör som väljs har en koppling till landets bostadsrättsföreningar, i vart fall om man vill ha mer än en anbudsgivare samtidigt som den aktören inte har eller får en dominerande ställning på någon del av marknaden för exempelvis förvaltning.

Ett författningsreglerat register som omfattar en betydande del av befolkningen, avser en tillgång som är så grundläggande som bostaden är, utgör en stor ekonomisk tillgång för de berörda enskilda hushållen liksom för samhället i stort, samt är säkerhet för en tredjedel av hela bolånestocken bör vara statligt.

Om registret ska vara statligt är det nästan självklart att en myndighet anförtros ansvaret för registret. Alla statliga register som tillkommit under de senaste decennierna finns hos någon myndighet. Det är också så som den statliga förvaltningen är uppbyggd.

Historiskt sett har egentligen bara ett undantag förekommit, nämligen Värdepapperscentralen AB. Detta bolag bildades och ägdes av staten tillsammans med de största bankerna, med syfte att registrera och administrera aktieinnehav i börsnoterade bolag.

Bakom inrättandet av Värdepapperscentralen låg de ökande kostnaderna för hantering av aktiebrev och kuponger i pappersform. I betänkandet Förenklad aktiehantering (SOU 1968:59) föreslogs att en datoriserad aktiebok sorterad efter aktieägarnas namn skulle införas och att en nationell värdepapperscentral skulle få i uppdrag att föra en sådan aktiebok och att bland annat administrera aktieutdelningar.

Värdepapperscentralen började sin verksamhet 1973 och ägdes då av staten och de så kallade fondkommissionärerna. Bolaget hade ensamrätt för betydande delar av aktiehanteringen, och verksamheten regle-

rades i en särskild lag om Värdepapperscentralen VPC. Statens ägande upphörde 1999 då de fyra största bankerna, som vid den tidpunkten ägde knappt 25 procent av bolaget, köpte statens 50-procentiga aktieinnehav samt ytterligare 25 procent av andra ägare. Vid denna tid upphävdes också lagstiftningen om Värdepapperscentralen. År 2008 överläts ägandet till det Belgien-baserade företaget Euroclear.

De skäl som låg bakom det statliga engagemanget blev med tiden allt svagare. Det som en gång sågs som ett naturligt nationellt monopol blev en del av en större internationell marknad, och teknikens utveckling innebar helt nya förutsättningar. Ett statligt ägande och en statlig reglering var kanske inte heller den bästa grunden för att kunna agera snabbfotat när verkligheten förändrades.

Sedan dess har staten inte engagerat sig i någon liknande konstruktion när det gäller förande av register. Ett statligt alternativ innebär enligt vår mening därför att en myndighet anförtros uppdraget att ha ett huvudansvar för registret.

9.3 Ett fristående register

Vårt förslag: Registret 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 tomträtter samt den berörda bostadsrätten.

9.3.1 Samband med andra register

En grundläggande fråga som nämns i utredningens direktiv är om ett centralt offentligt register över bostadsrätter ska vara ett självständigt register eller ingå i ett befintligt register. Det finns ju samband mellan föreningen som sådan, den fastighet eller tomträtt som föreningen äger/har och bostadsrättens lägenhet med uppgifter som återfinns i flera andra register. De register där de mest uppenbara sambanden finns är föreningsregistret (Bolagsverket) samt fastighetsregistrets olika delar, pantbrevsregistret och lägenhetsregistret (Lantmäteriet).

En arbetshypotes vid utformandet av ett nytt register är att inte samla in uppgifter som redan är insamlade en gång till. ”En uppgift

en gång” har ofta nämnts som en princip som bör gälla i relationen mellan det offentliga och medborgare och företag. Och den bör gälla även i detta sammanhang. Uppgifter som finns i andra register bör återanvändas.

9.3.2 Fastighetsregistret och föreningsregistret

I föreningsregistret finns uppgifter om alla bostadsrättsföreningar, bland annat tidpunkten för registreringen av föreningen, föreningens adress, styrelseledamöter och firmatecknare. Hos Bolagsverket finns också varje förenings stadgar samt den ekonomiska planen registrerade, vilket framgår av bostadsrättslagen (1991:614). Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar innehåller regler om registrering i föreningsregistret.

Fastighetsregistret innehåller beteckningen på den eller de fastigheter eller tomträtter en bostadsrättsförening äger, adressen till varje fastighet, uppgift om fastighetens areal, byggnader på fastigheten, uppgifter om föreningens lagfart eller tomträttsinnehav, beviljade inteckningar samt andra belastningar eller rättigheter kopplade till fastigheten. Lagen (2000:224) om fastighetsregister och förordningen (2000:308) om fastighetsregister reglerar registrets innehåll, bland annat utifrån jordabalkens bestämmelser.

När det gäller fastighetsregistret kan det konstateras att en bostadsrätt, som ju utgör objektet för ett bostadsrättsregister, inte är fast egendom. Regelverken kring fastigheter och bostadsrätter ser olika ut, även om de båda tillgångsslagen hanteras på ungefär samma sätt i vissa sammanhang, exempelvis vid kreditgivning. I både Finland och Norge har det i samband med inrättandet av de register som där närmast motsvarar ett bostadsrättsregister från politiskt håll uttalats att det ska vara så likt fastigheter som möjligt. Och i Norge har man till och med bostadsrätter och fastigheter i samma system, den så kallade grunnboken. Men det är ändå olika regelverk som gäller. I Sverige är dock situationen lite annorlunda. Något politiskt uttalande om att ett bostadsrättsregister ska vara så likt fastighetsregistret som möjligt finns inte. Och om en sådan likhet är önskvärd så kan det säkerligen åstadkommas även om bostadsrättsregistret är fristående från fastighetsregistret.

Det är också svårt att se hur uppgifter om bostadsrätter skulle inordnas i den systematik som gäller för fastighetsregistrets olika delar. Där är fastigheten det överordnade begreppet under vilket alla andra uppgifter återfinns. Vissa av dessa uppgifter kan förvisso återfinnas med hjälp av andra sökbegrepp men det är ändå i grunden fastighetsbaserat. Här är det bostadsrätten som är utgångspunkten.

Detta talar för att ett bostadsrättsregister inte bör vara del av fastighetsregistret.

Bostadsrättshavaren är medlem i bostadsrättsföreningen, om vilken det finns uppgifter hos Bolagsverket. Men ett register över bostadsrätter handlar inte om föreningen utan om de enskilda bostadsrätterna, och de föreningsrättsliga aspekterna ska inte hanteras i ett bostadsrättsregister.

Ett register över bostadsrätter bör inte vara en del av föreningsregistret.

9.3.3 Pantbrevsregistret och lägenhetsregistret

Pantbrevsregistret, som regleras i lagen (1994:448) om pantbrevsregister, är ett register som Lantmäteriet ansvarar för där elektroniska pantbrev förvaras. Till pantbrevsregister hör ett handläggningssystem varför benämningen pantbrevssystemet också förekommer.

Ett elektroniskt pantbrev ersätter ett fysiskt sådant, och pantbrevsregistret kan ses som en förlängning av bankernas egna säkerhetssystem. Ett pantbrev är ett resultat av att en inteckning beviljats, och det innehåller uppgift om vilken eller vilka fastigheter det gäller i samt belopp, datum och aktnummer. Inteckningar, och därmed pantbrev, är kopplade till fastigheten och de gäller oavsett vem som äger fastigheten.

I pantbrevsregistret registreras vem som innehar varje pantbrev, och kreditgivare kan hantera ett pantbrev mellan sig elektroniskt när fastighetsägaren flyttat sina lån med fast egendom som säkerhet. Registreringen görs av organisationer för vilka tillstånd meddelats av Lantmäteriet. Det är främst kreditinstitut som beviljats tillstånd utifrån vissa fastställda krav, och det är också utifrån deras behov systemet ursprungligen utvecklades. Men även några pensions- och kapitalförvaltare, fastighetsbolag samt några myndigheter har beviljats tillstånd. Registreringen görs utan direkt inblandning av Lantmäteriet. Elek-

troniska pantbrev som inte används som säkerhet för något lån finns i det så kallade ägararkivet, och disponeras då av fastighetsägaren. För registret gäller en särskild sekretessbestämmelse som gör att i princip endast kreditgivare, den enskilde fastighetsägaren och Lantmäteriets fastighetsinskrivningsverksamhet kan använda informationen.

I lägenhetsregistret finns uppgifter om landets samtliga bostadslägenheter, bland annat vad avser adress, lägenhetsnummer och läge i byggnaden, bostadsarea, antal rum samt kökstyp. Lagen (2006:378) om lägenhetsregister reglerar innehållet i registret. Av lagen framgår också att uppgifterna i registret bara får användas för folkbokföring, statistik, forskning och planering, samt uppföljning och utvärdering av bostadsbestånd och byggande.

Pantbrevsregistret innehåller en mycket begränsad samling av uppgifter, och med en specifik användning. Det är ett register över vissa pantbrev och inte ett beståndsregister av det slag våra direktiv beskriver. Ett register över bostadsrätter bör inte vara en del av pantbrevsregistret.

Lägenhetsregistret innehåller uppgifter om landets alla bostäder, oavsett upplåtelseform. Så det är i och för sig möjligt att tänka sig att uppgifter om bostadsrätter skulle kunna ses som ett tillägg till lägenhetsregistrets uppgifter om just dessa bostäder. Men samtidigt innebär regleringen av lägenhetsregistret att uppgifterna om bostadsrätter skulle behöva regleras särskilt, eftersom ett uttalat syfte ska vara att stärka bostadsmarknadens funktionssätt. Det är inte möjligt att göra om uppgifterna ska vara så inlåsta som informationen i lägenhetsregistret är. Visserligen har Lantmäteriet, på regeringens uppdrag, lämnat förslag på hur användningen av registrets uppgifter skulle kunna utökas. Detta förslag, från 2016, hanterades delvis i betänkandet Fri hyressättning vid nyproduktion (SOU 2021:50) men varken förslagen i Lantmäteriets promemoria eller förslagen i betänkandet har lett till några författningsändringar.

Regeringen har dock under 2022 lämnat över de delar av betänkandet Fri hyressättning vid nyproduktion som berör lägenhetsförfattningarna till den här utredningen. I kapitel 10 behandlar vi detta närmare. I det här sammanhanget är det dock värt att nämna att vi ser svårigheter med att inom ramen för den här utredningen inkludera så pass långtgående förändringar vad gäller lägenhetsregistrets funktion som skulle krävas för att lägenhetsregistret på allvar skulle kunna hantera även bostadsrätter.

Det gör att det sammantaget förefaller mest ändamålsenligt att se lägenhetsregistret som ett möjliggörande grundläggande beståndsregister. Ett bostadsrättsregister kommer att innehålla ett antal kompletterande uppgifter av ett annat slag som bara avser just den upplåtelseformen. Dessutom finns det bostadsrätter som upplåtits som lokaler och som därför inte återfinns i lägenhetsregistret.

Ett bostadsrättsregister bör inte vara en del av lägenhetsregistret.

Bostadsrättsregistrets koppling till lägenhetsregistret beskriver vi närmare i kapitel 10.

9.3.4 Ett fristående register

Slutsatsen blir därför att ett bostadsrättsregister ska vara ett självständigt register. Men som framgått ska registret när det gäller innehåll kopplas till andra register. Med detta avses att registret ska innehålla viss grundläggande information som redan samlats in och som finns i andra register. Det är några uppgifter som finns i de register som redovisats ovan som kan bli aktuella. Exakt vilken information det rör sig om framgår av kapitel 10 som behandlar registrets innehåll.

Inriktningen för den tekniska lösningen bör vara att informationen inte dubbellagras utan att den hämtas från respektive register när den ska användas. Det ankommer på den ansvariga registerhållaren att utveckla en lösning som är stabil och driftsäker samtidigt som den information som används är uppdaterad. Här kommer ramverket för nationella grunddata och den förvaltningsgemensamma digitala infrastrukturen in.

Det kan också förmodas att olika användare har ett behov av att ta del av ytterligare information från andra register kopplat till uppgifter i ett bostadsrättsregister. Det kan röra sig om information som behövs i olika handläggningssystem, precis som erfarenheterna från Finland och Norge visar. Precis som där bör sådana lösningar utvecklas av tjänsteutvecklare, snarare än att ha ett mer omfattande innehåll i själva bostadsrättsregistret.

9.4 Lantmäteriet ska ansvara för registret

Vårt förslag: Lantmäteriet ska ansvara för registret.

9.4.1 Tidigare ställningstaganden

Bostadsrättsutredningen redovisade i sitt betänkande från 1998 flera olika möjligheter när det gällde frågan om var ett bostadsrättsregister skulle läggas. I slutänden fanns två alternativ som övervägdes.

När det gällde frågan om registret skulle placeras hos en befintlig statlig myndighet konstaterade utredningen att direktiven tagit upp Lantmäteriverket som alternativ. Utredningen slog fast att verket också var den myndighet som låg närmast till hands. Där fanns, främst genom inskrivningsregistret (numera en del av fastighetsregistret) och pantbrevsregistret, den största erfarenheten av frågor liknande den som bostadsrättsregistret skulle aktualisera. Utredningen nämnde också Fastighetsdatautredningens betänkande Fastighetsdataregister (SOU 1997:3) där Lantmäteriverket föreslagits som ansvarigt.

Utredningen hade därefter att ta ställning till om personuppgiftsansvaret skulle placeras hos Lantmäteriverket eller hos en för ändamålet särskilt skapad myndighet.

Något som ansågs tala för Lantmäteriverket var att det där fanns datorer och mjukvara som skulle kunna utnyttjas för ett bostadsrättsregister. Det skulle dock en självständig myndighet också kunna få tillgång till. Ett skäl mot att lägga registret hos Lantmäteriverket ansågs vara att verket inte i övrigt sysslade med bostadsrätter. Mot detta talade dock enligt utredningen att Lantmäteriverket hade det övergripande ansvaret för lägenhetsregistret, där bland annat bostadsrätter avsedda för boende skulle komma att ingå.

En ny, särskild myndighet för bostadsrättsregistret kunde förväntas vara fokuserad, intresserad och drivande i frågor kopplade till registret. Om Lantmäteriverket ändå skulle väljas poängterade utredningen vikten av en organisatorisk lösning så att bostadsrättsregistret inte skulle drunkna i andra frågor.

Bostadsrättsutredningen landade slutligen i att föreslå Lantmäteriverket till ensamt personuppgiftsansvarigt för bostadsrättsregistret. Den lösning som föreslogs i departementspromemorian Bostadsrättsregister från 2007 gick också ut på att Lantmäteriverket skulle vara ansvarigt för registret.

9.4.2 Lantmäteriet ska ansvara för registret

Flera av de bedömningsgrunder som Bostadsrättsutredningen haft gör sig gällande även i dag. En väsentlig skillnad mellan vårt utredningsuppdrag och det förslag som presenterades i Bostadsrättsutredningens betänkande är däremot att överlåtelser och registreringar inte ska vara föremål för någon myndighets prövning.

Något som talar för att Lantmäteriet ges ansvar för registret är den erfarenhet och kunskap som myndigheten redan i dag har genom den ärendehantering som sker inom fastighetsinskrivningen. Dessutom finns flera befintliga register vid Lantmäteriet med information av det slag som nu är aktuellt. Fastighetsregistret, pantbrevsregistret och det nationella lägenhetsregistret sköts i dag av Lantmäteriet.

Som redan framgått innehåller dessa register uppgifter som kan kopplas till bostadsrättsföreningen och de enskilda bostadsrätterna. Dessa registers största användare är också till stor del desamma som ett bostadsrättsregister kan förväntas ha, nämligen fastighetsmäklare och kreditgivare. I många avseenden finns stora likheter mellan bostadsrättsmarknaden och fastighetsmarknaden. Allt fler av de ärenden som hanteras inom fastighetsinskrivningen kommer in elektroniskt.

Den myndighet utöver Lantmäteriet som skulle kunna komma i fråga är Bolagsverket. Hos Bolagsverket registreras ju själva bostadsrättsföreningen när den bildas, liksom föreningens ekonomiska plan och stadgar. Där registreras också förändringar vad gäller styrelse och firmateckning i varje bostadsrättsförening, liksom adress till föreningen. Bolagsverket ansvarar också för registren över företagsinteckningar och de elektroniska inteckningsbrev som då utfärdas. Verket har en bred och stor erfarenhet av elektronisk ärendehantering, och får sägas ha varit något av en föregångare på detta område i Sverige.

Det finns goda skäl att anta att båda myndigheterna skulle klara uppgiften att ansvara för ett bostadsrättsregister.

De skäl som främst anförs i direktiven för ett inrättande av ett bostadsrättsregister handlar om bostadsrättsmarknadens funktion och större säkerhet vid pantsättning. Detta pekar mot att Lantmäteriet ska vara ansvarig myndighet för ett bostadsrättsregister. Mycket talar nämligen för att de processer som främst kreditgivare och fastighetsmäklare kommer att utforma när ett bostadsrätts-

register finns på plats kommer att vara mycket lika de som finns för fast egendom. Det finns också en stor erfarenhet av att hantera det slags information som ett bostadsrättsregister kommer att innehålla, såväl vad gäller handläggning och register. Därutöver finns erfarenheter från uppläggningen av lägenhetsregistret som bör kunna tas tillvara vid uppläggningen av ett bostadsrättsregister. Bolagsverket är väl insatt i de föreningsrättsliga frågor som gäller vid registrering av bostadsrättsföreningar, medan Lantmäteriet saknar sådan erfarenhet. Däremot finns kunskap om samfällighetsföreningar som registreras vid Lantmäteriet. De föreningsrättsliga aspekterna bör dock inte vara avgörande eftersom direktivens andemening väl kan sägas vara att någon myndighet inte ska ta över de grundläggande föreningsrättsliga uppgifter en bostadsrättsförening har i dag.

Vi tror inte att Bostadsrättsutredningens farhågor, bland annat att en bostadsrättsregisterverksamhet hos Lantmäteriet skulle riskera att drunkna i andra frågor, gäller i dag. Sedan utredningens betänkande lämnades 1998 har inskrivningsverksamheten flyttats över från domstolarna till Lantmäteriet. Ansvaret för registrering av bostadsrätter har betydande likheter med registreringen i inskrivningsverksamheten, och det är en verksamhet som är väl etablerad i myndigheten och som fungerar väl. Vi menar därför att ansvaret för bostadsrättsregistreringen bör ligga i samma organisationsdel som inskrivningsverksamheten, på samma sätt som registreringen i samfällighetsföreningsregistret gör. Det bör i formell mening dock inte vara en del av inskrivningsmyndigheten. Precis som fallet är med samfällighetsföreningsregistret bör verksamheten koncentreras till ett kontor, förslagsvis vid ett av de mindre kontoren. De är belägna i Mora, Härnösand och Skellefteå.

9.5 Registrets omfattning

Vårt förslag: Registret ska omfatta landets samtliga bostadsrätter.
Andelar i bostadsföreningar och bostadsaktiebolag ska inte ingå i registret.

9.5.1 Alla bostadsrätter ska omfattas

Enligt direktiven ska vi ta ställning till om ett register över bostadsrätter ska innehålla samtliga bostadsrätter eller bara de bostadsrätter som är pantsatta. Svaret på denna fråga betyder mycket för hur ett register kan användas och vilken tillit som registret får bland användarna. Det betyder också mycket för hur rutinerna kring den information som finns i registret kan utformas och hur smidiga processerna rörande exempelvis överlåtelser och pantsättning blir. Bostadsmarknadens funktion blir också beroende av svaret på frågan.

Vi har tagit upp denna frågeställning med i stort sett alla de myndigheter och organisationer vi träffat under utredningstiden. Samtliga har varit tydliga med att ett register ska omfatta alla bostadsrätter och inte endast de som är pantsatta. Skälen för denna inställning har handlat om tillförlitlighet och effektivitet.

Om ett register bara skulle innehålla uppgifter om de bostadsrätter som är pantsatta minskar möjligheterna att använda informationen i registret högst markant. För de bostadsrätter som inte finns i registret skulle nuvarande rutiner för att få fram och kontrollera uppgifter få användas. Sannolikt skulle också den kreditgivare hos vilken bostadsrätten pantförskrivits tvingas göra en underrättelse till föreningen på det sätt som sker i dag eftersom det måste antas att det kan ta en viss tid för att få in den nu pantförskrivna bostadsrätten i registret. För kreditgivaren torde det vara nödvändigt att försäkra sig om ett sakrättsligt skydd så fort som möjligt.

Och när en bostadsrätt pantsätts måste en informationsinhämtning sättas igång för att få fram de uppgifter som ska ingå i registret. Detta blir då ett antal engångsinsatser för föreningar, förvaltare och för den registeransvarige. Det innebär betydligt större arbetsinsatser och kostnader än vad en rationellt utformad registeruppläggning vid ett tillfälle medför.

En sådan hantering med en del bostadsrätter i ett register och andra som hanteras på nuvarande sätt innebär att många aktörer får upprätthålla dubbla rutiner. Det blir inte rationellt och effektivt för någon, och kan inte bedömas ge de förbättringar som direktiven efterlyser. Och registrets innehåll skulle förmodligen hela tiden ifrågasättas eftersom det blir ett konstant in- och utflöde av bostadsrätter i det. En känsla av osäkerhet hos användarna är lätt att förutse.

Registret ska därför omfatta alla bostadsrätter. Och av det följer att det är alla upplåtna bostadsrätter, oavsett om de används som bostäder eller lokaler, eller om det är fråga om den typ av andelsboende som återfinns främst i fjällvärlden, som ska finnas i registret.

9.5.2 Bostadsföreningar och bostadsaktiebolag ska inte omfattas

En annan fråga som har att göra med ett bostadsrättsregisters omfattning är om de äldre upplåtelseformerna med andelar och aktier i bostadsföreningar och bostadsaktiebolag ska ingå. Som framgått finns det färre än 300 bostadsföreningar kvar, och antalet bostadsaktiebolag är betydligt mindre. Eftersom dessa gamla föreningar också är relativt små så uppgår det totala antalet lägenheter till färre än 7 000. Dessa återfinns huvudsakligen i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Det har under lång tid funnits möjligheter för såväl bostadsföreningar som bostadsaktiebolag att ombilda sig till bostadsrättsföreningar. För bostadsföreningarna är det ett tämligen enkelt förfarande. För bostadsaktiebolagen är det besvärligare men det finns ändå rätt väl utvecklade processer för det. Det faktum att det nu finns väldigt få bostadsaktiebolag kvar innebär att ombildningar faktiskt skett.

De bostadsföreningar och bostadsaktiebolag som nu finns kvar måste därför sägas ha valt att behålla sin ursprungliga form och alltså hittills aktivt valt bort ombildningsmöjligheten. Detta talar för att dessa boendeformer inte ska ingå i ett bostadsrättsregister. Då det dessutom förhåller sig så att pantsättning av en andel inte är tillåten i alla bostadsföreningar skulle nyttan av att inkludera bostadsföreningarna i ett register vara begränsad. Detta eftersom en kontakt med föreningen och en kontroll av de gällande stadgarna erfordras vid varje transaktion som rör föreningens andelar.

När det gäller bostadsaktiebolagen är ett skäl för att inte inkludera dem i ett register att det inte finns någon möjlighet att spåra

sådana aktiebolag i något register eller statistikdatabas. Den uppgift om antalet bostadsaktiebolag utredningen fått fram bygger på en sammanställning från Mäklarsamfundet som, även om det är den bästa tillgängliga uppgiften, inte kan tas för helt säker. Vid uppbyggnaden av ett register som det nu är fråga om är det viktigt att kunna kontrollera att alla de objekt som ska finnas med faktiskt också gör det.

En möjlig effekt av detta ställningstagande kan bli att kreditgivarnas vilja att belåna en andel i en bostadsförening minskar. Kreditgivaren kan tänkas uppmana föreningar att ombilda sig till bostadsrättsförening. Självfallet är det upp till föreningsmedlemmarna att ta ställning i frågan om vad som är bäst för dem.

9.6 Förhållandet till den personliga integriteten

9.6.1 Inledning

I direktiven till den här utredningen omnämns särskilt skyddet för den personliga integriteten. Direktiven säger att det är av stor vikt att registret säkerställer ett gott skydd för den enskildes integritet, vilket kan innebära olika begränsningar vid behandlingen av uppgifter eller andra åtgärder kopplat till informationssäkerhet och sekretess. Direktiven anger också att utredningen ska säkerställa att förslagen är förenliga med dataskyddsförordningen och annan relevant dataskyddsrättslig lagstiftning.

I kapitel 10 beskriver vi närmare vilka uppgifter som vi anser att bostadsrättsregistret ska innehålla. Redan nu kan vi dock konstatera att personuppgifter kommer att vara en viktig del av registerinnehållet. Personuppgifter kan kortfattat beskrivas som uppgifter som direkt eller indirekt kan knytas till en person som är i livet. Namn, adress och personnummer är vanliga exempel på vad som kan utgöra personuppgifter.

Ett bostadsrättsregister i den form vi föreslår förutsätter olika former av behandling av personuppgifter. Bland annat kan personuppgifter behöva samlas in, registreras, lagras och lämnas ut och det ska kunna göras digitalt. Behandling av personuppgifter på detta sätt kan innebära en risk för intrång i den personliga integriteten. Det är viktigt att hitta en väl avvägd balans mellan å ena sidan skyddet för den personliga integriteten och å andra sidan samhällets rättmätiga

krav på en väl fungerande hantering av bostadsrätter som en del av en väl fungerande bostadsmarknad.

I följande avsnitt och i kapitel 11 redovisar vi våra överväganden och förslag för den rättsliga regleringen av ett register och skyddet för den personliga integriteten.

9.6.2 En intresseavvägning

Även om det, som vi har beskrivit i kapitel 4, inte är möjligt att entydigt definiera vad som avses med begreppet personlig integritet bör det stå klart att vissa faktorer är särskilt viktiga att ta hänsyn till när det gäller att bedöma intrånget i den personliga integriteten vid automatiserad behandling av personuppgifter. Sådana faktorer kan vara arten av de personuppgifter som är tänkta att behandlas, vilka som ska ha tillgång till personuppgifterna, vilken typ av åtkomst som ska finnas, hur sökning ska få göras och hur lång tid som personuppgifter ska få sparas. Ju fler uppgifter som får behandlas, ju större möjligheter till sammanställningar och sökningar och ju längre tid som uppgifterna får sparas, desto större är, typiskt sett, risken för integritetsintrång. Ju större risken för intrång är, desto mer angeläget måste ändamålet med personuppgiftsbehandlingen vara.

Den närmare utformningen av de nya bestämmelserna om behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret måste alltså föregås av en avvägning mellan å ena sidan intresset av en väl fungerande hantering av bostadsrätter och å andra sidan intresset av skydd för den personliga integriteten. Genom att välja en viss reglering, till exempel i form av vissa begränsningar för hur personuppgifterna får behandlas, kan också riskerna för integritetsintrång minska.

Det kan också noteras att det i både Finland och i Norge finns register som motsvarar ett bostadsrättsregister. Där finns erfarenheter och exempel att beakta.

9.7 Behandling av personuppgifter ska regleras särskilt

Vår bedömning: Behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret ska författningsregleras särskilt.

9.7.1 Den befintliga författningsregleringen

Vi har i det föregående avsnittet konstaterat att det bostadsrättsregister som vi föreslår kommer att innehålla personuppgifter. I kapitel 10 redovisar vi närmare vilket innehåll vi föreslår. Bland annat av integritetsskäl behöver vi därför ta ställning till hur skyddet för dessa uppgifter ska säkerställas.

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 kallad dataskyddsförordningen, gäller i EU sedan den 25 maj 2018. Förordningen 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). Bostadsrättsregistret kommer att omfattas av dataskyddsförordningens tillämpningsområde.

Trots att dataskyddsförordningen är en EU-förordning som är direkt tillämplig i medlemsstaterna lämnar den i vissa fall utrymme för nationell reglering, både genom att tillåta och att förutsätta nationella bestämmelser som kompletterar eller undantar vissa av förordningens bestämmelser. Det här innebär att det som utgångspunkt inte finns några hinder mot att anta särskilda bestämmelser för personuppgiftsbehandling i bostadsrättsregistret. Sådana särskilda bestämmelser finns i dag på flera håll i olika registerförfattningar.

I Sverige har generella kompletterande bestämmelser till dataskyddsförordningen antagits genom lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen) och förordningen (2019:219) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning. Även denna kompletterande reglering kommer att gälla för bostadsrättsregistret.

Om nationella bestämmelser antas finns utrymme för att även föra in vissa av förordningens bestämmelser i den nationella rätten. Det kan vara aktuellt om det är nödvändigt för samstämmigheten och för att göra de nationella bestämmelserna begripliga (se skäl 8 i dataskyddsförordningen).

9.7.2 En särskild reglering behövs

Redan i dag finns alltså ett regelverk på plats som bostadsrättsregistret kommer att omfattas av. Den befintliga dataskyddsregleringen utgör ett visst skydd när det gäller de registrerades personliga integritet. Med hänsyn bland annat till den mängd personuppgifter som registret kommer att omfatta och att uppgifterna kommer att spridas anser vi dock att det finns behov av särskilda bestämmelser avseende personuppgiftsbehandling i bostadsrättsregistret. Vi tror också att ett särskilt regelverk gör det tydligare för allmänheten hur personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas. Vi anser därför att behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret ska regleras särskilt.

Den särskilda regleringen som föreslås ska så långt som möjligt vara teknikneutral. Det minskar behovet av att göra förändringar i regelverket när tekniken utvecklas.

I nyare lagstiftning brukar dataskyddsbestämmelserna regleras i en särskild författning, medan de materiella bestämmelserna finns i en annan författning. Så är fallet till exempel för vägtrafikdatalagen (2019:369) och lagen (2019:370) om fordons registrering och användning. En uppdelning på det sättet motiverades av regeringen med att den bättre kan tillgodose krav på funktionalitet och effektivitet samt på skydd för enskildas personliga integritet (prop. 2018/19:33 s. 61).

Syftet med bostadsrättsregistret är att tillgodose det behov av information om bostadsrätter som finns i samhället. Registrering i registret föregås inte av något materiellt prövningsförfarande. Informationen i registret skapas inte heller genom en särskild ärendehandläggning hos Lantmäteriet, utan uppstår på andra sätt hos andra aktörer. Det är inte självklart att en uppdelning av bestämmelserna i detta fall skulle göra hanteringen mer funktionell och effektiv. Vi anser snarare att en sammanhållen reglering är mer ändamålsenlig och på ett bättre sätt kan tydliggöra de krav som ställs för att skydda den

personliga integriteten. Det är en sammanhållen författningsreglering vi kommer att föreslå i det här betänkandet.

9.8 Nivåer på författningsregleringen

Vår bedömning: 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.

Vårt förslag: En bestämmelse som anger att bostadsrätter ska registreras i registret ska tas in i bostadsrättslagen.

9.8.1 Kravet på lagform

Som vi redan har beskrivit i avsnitt 9.7 anser vi att behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret ska författningsregleras särskilt. Vi behöver nu ta ställning till på vilken normnivå som regleringen ska finnas.

De grundläggande bestämmelserna om hur normgivningen går till finns i 8 kap. regeringsformen. Föreskrifter ska meddelas av riksdagen genom lag bland annat om föreskrifterna avser förhållandet mellan enskilda och det allmänna under förutsättning att föreskrifterna gäller skyldigheter för enskilda eller i övrigt avser ingrepp i enskildas personliga och ekonomiska förhållanden. Regeringen får dock, efter bemyndigande från riksdagen, meddela sådana föreskrifter i en förordning. Normgivningskompetensen kan även vidaredelegeras till en myndighet eller en kommun, som därmed bemyndigas av regeringen att meddela föreskrifter på ett visst område. När det gäller föreskrifter som är gynnande för den enskilde får regeringen, inom ramen för sin restkompetens, meddela föreskrifter om åtgärder utan stöd av ett bemyndigande från riksdagen.

Både riksdagen och regeringen har uttalat att myndighetsregister med ett stort antal registrerade och ett särskilt känsligt innehåll bör regleras särskilt i lag, även om det enligt regeringsformen tidigare inte har krävts lagform (se bland annat prop. 1990/91:60 s. 58, bet. 1990/91:KU11 s. 11 och prop. 1997/98:44 s. 41). Regeringen har även uttalat att behovet av lagform särskilt gäller i de fall uppgifterna

i registret sprids externt i en inte obetydlig omfattning (prop. 1990/91:60 s. 58).

I 2 kap. 6 § regeringsformen finns en bestämmelse som innebär att enskilda är skyddade mot åtgärder från det allmänna som innefattar betydande intrång i den personliga integriteten, om det sker utan samtycke och innebär övervakning eller kartläggning av den enskildes personliga förhållanden. Av 2 kap. 20 § regeringsformen framgår vidare att en begränsning i skyddet mot betydande intrång i den personliga integriteten måste göras genom lag.

9.8.2 Behandling av personuppgifter ska regleras i lag

De ursprungliga förarbetsuttalandena som gör gällande att omfattande register med ett särskilt känsligt innehåll ska lagregleras är nu mer än trettio år gamla. Det väcker frågan om behovet av lagform fortfarande är aktuellt eller om någon annan lösning är lämpligare.

På senare år har frågan om nivå på författningsregleringen behandlats när det gäller Transportstyrelsens verksamhet på vägtrafikområdet. Där konstaterade regeringen i prop. 2018/19:33 att Transportstyrelsen dagligen behandlar ett mycket stort antal personuppgifter varav vissa är av känsligt slag, till exempel uppgifter om tidigare brottslighet eller en enskilds ekonomiska eller medicinska förhållanden. Regeringen konstaterade vidare att omfattande uppgifter om en enskilds privata förhållanden skulle kunna komma att sammanställas och göras tillgängliga inom Transportstyrelsens verksamhet. Regeringen ansåg att den behandlingen kunde innebära övervakning eller kartläggning av den enskildes personliga förhållanden, även om syftet med behandlingen i första hand var att kunna handlägga ärenden och i övrigt uppfylla de krav som vägtrafiklagstiftningen ställer på myndigheten. Det sagda innebar enligt regeringens mening att bestämmelser rörande behandlingen av personuppgifter i Transportstyrelsens verksamhet på vägtrafikområdet även fortsättningsvis borde regleras i lag (prop. 2018/19:33 s. 59 f).

I jämförelse med den personuppgiftsbehandling som beskrivits inom vägtrafikområdet kommer bostadsrättsregistret inte att innehålla fullt lika känsliga uppgifter. Till exempel finns inte några uppgifter om hälsa eller tidigare lagföring i det förslag till innehåll i bostadsrättsregistret som vi lägger fram (se vidare om innehållet i kapi-

tel 10). Uppgifter som räknas till de särskilda kategorierna av personuppgifter enligt artikel 9 i dataskyddsförordningen finns överhuvudtaget inte i bostadsrättsregistret. Det ger anledning att fundera över om kravet på lagnivå är lika befogat för bostadsrättsregistret.

Bostadsrättsregistrets syfte är att tillhandahålla information till samhället. Uppgifterna kommer därför i relativt stor omfattning att spridas. Det handlar också om uppgifter som berör ett stort antal personer. Bland annat av de skälen är det naturligtvis viktigt att tillgodose behovet av ett starkt integritetsskydd.

Ett sådant resonemang har förts i samband med etableringen av fastighetsregistret och införandet av lagen (2000:220) om fastighetsregister (se prop. 1999/2000:39 s. 77 f). Där ansåg regeringen att de ramar som var viktiga från integritetssynpunkt borde slås fast i lag.

Automatiserad behandling av det slag som kommer att göras i bostadsrättsregistret kan möjliggöra att uppgifter sammanställs på ett sätt som kan anses innebära övervakning eller kartläggning av den enskildes personliga förhållanden. Även om syftet inte är att övervaka eller att kartlägga enskilda kan det bli en effekt av åtgärderna. Det innebär att personuppgiftsbehandlingen i bostadsrättsregistret i vart fall närmar sig att omfattas av regeringsformens skydd för enskilda mot betydande intrång i deras personliga integritet. Även av det skälet finns anledning att välja lagform.

Vi föreslår därför sammantaget att de grundläggande principerna för personuppgiftsbehandling ska finnas i lag. Där ingår bland annat för vilka ändamål som personuppgifter får behandlas, personuppgiftsansvaret och grundläggande förutsättningar för direktåtkomst. Dessa frågor kommer vi att behandla närmare i kapitel 11.

Det är lämpligast att dessa bestämmelser regleras i en egen författning, och inte läggs in i någon befintlig författning. Närmast till hands finns bostadsrättslagen. Den lagen reglerar emellertid främst föreningarnas verksamhet och lämpar sig mindre väl för att också innehålla bestämmelser om personuppgiftsbehandling i bostadsrättsregistret. I bostadsrättslagen ska det dock tas in en bestämmelse som anger att bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret.

9.8.3 Allt behöver inte regleras i lag

Alla frågor som rör bostadsrättsregistret behöver emellertid inte regleras i lag. Detaljfrågor som till exempel handlar om registrets innehåll och registrering av uppgifter bör i stället regleras i förordning eller föreskrifter. Det är också den ordning som regelmässigt har valts för andra jämförbara register, och det finns ingen anledning att i detta fall avvika från denna ordning.

Det innebär att de övergripande reglerna i lag är långsiktiga och stabila medan den mer detaljerade regleringen i förordning snabbare kan justeras för att exempelvis möta förändrade behov som lyfts fram. På så vis undviks att riksdagen måste ta ställning till varje enskild detalj, vilket skulle riskera att bli tungrott och ineffektivt. Såväl en ändring i lag som en ändring i förordning kräver, oavsett varifrån förslaget kommer, en gedigen beredning där olika berörda intressenter får tillfälle att lämna synpunkter. Det innebär att oavsett om det är lag eller förordning det är fråga om så är beredningen utformad på ett sådant sätt att alla intressenter är medvetna om vad som sker och kan påverka processen.

Avgörande för vilka bestämmelser som inte behöver regleras i lag menar vi bör bedömas utifrån bestämmelsernas betydelse för skyddet av den personliga integriteten. Det är lämpligt att dessa särskilda föreskrifter som hör till bostadsrättsregisterlagen samlas i en särskild förordning, kallad bostadsrättsregisterförordningen.

När det gäller vilka bestämmelser som kan finnas i myndighetsföreskrifter kan samma resonemang användas. Det kan i vissa fall vara lämpligt att regeringen delegerar rätten att meddela föreskrifter till Lantmäteriet.

10 Registrets innehåll och funktion

10.1 Inledning

I kapitel 9 har vi presenterat ett antal vägval och olika lösningar för ett bostadsrättsregister. I det här kapitlet kommer vi gå igenom vad registret ska innehålla. Vi kommer också att beskriva hur systemet med pantsättningar är tänkt att fungera i ett bostadsrättsregister och behandla frågor om medlems- och lägenhetsförteckningarna. Vi kommer även att gå igenom olika underrättelser som ska lämnas till eller från registret och som bland annat berör Kronofogdemyndigheten och föreningarna. Ett register som innehåller uppgifter om enskilda personer kan också behöva omfattas av viss sekretess, vilket vi kommer att behandla i det här kapitlet.

Regeringen beslutade i januari 2022 att överlämna de delar av betänkandet Fri hyressättning vid nyproduktion (SOU 2021:50) som avser förslag om ändring i lagen om lägenhetsregister och förordningen om lägenhetsregister till Bostadsrättsregisterutredningen. I det här kapitlet presenterar vi därför också våra överväganden med anledning av det.

10.2 Registrets innehåll

Vårt förslag: Registret ska för varje bostadsrätt innehålla uppgifter om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar.

10.2.1 Inledning

Sedan tidigare har vi konstaterat att bostadsrättsregistret ska innehålla samtliga bostadsrätter. Vi har också bedömt att det enbart är bostadsrätter, och inte andelar i bostadsföreningar eller bostadsaktiebolag, som ska ingå i registret, se kapitel 9. Vidare har vi kommit fram till att registret ska vara fristående från andra register men att det kommer att finnas kopplingar till andra register då viss information ska hämtas därifrån. När det gäller uppgifter från lägenhetsregistret erfordras särskilda överväganden, vilket vi redogör för i detta kapitel.

Vi behöver nu ta ställning till vilka uppgifter som ska ingå i registret, och hur informationen ska struktureras. Fastighetsregistret och lägenhetsregistret kan sägas ha liknande objekt som utgångspunkt för respektive register, nämligen fastigheten och bostadslägenheten. Det förefaller därför naturligt att ha en liknande struktur för registrets innehåll, med en uppdelning i några informationsgrupper där liknande uppgifter samlas. Det kan också konstateras att en liknande uppdelning återfinns i de finska och norska motsvarigheterna till ett svenskt bostadsrättsregister.

Registret ska innehålla uppgifter om bostadsrätten, om föreningen, om bostadsrättshavaren samt om eventuella pantregistreringar. Därutöver behövs utrymme för att registrera exempelvis beslut som rör bostadsrätten eller bostadsrättshavaren.

En sådan uppdelning skulle därmed kunna bestå av följande fem grupper för varje bostadsrätt:

- bostadsrättslägenheten,
- bostadsrättsföreningen,
- bostadsrättshavaren,
- pantsättning, och
- anteckningar.

Därutöver bör vissa historiska förhållanden finnas i registret.

Under varje rubrik bör ett antal uppgifter finnas. I de följande avsnitten redovisar vi vilka uppgifter vi övervägt och vilka uppgifter vi föreslår ska ingå i ett bostadsrättsregister. När vi bedömt vilka uppgifter som bör ingå i ett register har vi tittat på hur stort behovet

av varje uppgift kan antas vara och hur uppgiften kan hållas uppdaterad En annan viktig utgångspunkt har också varit att registret inte ska innehålla fler uppgifter än nödvändigt för att nå sitt syfte. Vi har också beaktat om det är fråga om en uppgift som det är möjligt att utan alltför omfattande arbete få fram vid uppläggningen av registret. I vår bedömning har vi också haft med frågan om uppgiften skulle kunna leda till ett intrång i den personliga integriteten som inte kan motiveras.

När vi i det följande skriver att uppgiften finns hos föreningen så är det i praktiken oftast hos föreningens förvaltare den finns (förutsatt att föreningen har anlitat en förvaltare).

I detta kapitel redovisar vi också uppgifter som vi övervägt att inkludera i registret men kommit till slutsatsen att så inte bör vara fallet.

10.2.2 Bostadsrättslägenheten

Vårt förslag: För varje bostadsrättslägenhet ska följande uppgifter redovisas:

- den beteckning som föreningen har satt på lägenheten,
- den beteckning som lägenheten har i lägenhetsregistret (detta gäller inte för bostadsrätter upplåtna som lokaler, eftersom de inte finns i lägenhetsregistret),
- de uppgifter om bostadsrättslägenhetens yta, antal rum och kökstyp som finns i lägenhetsregistret (detta gäller inte för bostadsrätter upplåtna som lokaler, eftersom de inte finns i lägenhetsregistret),
- tidpunkten för upplåtelse av bostadsrätt (detta gäller inte för bostadsrätter upplåtna före ikraftträdandet),
- om mark och/eller annat utrymme som ingår är upplåtet som bostadsrätt (detta gäller inte för bostadsrätter upplåtna före ikraftträdandet),

- om bostadsrätten delats till flera bostadsrätter, om flera bostadsrätter slagits samman till en bostadsrätt eller om yta överförts mellan bostadsrätter (detta gäller inte för bostadsrätter upplåtna före ikraftträdandet),
- om andra väsentliga förändringar och tidpunkten för dessa, och
- det andelstal som ligger till grund för beräkning av årsavgiften till föreningen.

Uppgift om äldre förhållanden ska redovisas i registret om bostadsrätten förändras genom att två bostadsrätter slås samman till en och liknande situationer.

Uppgifter om själva bostadsrätten är en viktig beståndsdel i ett bostadsrättsregister. Föreningens identitet för varje bostadsrätt, som måste vara stabil över tid, är naturligtvis en grundläggande uppgift som måste ingå i ett register. Det är utifrån denna identitet huvuddelen av ajourföringen av registret är tänkt att göras. Uppgiften finns i dag endast hos föreningen, som också hanterar eventuella förändringar i dessa beteckningar.

I lägenhetsregistret finns också en identitet för alla bostadslägenheter. Det är den identiteten som används i folkbokföringen, och därmed också i exempelvis postala sammanhang. För att bland annat säkerställa att samtliga de bostadslägenheter som återfinns i ett bostadsrättsregister också finns i verkligheten, och vice versa, bör de båda identiteterna kopplas ihop. På så sätt blir det också lättare för användare av informationen att kontrollera att den avser rätt objekt. Registret ska därför innehålla även lägenhetsregistrets identitet för de bostadsrätter som är upplåtna för bostadsändamål. Om det inte finns en sådan identitet får det antas att bostadsrätten är upplåten som lokal.

En annan högst relevant uppgift är tidpunkten för upplåtelse av bostadsrätt avseende det aktuella objektet. Uppgiften bör ingå i registret. Vi ser däremot svårigheter att på ett rationellt sätt fånga uppgiften vid uppläggningen av registret. Av den information vi tagit del av så finns uppgiften inte alltid i de system förvaltarna har för sin administration. Och hos vissa förvaltare finns den i form av ett datum som inte är korrekt utan bara satts för att fylla ett datafält.

Det innebär att för bostadsrätter som upplåts efter det att registret tagits i bruk ska datum för upplåtelsen redovisas. För befintliga bostadsrätter kommer uppgiften inte att finnas.

Från såväl mäklarhåll som från kreditgivare har uttalats önskemål om att ett register ska innehålla några uppgifter om bostadsrättens storlek. I lägenhetsregistret finns uppgift om kvadratmeteryta enligt en viss definition, antal rum samt om typ av kök. Dessa uppgifter kan skilja sig från de egna uppgifter föreningen har i sin ekonomiska plan eftersom de kan ha beräknats efter andra normer.

Dessa uppgifter från lägenhetsregistret bör återfinnas i bostadsrättsregistret. Det måste vara tydligt för den som använder registrets uppgifter att det är just lägenhetsregistrets, och inte föreningens interna, uppgifter som redovisas. Att inkludera föreningarnas egna uppgifter om storlek och antalet rum i registret och att samla in dessa vid registeruppbyggnaden bedöms vara mer kostsamt. Föreningen, i sin egenskap av fastighetsägare, ansvarar för att lägenhetsregistrets uppgifter uppdateras genom kommunen om någon ändring sker.

Eftersom lokaler inte återfinns i lägenhetsregistret kommer storleksuppgifter att saknas för de bostadsrätter som utgör lokaler.

I bostadsrättsupplåtelsen kan mark eller annat utrymme ingå. Det är också en uppgift som tydligt ska framgå av upplåtelseavtalet enligt de ändringar i bostadsrättslagen (1991:614) som träder i kraft den 1 januari 2023 (prop.2021/22:17 Tryggare bostadsrätt). För bostadsrätter som upplåts efter det att registret etablerats ska uppgift om mark och/eller annat utrymme ingår i upplåtelsen därför ingå i registret. När det gäller befintliga bostadsrätter har vi sett att det sätt på vilket dessa uppgifter finns redovisade hos bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare är av skiftande kvalitet och ofta med oklar innebörd. Det är därför inte meningsfullt eller rationellt att försöka fånga dessa uppgifter vid den inledande insamlingen av uppgifter.

En bostadsrätt kan ju, som beskrivits i avsnitt 5.2.5, genomgå förändringar. Om bostadsrätter genomgår vad vi kallat sammanslagning, delning eller om en yta förs över från en bostadsrätt till en annan vid till exempel en ombyggnation, så kommer innehållet i registret att påverkas. Det kan innebära att en bostadsrätt försvinner och en ny tillkommer. Hanteringen av sådana förändringar beskrivs i nämnda avsnitt men det bör även framgå av registret vad för förändringar av detta slag som ägt rum.

Därför ska en uppgift om detta föras in som en av uppgifterna om bostadsrätten, så att det finns en möjlighet att reda ut exempelvis problem kring pantsättningar som kan bli en följd av förändringen. Det räcker med en kort beskrivning av vad för åtgärd det rör sig om och tidpunkten.

Andra väsentliga förändringar rörande bostadsrätten eller i föreningens hus (9 kap 15 § bostadsrättslagen, BRL) kan inträffa. Det kan exempelvis röra sig om tilläggsupplåtelse av mark eller annat utrymme. Uppgiften är viktig och av intresse för särskilt fastighetsmäklarna. Vi menar att föreningen ska vara skyldig att anmäla sådana beslut, som är av betydelse även för bland annat kreditgivarna, för anteckning i registret.

Uppgift om varje bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning, dvs hur stor andel av föreningens lån som indirekt kan sägas belasta lägenheten, ska enligt beslutade ändringar i fastighetsmäklarlagen (2021:516) ingå i en fastighetsmäklares objektbeskrivning från och med den 1 januari 2023. Som tidigare framgått används ofta flera olika andelstal i en bostadsrättsförening (avsnitt 5.4.3). Regeringen har dock i propositionen till de lagändringar som nu genomförs (prop. 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt) bedömt att det ska vara möjligt för föreningarna att ta fram ett andelstal som fastighetsmäklaren normalt ska kunna förlita sig på. Det andelstal som ska användas för beräkningen av den indirekta nettoskulden ska vara det andelstal som ligger till grund för beräkning av årsavgiften till föreningen. Det ligger då nära till hands att denna uppgift också ingår i ett nationellt bostadsrättsregister.

Det finns dock invändningar mot att låta denna uppgift ingå i registret då årsavgiften ibland beräknas utifrån en kombination av olika andelstal (se nämnda avsnitt). I nämnd proposition anges att det finns två andelstal, ett för beräkning av insatsen och ett för avgiften till föreningen, men i själva verket kan det finnas fler. En uppgift i registret om det andelstal som ligger till grund för beräkning av årsavgiften skulle i så fall inrymma en viss osäkerhet.

Men å andra sidan så kan det te sig något märkligt att en uppgift som enligt lag ska kunna redovisas av föreningen på förfrågan inte ingår i registret. Och det faktum att fastighetsmäklarna nu kommer att efterfråga detta andelstal kan nog leda till att vissa föreningar som har en otydlig grund för beräkningen av detta andelstal ändrar sina stadgar i syfte att få till en enklare och mer transparent ordning. Det

finns exempelvis modellstadgar som många föreningar tittar på, och de större organisationerna brukar både utbilda bostadsrättsföreningarnas styrelser och rådge dem om utformningen av stadgarna.

Vi har därför kommit fram till att uppgift om det andelstal som bostadsrättsföreningen använder som underlag för beräkningen av bostadsrättens årsavgift ska ingå i registret.

Avslutningsvis föreslår vi att uppgifter rörande bostadsrätter som inte längre finns kvar ska redovisas i registret. Vi tänker då fall som när två bostadsrätter slås samman till en, och i vart fall en av dem inte längre finns kvar. En sådan bostadsrätt bör finnas kvar, men naturligtvis med ett innehåll som begränsar sig till uppgifter om själva bostadsrätten. Det innebär att det finns möjligheter för till exempel en panthavare att se var en pant tagit vägen.

10.2.3 Bostadsrättsföreningen

Vårt förslag: För varje bostadsrätt ska följande uppgifter redovisas:

- föreningens namn, organisationsnummer och postadress,
- den fastighet som föreningen har lagfart för eller är inskriven som tomträttshavare för,
- antal byggnader på fastigheten enligt fastighetsregistrets byggnadsdel,
- antal bostadslägenheter i föreningen,
- antal bostadslägenheter i föreningen upplåtna med bostadsrätt, och
- tidpunkten när föreningens uppgifter fördes in i registret och aktnumret.

Om bostadsrättsföreningens byggnader står på mark som inte ägs av föreningen eller som föreningen har tomträtt för, ska uppgift om taxeringsenheten i stället redovisas.

Uppgifter om bostadsrättsföreningen behövs för att kunna identifiera den bostadsrätt som det är fråga om på ett bra sätt. Dessutom bör ett register innehålla uppgifter om föreningens fastighets- eller tomträttsinnehav. Därutöver kan det övervägas om uppgifter om antalet bostadsrätter i föreningen och antalet bostadslägenheter bör ingå.

Det innebär att det är mer eller mindre självklart att föreningens namn och organisationsnummer ska vara en del av registret. Detsamma gäller föreningens postadress såsom den anmälts till Bolagsverkets föreningsregister. Det är uppgifter som kan hämtas från fastighetsregistret när den första upplåtelsen i föreningen registreras.

I fastighetsregistret finns uppgift om den eller fastigheter föreningen har lagfart för eller är inskriven som tomträttshavare för. Den uppgiften ska återfinnas även i bostadsrättsregistret. Om bostadsrättsföreningens byggnader inte står på mark som ägs av föreningen eller som föreningen har tomträtt till utan står på arrenderad mark kan uppgiften om taxeringsenheten i stället redovisas i bostadsrättsregistret.

Från fastighetsregistret och dess byggnadsdel kan också uppgift om antalet byggnader på fastigheten eller taxeringsenheten hämtas. Det är en uppgift som ibland redovisas på de så kallade mäklarbilderna. Eftersom uppgiften uppenbarligen efterfrågas av åtminstone vissa användare och den redan finns så ska den också redovisas som en del av bostadsrättsregistret.

Antalet lägenheter säger en del om bostadsrättsföreningens storlek, och det finns skäl att redovisa uppgiften. Den finns i och kan hämtas från lägenhetsregistret, och där finns också rutiner för uppdatering etablerade. När det gäller renodlade lokalbostadsrättsföreningar, alltså sådana som enbart upplåter lokaler, kommer det inte finnas någon uppgift om antal lägenheter.

En annan möjlig uppgift är antalet bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Denna uppgift kan skilja sig från det totala antalet bostadslägenheter, exempelvis vid ombildning då en del av hyresgästerna bor kvar som hyresgäster till den nybildade föreningen. Just dessa lägenheter upplåts ju inte med bostadsrätt förrän hyresgästen flyttat från lägenheten. Uppgiften finns hos föreningen och måste lämnas av den vid uppläggningen av registret, vid upplåtelsetidpunkten eller vid en senare tidpunkt när antalet bostadsrätter ändras.

Vi menar att registret ska innehålla båda uppgifterna, dvs. både det totala antalet bostadslägenheter i föreningen och antalet bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Slutligen ska det finnas en uppgift om när föreningens uppgifter fördes in i registret. Vi föreslår nämligen att uppläggningen sker successivt så att landets bostadsrättsföreningar läggs in i registret vid olika tidpunkter under en viss tidsperiod. Då kan det finnas ett behov av att se om uppgifter i registret härstammar från tiden före eller efter uppläggningen av aktuell förening.

10.2.4 Bostadsrättshavaren

Vårt förslag: För varje bostadsrätt ska följande uppgifter redovisas:

- bostadsrättshavarens namn, person-, samordnings-, eller organisationsnummer och postadress,
- den andel som bostadsrättshavaren innehar, uttryckt i bråk,
- typ av fång (detta gäller inte för bostadsrätter upplåtna före ikraftträdandet),
- tidpunkt för överlåtelsen,
- tidpunkt för beviljande av medlemskap i föreningen,
- köpeskillingen (detta gäller inte för bostadsrätter upplåtna före ikraftträdandet),
- om bostadsrättshavaren är försatt i konkurs (detta gäller inte för bostadsrätter upplåtna före ikraftträdandet), och
- tidpunkt när uppgiften förts in i registret och aktnumret.

Om det finns en tillträdande bostadsrättshavare ska detta anges, tillsammans med planerat datum för tillträdet.

Om den tillträdande bostadsrättshavaren redan är medlem i föreningen ska den tidpunkt då föreningen fick del av överlåtelseavtalet anges i stället för tidpunkten för beviljande av medlemskap.

Som vi tidigare konstaterat ska uppgifter om bostadsrättshavarna ingå i registret. En naturlig utgångspunkt är att registerinnehållet i denna del kan utgå från vad som redovisas i fastighetsregistret om lagfarna ägare och tomträttshavare. Både fastighetsregistret och ett bostadsrättsregister syftar ju bland annat till att göra hanteringen av panter säkrare och att förbättra bostadsmarknadens funktion. Att inkludera motsvarande uppgifter som redan finns i fastighetsregistret innebär också att dessa uppgifter inte kan bedömas innebära något obehörigt intrång i den personliga integriteten.

Det innebär att uppgifter om varje bostadsrättshavare ska ingå i bostadsrättsregistret. Rent konkret utgörs dessa uppgifter av person-, samordnings- eller organisationsnummer, namn samt postadress. Utifrån det nummer som angivits kan namn och adress inhämtas automatiskt från Skatteverket, på samma sätt som sker i fastighetsregistret. På så sätt slipper också den enskilde att vidta några åtgärder vid exempelvis namnbyte. En sådan hantering innebär att även uppgift om skyddad identitet inhämtas dagligen.

Uppgift om person-, samordnings- eller organisationsnummer ska vara obligatoriskt, precis som fallet är beträffande till exempel registrering av fordonsinnehav. Det krävs en säker identifiering av vem bostadsrättshavaren är, bland annat för att försvåra användningen av bostadsrätter vid penningtvätt.

Det kan i detta sammanhang noteras att uppgift om aktuellt civilstånd och tidpunkt för ändring av detta finns tillgängligt i fastighetsregistret vid handläggningen av inskrivningsärenden och vid upprättande av digitala ansökningar om inskrivning i fast egendom. På så sätt framgår om exempelvis ett så kallat makemedgivande behövs. Dessa uppgifter bör användas på motsvarande sätt i de digitala tjänster för bostadsrättsregistret som kommer att utvecklas.

För varje bostadsrättshavare föreslås uppgifter om bostadsrättshavarens andel av bostadsrätten (uttryckt som bråk), typ av fång (upplåtelse, köp, gåva, etc.), och datum för detta redovisas.

När det gäller datumet finns flera relevanta tidpunkter i händelsekedjan när innehavet av en bostadsrätt förändras. Den första är tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet. Det är också vid den tidpunkten priset bestäms och det har därmed betydelse i statistiksammanhang. Nästa relevanta tidpunkt är när medlemskap beviljas i den aktuella föreningen. Slutligen är tidpunkten för tillträ-

det också relevant. Vi föreslår att det är datumet för överlåtelseavtalet som ska anges.

Om det är fråga om ett köp ska även den erlagda köpeskillingen redovisas. Det är en uppgift som efterfrågas av både kreditgivare och mäklare och som är av betydelse när det gäller statistikframställning. Särskilt påtagligt är behovet av denna uppgift för att tillgodose behovet av tillförlitlig statistik om hushållens tillgångar och skulder.

Om en bostadsrättshavare är försatt i konkurs så bör det framgå av registret att så är fallet. Den ordningen gäller beträffande fast egendom, och det är en uppgift som är av betydelse för flera aktörer på bostadsmarknaden.

För främst kreditgivare är det viktigt att veta att en tillträdande bostadsrättshavare, som regel en köpare av en bostadsrätt som behöver ordna den finansiering som krävs för att genomföra transaktionen, har fått sitt medlemskap i föreningen beviljat. För att underlätta kreditgivningen och pantsättningen ska registret därför innehålla uppgifter om detta.

Det innebär först att det ska framgå att det finns en tillträdande bostadsrättshavare och vem den är.

Av registret ska också tidpunkten för beslut om beviljande av medlemskap framgå. Om den tillträdande bostadsrättshavaren redan är medlem i föreningen ska i stället den tidpunkt vid vilken föreningen fick del av överlåtelseavtalet anges.

Dessa uppgifter bör finnas i den anmälan till registret om ändring vad avser innehavet av bostadsrätten som vi föreslår (se avsnitt 12.4).

När tillträde sker blir den tillträdande bostadsrättshavaren bostadsrättshavare. Om tidpunkten för tillträde ändras, vilket ofta är fallet, ska det därför anmälas till Lantmäteriet. Det är en uppgift som både fastighetsmäklare och förvaltare har kunskap om, och som de eller den tillträdande bostadsrättshavaren själv kan utföra.

Slutligen bör registret innehålla uppgift om när uppgiften förts in i registret i form av tidpunkt och aktnummer.

10.2.5 Pantsättning

Vårt förslag: För varje pantsättning i bostadsrätt ska följande uppgifter i prioritetsordning redovisas:

- panthavarens namn, organisations-, person, – eller samordningsnummer och postadress,
- om panten är en noterad eller registrerad pant,
- uppgift om en noterad pant endast omfattar en del av bostadsrätten,
- pantens prioritetsnummer, och
- tidpunkt när uppgiften förts in i registret och aktnumret.

Uppgift om att bostadsrätten är pantsatt ska vara en central del av innehållet i registret. Våra överväganden innebär att registreringen av pantsättningen ger det sakrättsliga skyddet (se avsnitt 10.3). Det innebär att registret måste innehålla ett antal uppgifter om pantsättningen.

Registret måste innehålla uppgifter som gör det möjligt att identifiera panthavaren och att komma i kontakt med denne. Det innebär att registret måste innehålla uppgifter om organisations-, personnummer- eller samordningsnummer samt namn. Nästan all pantsättning sker hos professionella kreditgivare och de finns redan etablerade som ingivare av inskrivningsärenden rörande fast egendom samt som användare av pantbrevssystemet. Där använder de ett så kallat ingivarnummer som styr olika dokument till rätt ställe i varje kreditinstitut. Den ordningen innebär också att det är enkelt att ändra exempelvis adressuppgifter och den bör kunna användas även i bostadsrättsregistret. För andra panthavare kan adressändringar fångas upp genom person- eller organisationsnumret.

Vidare ska, baserat på erfarenheter från den norska registreringen av boretter, de äldre pantnoteringarna från föreningarnas lägenhetsförteckningar benämnas på ett sätt och de nya registreringarna av pant i bostadsrättsregistret på ett annat sätt. Vi föreslår att de förstnämnda förs in som Noterad pant vid uppläggningen av registret och att de senare betecknas Registrerad pant.

Det kan möjligen finnas enstaka pantnoteringar i dag som bara avser en del av bostadsrätten. Det ska därför finnas en möjlighet att föra in en uppgift om detta som en anmärkning till själva noteringen.

Alla registreringar bör redovisas i prioritetsordning, som bestäms utifrån tidpunkten för noteringen i lägenhetsförteckningen (beträffande äldre pantsättningar) respektive registreringen i bostadsrättsregistret (avseende pantsättning som sker efter det att registret etablerats). För varje pantsättning redovisas också tidpunkt och aktnummer för införandet i registret.

Det bör i detta sammanhang sägas något om hur kreditgivarnas långivning och lånehantering fungerar i förhållande till en generell pantförskrivning. Under vårt utredningsarbete har också framkommit att det utvecklats en bankpraxis hur exempelvis andra- och tredjehandspantsättning bör hanteras, en praxis som bland annat utvecklats utifrån det som uttalades i Pantbrevsutredningens betänkande Panträtt (SOU 1982:57) angående området. Vi tror att det ligger ett stort värde i att detta arbete utvecklas vidare när ett bostadsrättsregister etableras.

Vi har i avsnitt 6.2.5 något berört den osäkerhet som finns kopplat till de generella pantförskrivningarna. Ofta är ju pantförskrivningen generell vilket innebär att den inte är direkt kopplad till en viss kredit eller låneförbindelse.

Låntagaren väljer ofta att dela upp sitt totala lånebehov i mer än ett lån, exempelvis med olika löptider. Det kan i sin tur leda till att ett av lånen är helt amorterat medan andra fortfarande löper. Det innebär i sin tur att pantförskrivningen fortfarande är gällande, och att någon avnotering inte sker förrän alla lånen är helt amorterade. Fordringsförhållandet mellan panthavare och pantsättare upphör ju först då. Därutöver ger detta en möjlighet att, med stöd av den befintliga generella pantförskrivningen bevilja nya krediter.

Det är först om ytterligare en kreditgivare fått bostadsrätten pantförskriven till sig som det inte är, eller bör vara, möjligt att bevilja nya krediter utan kontakt med de kreditgivare som har lägre prioritet. Precis som fallet var i Norge bör en tillkommande kreditgivare kunna få ett bindande besked från den eller de kreditgivare som har bättre prioritet om hur stora krediter som finns vid aktuell tidpunkt, och en förklaring om att den kreditgivare som har bättre prioritet inte kommer att utöka krediten eller krediterna med utnyttjande av den befintliga pantförskrivningen.

Som kreditgivningen fungerar i dag synes långivarna sträva efter att vara den enda aktören för den aktuella bostadsrätten, varför antalet sådana situationer inte är så stort. Men det är förstås ett förhållande som kan ändras. Det beskrivna förfarandet kan också sägas vara till fördel för både bostadsrättshavaren och en eventuell privat kreditgivare som på detta sätt lättare kan använda ett outnyttjat kreditutrymme i bostadsrätten.

Den här beskrivna ordningen, som säkert kommer att utvecklas och förtydligas när registret väl finns på plats, bör gälla. Det är en hantering som inte är särskilt väl lämpad för lagstiftning varför den bör fastslås på annat sätt. Det innebär att ordningen bygger på att den iakttas av alla aktörer, vilket i och för sig kan innebära en viss osäkerhet.

En annan möjlig situation är att lån läggs om inom det skuldsaldo som finns, utan att lånevillkoren egentligen ändras och med behållande av den pantförskrivning panthavaren har. Detta kan bli aktuellt om låntagaren exempelvis vill ändra bindningstiden, men också vid mer eller mindre ofrivilliga händelser som dödsfall eller skilsmässa. Vid sådana händelser måste kreditgivaren, dvs. panthavaren, göra ändringar i befintliga skuldebrev. Det bör självklart kunna göras utan att kreditgivarens prioritet ändras. Ur ett konsumentperspektiv bör det vara positivt att så kan ske. I dag är detta uppenbarligen en fråga där viss osäkerhet råder.

Slutligen bör även överlåtelser av en eller flera krediter, så som sker exempelvis i form av överlåtelse av en hel lånestock, kunna göras utan att nya pantförskrivningar och pantregistreringar med eventuellt ändrad prioritet krävs.

När pantsättningen inte längre är gällande ska avnotering naturligtvis ske. Ansvaret för detta ligger på panthavaren.

10.2.6 Anteckningar

Vårt förslag: För varje bostadsrätt ska följande uppgifter redovisas, om de finns:

- vissa beslut som Kronofogdemyndigheten har fattat om exekutiva åtgärder eller tvångsåtgärder, med uppgift om vilken typ av åtgärd det rör sig om och Kronofogdemyndighetens ärendenummer,

- att talan har väckts om hävning eller återgång av förvärv av bostadsrätt eller om bättre rätt till sådan egendom och om dom eller beslut har vunnit laga kraft i ett sådant mål,
- att den som en bostadsrätt övergått till vägrats inträde i föreningen och tvisten hänskjutits till hyresnämnden,
- att bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen på ett sådant sätt att panthavaren ska underrättas,
- vissa beslut som anges 9 kap. 16 § BRL och som panthavaren ska underrättas om, och
- tidpunkt när uppgiften förts in i registret och aktnumret.

Under rubriken Anteckningar bör olika typer av beslut eller åtgärder av betydelse för andra än föreningen redovisas.

En märklig brist i den gällande ordningen är att Kronofogdemyndigheten ska delge en bostadsrättsförening beslut om exekutiva åtgärder rörande en av föreningens bostadsrätter, men detta ska inte antecknas någonstans hos föreningen. I och med införandet av ett register framstår det som naturligt att ett sådant beslut förs in i registret.

De beslut Kronofogdemyndigheten fattar som kan röra bostadsrätter är såväl exekutiva åtgärder som säkerhetsåtgärder. Det handlar närmare bestämt om beslut om utmätning, provisorisk åtgärd, beslut om kvarstad, beslut om betalningssäkring, beslut om hela egendomens försäljning samt beslut om tvångsförsäljning. I dag ska myndigheten underrätta bostadsrättsföreningen vid utmätning, betalningssäkring för statliga fodringar och kvarstad, men inte beträffande de andra besluten. Vi föreslår att samtliga dessa beslut ska redovisas i registret. Hur detta ska gå till och regleras beskrivs i avsnitt 10.10.

Det bör av registreringen framgå vilken typ av åtgärd det är fråga om och myndighetens ärendenummer. Till detta förs tidpunkt och aktnummer för införandet i registret maskinellt. Sådana anteckningar redovisas i tidsordning. När Kronofogdemyndighetens beslut upphävts eller förfallit genom exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning som vunnit laga kraft ska det inte längre redovisas under Anteckningar.

Det kan hända att en bostadsrätt blir föremål för en domstolsprocess. Det kan handla om exempelvis att någon hävdar bättre rätt

till bostadsrätten. Skulle det vara fallet ska en anteckning om att tvist pågår antecknas i registret. Om den som en bostadsrätt övergått till inte beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen kan hen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Även detta ska antecknas i registret. Domstolen ska ansvara för att Lantmäteriet underrättas om detta förhållande.

För närvarande bereds ny lagstiftning rörande förverkande. Det kan inte uteslutas att förverkande även kan bli aktuellt för bostadsrätter. Om så blir fallet bör även sådana beslut framgå av registret. Det är emellertid för tidigt att nu lämna några förslag om detta.

En annan uppgift som bör ingå i registret är anteckningar som rör föreningens förhållande till bostadsrättshavaren, och som den i dag ska underrätta kredithavare om. Det handlar bland annat om situationer där bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen eller vissa förändringar i bostadsrättslägenheten. Detta beskrivs närmare i avsnitt 10.9.

När en anteckning som gjorts i registret inte längre är aktuell ska den tas bort. Ansvaret för att så sker ligger på den som står bakom införandet av anteckningen.

10.2.7 Tidigare bostadsrättshavare

Vårt förslag: Uppgift om tidigare bostadsrättshavare ska redovisas.

Det finns i många sammanhang ett behov av att få fram uppgifter om tidigare innehavare för en specifik bostadsrätt. Det gäller till exempel både personer som ska deklarera efter en försäljning och myndigheter som behöver kontrollera uppgifter, exempelvis i samband med misstanke om brottslighet. Även denna uppgift är en sådan som redovisas i fastighetsregistret. Den ska därför redovisas i bostadsrättsregistret.

10.2.8 Tidigare förhållanden

Vår bedömning: Uppgifter om tidigare förhållanden bör kunna tas fram.

När en uppgift förs bort från registret, exempelvis när en pant avnoteras eller när en bostadsrättshavare överlåtit sin andel, så bör en akthänvisning föras in under en informationsgrupp som kan kallas Äldre förhållanden. På så sätt är det möjligt att återskapa innehållet i registret för en viss given tidpunkt genom att söka fram uppgifter om det registerinnehåll som hör till akten i det ärendehanteringssystem som hör till registret.

10.2.9 Ytterligare innehåll som vi övervägt

Förutom de uppgifter som vi här föreslagit ska ingå i registret så har ytterligare innehåll övervägts, men förkastats av olika skäl. Det finns anledning att i vart fall kortfattat redovisa vilka uppgifter det handlar om.

En uppgift som vi diskuterat är om det för föreningar som anlitar en extern förvaltare ska anges uppgifter om vem som är förvaltare och adress till denne. Även uppgift om förvaltaren har fullmakt från föreningen har aktualiserats. Vi har emellertid kommit fram till att detta inte är en uppgift som bör ingå i registret. Ett avgörande skäl är att det är svårt att säkerställa att uppgiften, som måste komma från respektive bostadsrättsförening, faktiskt blir uppdaterad. Dessutom måste uppdateringen också ske inom en relativt kort tid efter anlitandet av en viss förvaltare. Med hänsyn till vårt förslag rörande hanteringen av panter bör också behovet för framför allt en kreditgivare att komma i kontakt med en förening eller dess förvaltare bli betydligt mindre.

Vi har också tittat på om införandet av ett register borde föranleda en övergång till registrering av pant med ett specificerat belopp, i linje med vad som skedde i Norge 2006. Om detta skulle innebära stora fördelar och förenklingar i kreditgivningen skulle det kunna vara en fråga att studera närmare. Genom Svenska Bankföreningens försorg har frågan studerats av ett antal representanter för föreningens medlemmar. Eftersom denna arbetsgrupp kommit fram till

att fördelarna inte överväger nackdelarna har vi inte gått vidare med frågan.

Andra uppgifter med koppling till pantsättningen som aktualiserats under utredningsarbetet är datum för pantsättningen samt vem som gjort pantsättningen. Eftersom registret kommer att innehålla uppgift om vem som är bostadsrättshavare och när pantregistreringen är gjord så kan behovet av dessa uppgifter inte bedömas vara särskilt stort och de bör inte ingå i registret.

En annan uppgift som skulle kunna ingå i ett bostadsrättsregister är gällande månadsavgift och bostadsrättsföreningens beslut om ändrad årsavgift. Det är uppgifter som regelmässigt efterfrågas inom ramen för en fastighetsmäklares uppdrag. Men samtidigt är det en uppgift som ändras regelbundet för många bostadsrätter, och som ställer betydande krav på de organisationer som ska ajourhålla den, dvs bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare. Kvaliteten på en sådan registeruppgift skulle därför inte kunna säkerställas. Den bör därför inte ingå i registret.

Vi har också övervägt om en motsvarighet till den rådighetsinskränkning som den norska registreringen av urådighet (se avsnitt 8.3.6) utgör bör införas. Det skulle vara ett sätt att säkerställa att inget oönskat eller oförutsett inträffar mellan exempelvis det att ett överlåtelseavtal träffas och slutlikviden för bostadsrätten ska erläggas. För fast egendom finns en möjlighet att söka och beviljas vilande lagfart för att åstadkomma ett sådant skydd. Den möjligheten utnyttjas dock väldigt sällan när det gäller bostadsfastigheter. Samtidigt som den osäkerhet som i och för sig kan sägas råda under den aktuella tidsperioden inte verkar utgöra något rejält problem så har det också uttryckts oro för att det finns en viss risk för att ett sådant instrument missbrukas. Vår samlade bedömning är att någon motsvarighet till urådighet inte bör införas.

Från bankhåll har uttryckts önskemål om att registret även bör innehålla uppgift om energideklarationer, med hänvisning till så kallade gröna bolån och EU:s taxonomi. Det är emellertid en uppgift som inte primärt rör den enskilda bostadsrätten utan mer är en byggnadsrelaterad uppgift. Vi har också förstått att det är en fråga som kan komma att övervägas tillsammans med annat kopplat till taxonomin.

10.3 Sakrättsligt skydd vid pantsättning

Vårt förslag: Sakrättsligt skydd vid pantsättning av bostadsrätt ska erhållas genom registrering av pantsättningen i bostadsrättsregistret.

Panträtt i bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

10.3.1 Dagens systematik

I våra utredningsdirektiv anges att det är naturligt att en registrering i ett offentligt register för bostadsrätter tillmäts betydelse som ett sakrättsligt moment, dvs att en pantsättning får verkan mot tredje man när den antecknas där.

I dag uppkommer sakrättsligt skydd vid pantsättning av bostadsrätt genom en underrättelse, en så kallad denuntiation, till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen ska därefter genast anteckna det i lägenhetsförteckningen (9 kap. 10 § tredje stycket BRL). Anteckningen i föreningens lägenhetsförteckning är inte avgörande för att det sakrättsliga skyddet ska uppkomma, utan det sker genom underrättelsen till föreningen. I avsnitt 3.8.3 har vi beskrivit det sakrättsliga skyddet.

I direktiven anges också att det är viktigt att systemet med panträtter i bostadsrätter är välfungerande och att bostadsrättshavare och andra inte utsätts för onödiga risker. Direktiven anger att redan risken för felaktigheter påverkar bostads- och kreditmarknaden negativt. I avsnitt 6.2 går vi igenom de problem som vi har funnit med nuvarande ordning.

10.3.2 Registrering i bostadsrättsregistret

Det nuvarande systemet med denuntiation till föreningen som sakrättsligt moment vid pantsättning av bostadsrätt har gällt under lång tid och i många fall fungerar det nuvarande systemet tillfredsställande. Vår inventering visar dock att det finns brister när det gäller hanteringen av pantsättningar som kan få allvarliga konsekvenser. Detta är också något som har framkommit i tidigare utredningar och domstolsavgöranden. Vi menar att det är angeläget att förbättra sy-

stemet med pantsättning av bostadsrätter. Vi är också eniga med direktiven om att det är naturligt att en registrering i ett offentligt register för bostadsrätter tillmäts betydelse som ett sakrättsligt moment. Vi föreslår därför att det nuvarande sakrättsliga momentet denuntiation ska ersättas av registrering i bostadsrättsregistret.

Även Bostadsrättsutredningen föreslog i sitt betänkande en liknande modell, där registrering av inteckningshavare skulle utgöra sakrättsligt moment vid pantsättning (se SOU 1998:80 s. 175 och 176). Utredningen menade att det fanns flera fördelar. Ett sådant system ansågs vara mer rationellt där långivare, mäklare, försäkringsgivare och andra skulle kunna hämta in uppgifter om pantsättningar på elektronisk väg. Det skulle också innebära lättnader för bostadsrättsföreningens styrelse som inte skulle behöva befatta sig med pantsättningar av enskilda bostadsrätter. Riskerna för felaktigheter genom bristande överensstämmelse mellan faktiska denuntiationer och anteckningarna i lägenhetsförteckningarna skulle också elimineras. Vi menar att samma skäl som Bostadsrättsutredningen anförde gör sig gällande även i dag.

10.3.3 Skriftlig pantsättning av hela bostadsrätten

I dag 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.

Denna ordning, som inte innebär någon egentlig förändring av tillämpningen på marknaden, bör komma till uttryck i lagregleringen. En pantsättning ska därför vara skriftlig och avse hela bostadsrätten.

En annan fråga handlar om vem som kan upplåta panträtt i bostadsrätt. Det naturliga är att den möjligheten gäller för bostadsrättshavaren. Med bostadsrättshavaren avses den som i bostadsrättsregistret anges som bostadsrättshavare. Det innebär, med hänvisning till vad vi i avsnitt 10.2.4 föreslagit om tillträdande bostadsrättshavare, att det är först när den tillträdande bostadsrättshavaren till-

trätt bostadsrätten och blivit bostadsrättshavare i registret som dennes pantsättning av bostadsrätten kan registreras.

Det innebär att panträtt i bostadsrätt fortsättningsvis upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

Det beskrivna förfarandet liknar vad som gäller beträffande fast egendom där till exempel en småhusköpare undertecknar lånehandlingar inklusive pantsättning och eventuell ansökan om inteckning innan lagfart beviljas av inskrivningsmyndigheten.

10.4 Sakrättsligt skydd vid överlåtelse

Vår bedömning: Ingen förändring bör göras när det gäller det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse.

10.4.1 Sakrättsligt skydd genom underrättelse

Sakrättsligt skydd vid överlåtelse av bostadsrätt uppkommer genom att föreningen underrättas om överlåtelsen. Det sakrättsliga skyddet uppkommer alltså i dag på samma sätt vid överlåtelse som vid pantsättning. Genom vårt förslag ovan i avsnitt 10.3 ska det sakrättsliga momentet denuntiation ersättas med registrering i bostadsrättsregistret när det gäller pantsättning. Då uppkommer förstås frågan om det finns anledning att också se över den nuvarande ordningen för sakrättsligt skydd vid överlåtelser.

I våra direktiv anges att de skyddsintressen som gör sig gällande i fråga om pantsättning av bostadsrätter även finns i fråga om överlåtelser. Direktiven anger vidare att fördelarna med att behålla denna likhet och i övrigt få en ändamålsenlig hantering av bostadsrätter i stort kräver en allsidig analys. Direktiven är dock tydliga med att ingen myndighet ska pröva förvärvens giltighet.

I avsnitt 5.5 har vi allmänt berört frågan om överlåtelse av bostadsrätt. Utifrån den information vi har hämtat in från olika aktörer kan vi konstatera att dagens ordning vid överlåtelser inte i allmänhet tycks vålla problem. Medlemskapsfrågan, där en utdragen medlemskapsprövning tidigare har kritiserats, verkar till exempel inte alls vara ett särskilt stort problem i dag. Någon särskild kritik mot just

systemet med det sakrättsliga skyddet vid överlåtelser har vi inte tagit del av under vårt utredningsarbete.

10.4.2 Bedömningen i betänkandet Bostadsrättsregister

Frågan om sakrättsligt skydd vid överlåtelse har behandlats tidigare. I delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80 s. 167 ff) föreslogs som utgångspunkt att det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse skulle erhållas redan genom avtalet. Avtalsprincipen skulle därmed gälla för såväl överlåtelser av bostadsrätter som för fastigheter. Även om bostadsrätter är lös egendom menade utredningen att det fanns stora fördelar med att uppnå en likformighet mellan bostadsrätter och fast egendom. Utredningens förslag har dock inte lett till någon lagstiftning.

Utredningen diskuterade även andra modeller för sakrättsligt skydd, där man bedömde att om ett särskilt sakrättsligt moment skulle finnas stod valet mellan denuntiation och registrering. Tradition som sakrättsligt moment, dvs. överlämnande av egendomen till förvärvaren, som annars är vanligt när det gäller lös egendom, avfärdades direkt eftersom utredningen bland annat inte kunde se några direkta positiva effekter jämfört med denuntiation. Utredningen menade också att det kunde ifrågasättas vad som skulle traderas.

Utredningen konstaterade att det var svårt att se att registrering inte skulle kunna ge ett lika gott skydd för borgenärer och omsättning som denuntiation. I vissa avseenden menade utredningen att registrering i ett offentligt register framstod som ett bättre alternativ, till exempel avseende publicitet för att hindra skentransaktioner. Utredningen anförde att det givetvis även var av intresse att sakrättsligt skydd skulle uppnås relativt snabbt. Beroende på utformningen menade utredningen att möjligheterna till detta skulle kunna vara lika stora om registrering ersatte denuntiation.

Utredningen framhöll dock att det fanns flera skäl för att minska ansvaret för bostadsrättsföreningar när det gällde pantsättningar, och att även vid överlåtelser talade de skälen i viss mån för att avlasta föreningarna detta ansvar. Utredningen påpekade också att alla förvärv förr eller senare skulle registreras i registret och att det då skulle uppstå en onödig parallellitet där föreningen denuntierades och registrering gjordes i bostadsrättsregistret. Den som ville ha del av full-

ständig information om innehavarförhållandena för en bostadsrätt skulle inte heller kunna vända sig endast till registret, utan skulle dessutom vara tvungen att kontakta föreningen. Sammanfattningsvis menade därför utredningen att om ett särskilt sakrättsligt moment skulle finnas borde det utgöras av registrering eller ansökan om registrering.

10.4.3 Ingen förändring av sakrättsligt skydd vid överlåtelser

Till att börja med bör vi framhålla att även om direktiven till vår utredning tar upp frågan om sakrättsligt skydd vid överlåtelser är det pantsättningen som uppmärksamheten i första hand riktas mot. Direktiven pekar just på att det är hur hanteringen av panträtter i bostadsrätter kan förbättras som utredningen bland annat ska belysa. Inom vårt uppdrag ligger därför inte att mer generellt bedöma olika sakrättsliga moment. Med det sagt uppmärksammas dock i direktiven att det finns fördelar med att sakrättsligt skydd uppkommer på samma sätt vid pantsättning som vid överlåtelse. Det innebär att det i första hand är frågan om ifall registrering ska utgöra sakrättsligt moment vid överlåtelser, på samma sätt som vi föreslår för pantsättning.

Det kan naturligtvis argumenteras för att en likformighet gör systemet enklare, och kanske lättare att begripa. En väsentlig skillnad mellan pantsättning och överlåtelse är emellertid föreningens position. När det gäller pantsättning har föreningen inte själv någon koppling till pantsättningen, annat än den skyldighet som finns att underrätta kända panthavare i vissa situationer, till exempel om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter. Pantsättningen är på så vis i första hand något som bara berör förhållandet mellan kreditgivaren och bostadsrättshavaren.

När det däremot gäller överlåtelser har föreningen en central roll. Det är föreningen som upplåtit nyttjanderätten till bostadsrätten och att inneha en lägenhet med bostadsrätt innebär också en skyldighet att vara medlem i föreningen. Och det är föreningen som ska besluta i den avgörande frågan om medlemskap. Detta är något som kan sägas peka mot att dagens ordning bör vara kvar. När det gäller begripligheten tror vi inte att så många nyblivna bostadsrättshavare funderar så mycket på eventuella likheter eller olikheter i nu aktuella avseenden. Sammantaget anser vi därför att det inte finns tillräckliga

skäl som talar för att ordningen för det sakrättsliga skyddet vid överlåtelser bör ändras.

I detta sammanhang kan frågan om godtrosförvärv av en bostadsrätt ska vara möjligt aktualiseras. Frågan nämns inte i våra direktiv. 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 om till exempel ett makemedgivande behövs eller finns, innebär att själva övergången av en bostadsrätt kommer att vara oförändrad. Det talar emot någon förändring jämfört med vad som gäller i dag. Vi har därför inte funnit anledning att tränga djupare in i frågeställningen.

10.5 Verkan av registrering

Vår bedömning: Registrering av pantsättning ersätter momentet denuntiation till bostadsrättsföreningen, men förändrar inte systematiken i övrigt.

Registrering av bostadsrättshavare förändrar inte det materiella rättsläget.

Enligt nuvarande ordning hanterar bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare överlåtelser av bostadsrätter och ingen myndighet prövar förvärvets giltighet likt det som gäller för fastigheter. Våra direktiv anger att det är en ordning som är ändamålsenlig och som bör bestå. Detta synsätt delas även av promemorian Bostadsrätt (se Ds 2007:12 s. 145).

När en uppgift enligt vårt förslag registreras i registret som en följd av en överlåtelse har registreringen alltså inte föregåtts av en prövning av förvärvets giltighet. Det bör betyda att den registrerade uppgiften saknar betydelse för det materiella rättsläget.

När det gäller pantsättning är situationen ungefär densamma. I förhållandet mellan pantsättaren och panthavaren uppkommer en giltig pantsättning redan genom överenskommelsen. Däremot får pantsättningen sakrättsligt skydd genom registreringen. Det innebär att en pantsättning får verkan mot tredje man när den registreras i bostadsrättsregistret. Registreringen ersätter på så vis momentet denuntiation men förändrar inte pantsättningssystematiken i övrigt.

Den sammantagna utgångspunkten är därför att de registrerade uppgifterna inte i sig påverkar det materiella rättsläget. Bostadsrättsregistret kommer emellertid att innebära ett nytt sätt att hantera information om bostadsrätter. Den sakrättsliga verkan som registrering av en pantsättning får, kommer till exempel att ha stor praktisk betydelse även för övriga uppgifter i registret. Att en bostadsrätt finns registrerad och att en innehavare är registrerad för bostadsrätten blir en förutsättning för att en pantsättning ska kunna registreras. En naturlig praktisk följd av det blir att en kreditgivare behöver se dessa uppgifter för att bevilja ett lån.

I det här sammanhanget är det också viktigt att framhålla att Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för de personuppgifter som behandlas i registret. Det innebär att myndigheten ska verka för att de uppgifter som registreras också är korrekta. Lantmäteriet bör därmed anses ha en viss utredningsskyldighet. Hur långt den skyldigheten sträcker sig får bedömas från fall till fall.

Innan uppgifter registreras kan det till exempel finnas anledning att kontrollera vissa formella kriterier. Vi återkommer till den praktiska hanteringen kring registrering och Lantmäteriets roll i kapitel 12.

10.6 Lägenhetsförteckningen

10.6.1 Lägenhetsförteckningens innehåll

En bostadsrättsförening ska föra en lägenhetsförteckning (9 kap. 8 § BRL). Lägenhetsförteckningen är en förteckning över de lägenheter i föreningen som är upplåtna med bostadsrätt (9 kap. 8 § BRL). För varje lägenhet ska förteckningen innehålla uppgift om lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, dagen för registrering av den ekonomiska planen, bostadsrättshavarens namn samt insatsen för bostadsrätten (9 kap. 10 § första stycket BRL).

Till förteckningen ska också fogas de överlåtelsehandlingar som föreningen får. Om föreningen underrättas om att en bostadsrätt har pantsatts ska detta genast antecknas tillsammans med datumet för anteckningen. Detsamma gäller om någon uppgift i förteckningen ändras (9 kap. 10 § BRL).

När ett register över alla bostadsrätter inrättas uppstår naturligtvis frågan om hur detta påverkar lägenhetsförteckningen. Skulle man till exempel kunna befria bostadsrättsföreningarna från skyldigheten

att föra en lägenhetsförteckning? Vilka uppgifter som i dag finns i lägenhetsförteckningen skulle i stället kunna ingå i registret? Eller finns de redan nu någon annanstans?

Som kommer att framgå nedan förslår vi inte några genomgripande förändringar vad gäller lägenhetsförteckningen. Men på sikt tror vi på en utveckling där det register vi föreslår kan kompletteras med ytterligare uppgifter från bostadsrättsföreningarna så att föreningens skyldighet att hålla uppgifter hos sig kan minska.

10.6.2 Anteckning om pantsättning utmönstras ur lägenhetsförteckningen

Vårt förslag: Anteckning om pantsättning av bostadsrätt ska utmönstras ur bostadsrättsföreningarnas lägenhetsförteckningar.

En förening ska inte längre ta emot och anteckna uppgift om pantsättning av bostadsrätt i lägenhetsförteckningen.

I våra direktiv anges att det är naturligt att en registrering i ett offentligt register för bostadsrätter tillmäts betydelse som ett sakrättsligt moment, dvs. att en pantsättning får verkan mot tredje man när den antecknas där. Det är också det förslag som vi presenterar i den här utredningen, se avsnitt 10.3.

Enligt den nuvarande ordningen uppkommer sakrättsligt skydd vid pantsättning av bostadsrätter genom en underrättelse, en så kallad denuntiation, till bostadsrättsföreningen. Föreningen ska därefter genast anteckna det i lägenhetsförteckningen (9 kap. 10 § tredje stycket BRL).

Eftersom det sakrättsliga momentet inte längre utgörs av en underrättelse till bostadsrättsföreningen finns det anledning att se över om pantanteckningen fortsatt ska finnas kvar i föreningarnas lägenhetsförteckningar.

I direktiven till utredningen framgår att de förslag som utredningen lämnar på ett ändamålsenligt sätt bör lösa bristerna i dagens ordning, utan att i onödan belasta berörda parter. Direktiven anger också att det även kan bli fråga om att föreslå ändringar av närliggande bestämmelser, såsom bestämmelserna om lägenhetsförteckningar i bostadsrättslagen.

Vi menar att det snarast är en fördel för föreningarna och för deras styrelser om arbetsmomentet att anteckna en pantsättning i lägenhetsförteckningen försvinner. På detta sätt försvinner också den osäkerhet kring hanteringen av pantanteckningar som vi har uppmärksammat, se avsnitt 6.2.

Lägenhetsförteckningens uppgift om pantsättning har emellertid också kunnat användas av föreningarna. Ibland behöver en förening nämligen kontrollera om en bostadsrätt är pantsatt. Om till exempel en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen är föreningen skyldig att underrätta panthavaren (9 kap. 10 § tredje stycket BRL). Enligt nuvarande ordning har föreningen kunnat kontrollera om bostadsrätten är pantsatt genom att titta i lägenhetsförteckningen. När det gäller underrättelser till panthavare föreslår vi dock en ordning där detta sköts genom bostadsrättsregistret. Föreningen behöver därmed inte längre kontakta en panthavare. Detta behandlas närmare i avsnitt 10.9.

10.6.3 Inga ytterligare förändringar i lägenhetsförteckningen

Vår bedömning: Utöver att inte längre innehålla uppgift om pantsättning ska lägenhetsförteckningens innehåll vara oförändrat.

Vi har tidigare bedömt att anteckningar om pantsättning ska utmönstras ur föreningens lägenhetsförteckning. Dessa uppgifter ska i stället ingå i bostadsrättsregistret. Frågan är nu om det finns anledning att ta bort fler uppgifter ur lägenhetsförteckningen?

För varje lägenhet ska förteckningen i dag, utöver uppgift om pantsättning, innehålla uppgift om lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, dagen för registrering av den ekonomiska planen, bostadsrättshavarens namn samt insatsen för bostadsrätten.

Enligt vårt förslag i avsnitt 10.2 ska bostadsrättsregistret innehålla uppgift om rumsantal och bostadsrättshavarens namn. Dessa uppgifter kommer alltså att framgå både av lägenhetsförteckningen och av bostadsrättsregistret. Det kan finnas anledning att undvika att samma uppgifter finns på flera ställen. Det kan i allmänhet anses vara mer rationellt att hantera en uppgift endast på ett ställe.

Här kan även man tänka sig att det kan vara en fördel för föreningarna om delar av lägenhetsförteckningen inte skulle behöva hanteras. En förening måste lägga ner både tid och pengar på att föra lägenhetsförteckningen. Om den uppgiften försvinner skulle resurser frigöras för föreningarna.

Det finns dock även skäl som talar emot att förändra lägenhetsförteckningarnas innehåll. Lägenhetsförteckningen är tätt knuten till föreningens förvaltning. De flesta uppgifterna i förteckningen är även bestående över tid och har ofta hängt med sedan föreningen bildades och bostadsrätter uppläts.

Lägenhetsförteckningens uppgift om insatsens storlek återfinns i den ekonomiska planen. Men förmodligen är uppgiften lättare tillgänglig om den finns även i lägenhetsförteckningen, särskilt i föreningar med många bostadsrätter.

Andra uppgifter som kan övervägas att tas bort ur lägenhetsförteckningen är uppgift om storlek och antalet rum. Rumsantalet hos föreningen är i enlighet med vad som anges i den ekonomiska planen, eller eventuellt de ekonomiska planerna, eftersom bostadsrätter kan ha upplåtits vid olika tidpunkter. Det är en uppgift som är etablerad i varje förening och som är av betydelse vid till exempel en överlåtelse.

Uppgifter om rumsantal kan dock beräknas på olika sätt. Rumsantalet i lägenhetsregistret kan se annorlunda ut eftersom det redovisas enligt ett annat regelverk byggt bland annat på den standard som gäller för vad som ska räknas som ett rum. Lagstiftaren har skapat lägenhetsregistret, med vissa bestämda definitioner, för att bland annat kunna beskriva bostadsbeståndet på ett enhetligt sätt och på så sätt också kunna framställa viktig, användbar statistik för exempelvis bostadsplanering. Däremot är lägenhetsregistrets uppgifter inte särskilt väl kända utanför en väldigt snäv krets av användare, och därför inte väl etablerade. En bredare användning av lägenhetsregistrets uppgifter skulle på sikt kunna innebära att de helt ersätter uppgifterna som finns i de ekonomiska planerna. Men i dag bedömer vi en sådan förändring vara för tidig.

Uppgift om bostadsrättshavare byts sannolikt mer frekvent. Även den uppgiften är emellertid tätt knuten till föreningen. Vid överlåtelser ska föreningen bland annat ta emot och förvara överlåtelseavtalet och även godkänna den framtida bostadsrättshavaren som medlem i föreningen. Vi anser därför att lägenhetsförteckningen, utöver anteckning om pantsättning, ska lämnas oförändrad.

10.7 Ingen rätt att ta ut pantsättningsavgift

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

Bostadsrättsföreningarnas stadgar ska inte längre innehålla uppgift om huruvida pantsättningsavgift kan tas ut eller grunderna för beräkning av avgiften.

I dag har en bostadsrättsförening enligt 7 kap. 14 § första stycket BRL rätt att ta ut bland annat en pantsättningsavgift, om föreningen har angett det i stadgarna. Stadgarna ska enligt 9 kap. 5 § BRL innehålla uppgifter om huruvida pantsättningsavgift kan tas ut och om grunderna för beräkning av avgiften. Av förarbetena framgår det att pantsättningsavgiften bör svara mot föreningens självkostnad men att en schablon kan användas där riktpunkten är 1 procent av prisbasbeloppet (prop. 1990/91:92 s. 202). Det är pantsättaren, dvs. i regel köparen av bostadsrätten, som betalar pantsättningsavgiften om hen tar ett lån för att finansiera köpet. Pantsättningsavgiften betalas till föreningen eller till förvaltaren, om föreningen har anlitat en sådan för hantering av anteckningar om pantsättning.

Vi föreslår, som framgått, att uppgift om pantsättning ska utmönstras ur lägenhetsförteckningen och att föreningarna, eller deras förvaltare, inte längre ska ta emot och anteckna uppgift om pantsättning. Eftersom det här är moment som försvinner från föreningarnas förvaltning blir den rimliga följden att det inte längre ska vara möjligt att ta ut avgift för det.

10.8 Inga förändringar i medlemsförteckningen

Vår bedömning: Ingen förändring bör göras vad gäller föreningarnas skyldighet att föra medlemsförteckning eller förteckningens innehåll.

Utöver skyldigheten att föra en lägenhetsförteckning ska en förening även föra en medlemsförteckning (9 kap. 8 § BRL). Medlemsförteckningen är precis som namnet antyder en förteckning över föreningens medlemmar. Den innehåller uppgifter om namn och

postadress för varje medlem, tidpunkten då medlemmen inträdde i föreningen och den bostadsrätt som medlemmen innehar (9 kap. 9 § andra stycket BRL).

En förening måste lägga ner både tid och pengar på att föra medlemsförteckningen. I betänkandet lägger vi fram förslag som innebär lättnader för föreningarna, bland annat genom att föreningarna inte längre ska behöva ta emot och hantera underrättelser om pantsättningar av bostadsrätter. Det väcker frågan om det finns anledning att också slopa delar av eller hela medlemsförteckningen. Flera av de uppgifter som finns i medlemsförteckningen kommer nämligen också att registreras i bostadsrättsregistret. Att undvika att dubbla uppgifter hanteras är ett skäl som skulle kunna tala i denna riktning.

Medlemsförteckningen fyller emellertid en viktig funktion när det gäller att tillhandahålla information om föreningen och dess medlemmar. Den ger också ett viktigt underlag för att kunna bedöma till exempel vilka som är medlemmar och som därmed har rätt att rösta på föreningens stämma. Medlemsförteckningen innehåller dessutom uppgifter om samtliga medlemmar, även sådana som inte är bostadsrättshavare. Medlemsförteckningen har på så vis en central roll i förvaltningen av en förening. Vi har inte heller i vårt utredningsarbete fått några indikationer på att medlemsförteckningarna skulle orsaka problem hos föreningarna. Vi lämnar därför inte något förslag på att förändra hanteringen av eller innehållet i medlemsförteckningen. Vårt förslag om en ny ordning för sakrättsligt skydd vid pantsättning bör i sig inte påverka medlemsförteckningen.

När motsvarande uppgifter hanteras på olika håll finns det alltid en risk att de inte överensstämmer. Det skulle kunna inträffa att en uppgift som är registrerad i registret inte stämmer överens med en uppgift som finns antecknad i medlemsförteckningen. Om en sådan situation uppkommer får den hanteras på det sätt som är lämpligt i det särskilda fallet.

10.9 Föreningen ska underrätta registret vid obetalda avgifter och vid vissa beslut av föreningen

Vårt förslag: 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 § BRL.

Uppgifterna antecknas i registret och en underrättelse går ut till panthavaren.

Föreningen ska i dessa fall inte längre själv underrätta panthavaren.

10.9.1 Underrättelse vid obetalda avgifter

En bostadsrättsförening som har underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt är i dag enligt 7 kap. 31 § BRL skyldig att utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren 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 föreningen inte följer detta förlorar föreningen sin plats i förmånsordningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av bostadsrätten.

Eftersom vi föreslår att underrättelse om pantsättning till föreningen ska ersättas av registrering i bostadsrättsregistret behöver den här bestämmelsen ändras.

Ett enkelt sätt är att låta föreningen underrätta Lantmäteriet om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter. Uppgiften kan då föras in som en anteckning i bostadsrättsregistret. När detta har gjorts kan en underrättelse gå ut från registret till den eller de panthavare som finns registrerade på bostadsrätten. Föreningen behöver då själv inte kontakta panthavaren. Genom att föreningen inte kommer att behöva leta reda på adresser till panthavare för att uppfylla sin skyldighet att underrätta minskar sannolikt föreningens arbetsbörda. En underrättelse till registret via Lantmäteriet är ett enklare och mer tidseffektivt sätt att hantera den här uppgiften på. Det bör också minska risken för fel. När bostadsrättshavaren inte längre resterar med betalningen ska anteckningen tas bort.

I övrigt bör bestämmelsen gälla på liknande sätt som i dag, dvs. den förening som försummar att underrätta Lantmäteriet om obetalda avgifter förlorar sin plats i förmånsordningen.

En uppgift om obetalda avgifter till föreningen kan upplevas som mer integritetskänslig, särskilt om den registreras i ett register. Syftet är dock inte att uppgiften ska tillgängliggöras digitalt för alla, utan precis som för övriga uppgifter i registret bör endast den som har behov av det, såsom en panthavare, få ta del av uppgiften.

10.9.2 Underrättelse efter vissa beslut

En bostadsrättsförening ska enligt 9 kap. 16 § BRL underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om vissa beslut som föreningen har fattat. De beslut som omfattas är beslut som 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 eller om ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska överlåtas.

Även i dessa fall är det rimligt att föreningen underrättar Lantmäteriet, för införande i registret. En underrättelse kan då automatiskt gå ut till panthavare på den eller de aktuella bostadsrätterna. Samma skäl som i föregående avsnitt gör sig gällande även här.

I båda dessa fall bör en anmälan enkelt kunna göras av en behörig företrädare för föreningen via webben eller från en förvaltares system. Underrättelsen till kreditgivaren kan då ske digitalt och betydligt snabbare och säkrare än vad som gäller för dagens rutiner.

10.10 Underrättelser från Kronofogdemyndigheten

Vårt förslag: Kronofogdemyndigheten ska genast underrätta Lantmäteriet om följande beslut:

- utmätning av bostadsrätt,
- exekutiv försäljning,
- beslut som avses i 8 kap. 8–9 §§ utsökningsbalken,
- kvarstad,

- betalningssäkring,
- provisorisk åtgärd enligt 6 kap. 12 § utsökningsbalken, och
- tvångsförsäljning.

Om ett beslut som har antecknats i registret har upphävts eller förfallit genom exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning som har fått laga kraft ska Kronofogdemyndigheten underrätta Lantmäteriet om det.

När ett 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.

Vår bedömning: Underrättelserna bör lämnas på det sätt som Lantmäteriet, efter samråd med Kronofogdemyndigheten, bestämmer.

10.10.1 Underrättelseskyldighet till Lantmäteriet

I dag ska Kronofogdemyndigheten underrätta en bostadsrättsförening vid utmätning av bostadsrätt (6 kap. 3 § utsökningsbalken, UB). Underrättelsen ska delges bostadsrättsföreningen (6 kap. 11 § utsökningsförordningen [1981:981]). Föreningen har däremot ingen skyldighet att anteckna detta i lägenhetsförteckningen. En bostadsrätt kan också bli föremål för betalningssäkring för statliga fordringar och för kvarstad. Även i dessa fall ska Kronofogdemyndigheten underrätta bostadsrättsföreningen, dock utan att föreningen har någon skyldighet att anteckna uppgiften i lägenhetsförteckningen.

Vi har tidigare beskrivit att uppgift om olika förhållanden som påverkar bostadsrätter är en viktig del av bostadsrättsregistrets innehåll. I avsnitt 10.2.6 föreslår vi därför bland annat att uppgift om vissa exekutiva åtgärder och tvångsåtgärder ska antecknas i registret.

När det gäller fast egendom finns bestämmelser om sådana underrättelser. Bland annat när fast egendom har utmätts och när en konkursförvaltare har begärt att fast egendom ska säljas exekutivt ska Kronofogdemyndigheten genast underrätta inskrivningsmyn-

digheten, som då för in en anteckning om det i fastighetsregistret. En underrättelse ska också lämnas om utmätningen har upphävts eller frågan om exekutiv försäljning förfallit av annat skäl (6 kap. 21 § utsökningsförordningen).

Samma ordning bör även gälla för bostadsrätter. Kronofogdemyndigheten ska därför underrätta Lantmäteriet vid olika åtgärder som berör en bostadsrätt.

När anteckning om någon av de nämnda åtgärderna har kommit in i registret förslår vi att såväl bostadsrättsföreningen som eventuella panthavare automatiskt får en underrättelse från Lantmäteriet.

10.10.2 Underrättelser ska kunna göras direkt i bostadsrättsregistret

I dag tar alltså Lantmäteriet emot underrättelser från Kronofogdemyndigheten om bland annat utmätning i fast egendom och för sedan in uppgiften i fastighetsregistret. Kronofogdemyndigheten kan enligt nu gällande lagstiftning inte själva registrera en anteckning om utmätning i fastighetsregistret. Det finns många fördelar med att Kronofogdemyndigheten på egen hand skulle kunna föra in en anteckning om bland annat utmätning i bostadsrättsregistret. En sådan ordning gör att det går snabbare att få in uppgiften i registret. Anteckningen skulle på så vis bli så aktuell som möjligt. Det skulle även kräva mindre resurser hos de båda myndigheterna. Regleringen här bör därför se annorlunda ut än vad den gör när det gäller fast egendom.

Lantmäteriet får meddela närmare föreskrifter om dessa underrättelser. Underrättelserna bör lämnas på det sätt som Lantmäteriet, efter samråd med Kronofogdemyndigheten, bestämmer. Det innebär att skyldigheten att lämna uppgifter för Kronofogdemyndigheten är teknikneutral.

10.11 Underrättelse från domstol

Vårt förslag: En domstol ska genast underrätta Lantmäteriet när

- talan har väckts om hävning eller återgång av förvärv av bostadsrätt eller om bättre rätt till sådan egendom,
- tvist om vägrat medlemskap i en bostadsrättsförening för den som en bostadsrätt övergått till har hänskjutits till hyresnämnden, och
- dom eller beslut har vunnit laga kraft i ett sådant mål.

Det finns i dag ingen underrättelseskyldighet när en bostadsrätt är föremål för en tvist om hävning eller återgång av förvärv av bostadsrätt eller om bättre rätt till bostadsrätt. Dessa uppgifter kan dock vara av stor vikt att känna till för olika parter.

När det gäller fast egendom finns en underrättelseskyldighet i 19 kap. 29 § jordabalken som anger att en domstol genast till inskrivningsmyndigheten ska anmäla bland annat om att talan har väckts om hävning eller återgång av förvärv av fast egendom. Dessa uppgifter ska sedan antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. En liknande underrättelseskyldighet är motiverad också när det gäller bostadsrättsregistret.

Om den som en bostadsrätt övergått till inte beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen kan hen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Även detta ska antecknas i registret.

Lantmäteriet får meddela närmare föreskrifter om underrättelsen.

10.12 Det nationella lägenhetsregistret

10.12.1 Lägenhetsregistrets innehåll

Lägenhetsregistret är ett nationellt register över alla bostadslägenheter. Registret finns hos Lantmäteriet och regleras i lagen (2006:378) om lägenhetsregister och förordningen (2007:108) om lägenhetsregister.

Lägenhetsregistret ska inte förväxlas med den lägenhetsförteckning som varje bostadsrättsförening enligt 9 kap. BRL är skyldig att föra och som ibland brukar kallas för lägenhetsregister.

Det nationella lägenhetsregistret omfattar alla landets bostadslägenheter. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Det innebär att lägenhetsregistret omfattar uppgifter om både hyresrättslägenheter och bostadsrättslägenheter. Även bostäder i småhus, såsom villor och radhus, ingår i registret med uppgift om bostadsarea. Uppgifter om lokaler finns inte i lägenhetsregistret eftersom dessa inte är avsedda att bo i.

När det gäller bostadslägenheter innehåller registret uppgifter om lägenhetsnummer, antal rum, kökstyp, bostadsarea och lägenhetskategori. Lägenhetsregistret innehåller varken namn, personnummer eller några andra uppgifter om de som bor i lägenheterna.

Uppgifterna i lägenhetsregistret hämtas dels från fastighetsregistret, dels från fastighetsägaren. Fastighetsägaren är skyldig att lämna uppgifter till kommunen för alla förändringar som påverkar uppgifterna i lägenhetsregistret. Fastighetsägaren har en månad på sig att göra detta. Det är kommunen som sedan i sin tur sköter ajourhållningen av dessa uppgifter i lägenhetsregistret. Kommunerna har åtagit sig att registrera inkomna uppgifter inom en månad.

I avsnitt 10.2 har vi beskrivit vilka uppgifter som vi anser att bostadsrättsregistret ska innehålla. Några av dessa uppgifter finns redan i dag i lägenhetsregistret, nämligen lägenhetsnummer, antal rum, bostadsarea och kökstyp. En tanke är därför att dessa uppgifter skulle kunna hämtas direkt från lägenhetsregistret. För att detta ska vara möjligt krävs dock att möjligheten att använda lägenhetsregistrets uppgifter ändras.

10.12.2 Lägenhetsregistrets ändamål och åtkomst till uppgifter

I dag får uppgifter i lägenhetsregistret behandlas för folkbokföring, framställning av statistik, forskning samt planering, uppföljning och utvärdering av bostadsbestånd och byggande (5 § lagen om lägenhetsregister). Ändamålsbestämmelserna är uttömmande, vilket betyder att den så kallade finalitetsprincipen inte gäller (jfr 20 § andra stycket lagen om lägenhetsregister). Finalitetsprincipen återfinns i artikel 5.1 b i dataskyddsförordningen och innebär att personuppgifter får behandlas även för andra ändamål, så länge behandlingen inte är oförenlig med de ursprungliga ändamålen.

Skatteverket får ha direktåtkomst till uppgifterna (6 § förordningen om lägenhetsregister) och en kommun får ha direktåtkomst till sådana uppgifter i lägenhetsregistret som avser bostadslägenheter som har belägenhetsadress i kommunen (18 § lagen om lägenhetsregister). Därutöver får uppgifter lämnas ut på medium för automatiserad behandling till Skatteverket, Statistiska centralbyrån (SCB), den kommun där fastigheten är belägen och till fastighetsägaren (7 § förordningen om lägenhetsregister).

10.12.3 Lägenhetsregistrets uppbyggnad

Som vi kan se i avsnittet ovan är möjligheterna att använda uppgifter i lägenhetsregistret i dag kraftigt begränsade. Det har sin bakgrund i att registret huvudsakligen byggdes upp för att skapa förutsättningar för SCB att ta fram hushålls- och bostadsstatistik. Genom att registret blev rikstäckande och att tekniken möjliggjorde sambearbetning med andra register kom registret i viss utsträckning att likna de så kallade statistikregistren, där användning av uppgifter var begränsade till enbart statistikändamål (prop. 1995/96:90 s. 26).

En utökad användning av uppgifterna i lägenhetsregistret har i princip inte behandlats. I förarbetena till 1995 års lag om lägenhetsregister öppnade regeringen upp för att registeruppgifterna även skulle kunna användas för andra samhällsnyttiga ändamål, varmed avsågs samhällsplanering i vid bemärkelse. Samma resonemang angavs även i förarbetena till den nu gällande lagen om lägenhetsregister (se prop. 1995/96:90 s. 26 och prop. 2004/05:171. s. 35).

10.13 Förslagen avseende lägenhetsregistret i betänkandet Fri hyressättning vid nyproduktion

10.13.1 Delar av betänkandet har överlämnats

Regeringen beslutade i januari 2022 att överlämna de delar av betänkandet Fri hyressättning vid nyproduktion (SOU 2021:50) som avser förslag om ändring i lagen om lägenhetsregister och förordningen om lägenhetsregister till Bostadsrättsregisterutredningen.

Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion fick under sitt arbete promemorian Nya användningsområden för lägenhetsre-

gistret överlämnad till sig. Promemorian har tagits fram av Lantmäteriet inom ramen för ett regeringsuppdrag som rapporterades till regeringen 2017. I promemorian föreslår Lantmäteriet att lägenhetsregistrets uppgifter ska få användas för fler ändamål och av fler aktörer än vad som gäller enligt dagens regler. Lantmäteriet föreslår också ändringar när det gäller sättet att tillhandahålla uppgifter.

Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion lämnade i juni 2021 sitt betänkande. Betänkandet har inte lett till några författningsändringar.

10.13.2 Förslagen i betänkandet

I betänkandet om fri hyressättning vid nyproduktion föreslår utredningen bland annat att lägenhetsregistrets innehåll ska utökas till att också omfatta uppgift om hyra, vilka nyttigheter som ingår i hyresbeloppet och när hyresförhållandet inleddes. Det ska gälla för bostadslägenheter som omfattas av den föreslagna lagen om fri hyressättning vid nyproduktion.

För att uppgifterna ska kunna offentliggöras föreslår utredningen att ändamålsbestämmelserna i lägenhetsregistret ska ändras. Enligt förslaget ska lägenhetsregistret ha till ändamål att tillhandahålla uppgifter för

- verksamhet för vilken staten eller en kommun ansvarar enligt lag eller annan författning, eller för tillhandahållande av tjänster som har samband med sådan verksamhet,
- fastighetsförvaltning, byggande eller annan liknade åtgärd,
- framställning av statistik, och
- 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.

Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion föreslår vidare att den så kallade finalitetsprincipen ska tillämpas. Det innebär att behandling av personuppgifter är tillåten för ändamål som inte är oförenliga med de ändamål för vilka uppgifterna samlades in. En generell förutsättning är att personuppgiftsbehandling endast får ske, om det är nödvändigt för att uppnå ändamålen.

10.14 Lägenhetsregistrets koppling till bostadsrättsregistret

10.14.1 Olika sätt att samla in uppgifter

Uppgifter om lägenhetsnummer, antal rum, bostadsarea och kökstyp för varje bostadslägenhet är uppgifter som alltså i dag finns i lägenhetsregistret. Det här är, som vi tidigare har beskrivit, uppgifter som också bör ingå i bostadsrättsregistret. För att få in dessa uppgifter till bostadsrättsregistret finns olika möjligheter, med eller utan hjälp av lägenhetsregistret.

Ett alternativ som innebär att lägenhetsregistret inte alls kopplas in är att låta kommunerna uppdatera bostadsrättsregistret med de uppgifter som berörs. Redan i dag samlar kommunen nämligen in uppgifterna från fastighetsägaren och uppdaterar lägenhetsregistret löpande när ändringar görs. Kommunen kan på så vis uppdatera både lägenhetsregistret och bostadsrättsregistret med ungefär samma uppgifter. Fördelen med den här lösningen är att lägenhetsregistret inte alls behöver användas. Det betyder att det inte behövs några författningsändringar för lägenhetsregistret.

En nackdel med lösningen är att den är inriktad mot löpande ändringar som görs efter att bostadsrättsregistret är driftsatt. Det löser inte frågan om hur uppbyggnaden av registret ska gå till. För att ordna den första insamlingen av uppgifter, vilket blir den stora uppgiftsmassan, behöver kommunen åläggas att lämna de uppgifter som behövs. Det är en möjlighet som dock i praktiken kräver att uppgifter som en gång har lämnats av kommunen ska lämnas på nytt igen.

Även det förslag som utredningen Fri hyressättning vid nyproduktion presenterade skulle kunna användas, med vissa tillägg och sannolikt med vissa begräsningar. Att utöka lägenhetsregistrets ändamål skulle till exempel kunna underlätta en användning av lägenhetsregistrets uppgifter också för bostadsrättsregistret. Lägenhetsregistret innehåller emellertid inte bara uppgifter om bostadsrättslägenheter utan även om hyreslägenheter och vissa uppgifter om småhus. Förslagen som lämnades i betänkandet hade just hyresrätter som fokus. En ändring enligt utredningens förslag skulle därför träffa alla dessa typer av bostäder.

Det mest rationella alternativet är att bostadsrättsregistret kopplas till lägenhetsregistret på så vis att vissa uppgifter från lägenhetsregistret också kan finnas tillgängliga i bostadsrättsregistret. Den

lösningen innebär att lägenhetsregistrets användning i viss mån behöver justeras. Det utvecklas i följande avsnitt.

10.14.2 Lägenhetsregistrets uppgifter ska kunna användas i större utsträckning

Vårt förslag: Lägenhetsregistret ska kunna användas för att förse bostadsrättsregistret med vissa uppgifter.

Uppgift om lägenhetsnummer, antal rum, bostadsarea och kökstyp ska hämtas till bostadsrättsregistret från lägenhetsregistret.

Finalitetsprincipen ska gälla för personuppgifter i lägenhetsregistret.

Av de uppgifter som vi föreslår ska kunna hämtas från lägenhetsregistret är det uppgift om lägenhetsnummer som bör anses utgöra en personuppgift. Den som bor i en lägenhet ska vara folkbokförd på lägenheten och uppgift om lägenhetsnummer är en del av adressen. Uppgift om lägenhetsnummer är inte en känslig uppgift. Däremot krävs en analys av förhållandet mellan nyttan med användningen och riskerna för den personliga integriteten.

Som vi har beskrivit i avsnitt 10.12.3 har en utökad användning av lägenhetsregistrets uppgifter aldrig bedömts. I förarbetena till lägenhetsregisterlagen uttalade regeringen att lägenhetsregistrets uppgifter även skulle kunna användas för andra samhällsnyttiga ändamål, varmed avsågs samhällsplanering i vid bemärkelse (se avsnitt 10.12.3). De förslag som Lantmäteriet lämnade i sin redovisning till regeringen 2017 låg i linje med detta uttalande (se avsnitt 10.13.1).

Mot bakgrund av de behov som i dag finns i samhället kopplade till information om bostadsrätter är användningen av lägenhetsregistrets uppgifter just ett sådant samhällsnyttigt ändamål som bör motivera en viss utökad användning. Vi har inte funnit några särskilda integritetsrisker med att möjliggöra användning av lägenhetsnumret från lägenhetsregistret, som ju redan i dag ingår i folkbokföringsadressen, i bostadsrättsregistret. En sådan användning framstår också som den mest rationella.

Vi föreslår också, i likhet med utredningen Fri hyressättning vid nyproduktion, att finalitetsprincipen ska gälla för lägenhetsregistret.

Finalitetsprincipen finns redan i dag i artikel 5.1 b i dataskyddsförordningen och innebär att personuppgifter får behandlas också för andra ändamål än de som angetts, under förutsättningen att behandlingen inte är oförenlig med insamlingsändamålen. I förarbetena till flera registerförfattningar har bedömningen gjorts att det inte är möjligt att i författning reglera alla de situationer där utlämnande av personuppgifter kan komma att aktualiseras (se bland annat prop. 2018/19:33 s. 83–86). Det finns annars en risk att välmotiverade och samhällsnyttiga angränsande ändamål faller utanför. I linje med regeringens uttalande i förarbetena till både den tidigare och den nuvarande lagen om lägenhetsregister om att uppgifterna även skulle kunna användas för andra samhällsnyttiga ändamål bör därför finalitetsprincipen gälla. Det bör också innebära att en användning av uppgifterna ur lägenhetsregistret i syfte att förse bostadsrättsregistret med uppgifter också ligger i linje med regeringens resonemang i förarbetena.

Även efter detta resonemang måste en eventuell användning av lägenhetsregistrets personuppgifter dock vara proportionell. Det skulle trots allt vara möjligt att bygga upp och ajourhålla bostadsrättsregistret även utan stöd från lägenhetsregistret. En sådan lösning skulle emellertid innebära utökade uppgiftsskyldigheter för föreningarna och för kommunerna och ett behov av dubbla arbeten och dubbla rutiner för samma uppgifter. Det skulle också framstå som väldigt orationellt och kanske som ett uppenbart slöseri med skattemedel. Vi anser inte att en sådan lösning står i proportion till behovet av skydd för den personliga integriteten.

Vi menar därför att den rimligaste lösningen är att uppgift om lägenhetsnummer, antal rum, bostadsarea och kökstyp ska hämtas från lägenhetsregistret till bostadsrättsregistret. Den behandling av personuppgifter som därefter kommer att göras omfattas av bostadsrättsregistrets bestämmelser.

Vårt förslag innebär att lägenhetsregistrets ändamål såsom de ser ut i dag förblir intakta, utöver att också medge en tillämpning av finalitetsprincipen. Det här gäller även nuvarande bestämmelser om förutsättningarna för åtkomst, som också de lämnas orörda. I stället föreslår vi en ny paragraf som enbart reglerar möjligheten att lämna ut uppgifter ur lägenhetsregistret i syfte att dessa ska ingå i bostadsrättsregistret. Det innebär att de uppgifter som avser hyresrättslägenheter och de flesta småhus inte kommer att påverkas av vårt för-

slag. Ur ett integritetshänseende är denna lösning att föredra, eftersom den innebär att inte fler uppgifter än nödvändigt behandlas med hänsyn till syftet med behandlingen.

10.14.3 Inget förslag baserat på betänkandet Fri hyressättning vid nyproduktion

Vår bedömning: Det finns inte tillräckliga skäl för att inom ramen för den här utredningen lämna ytterligare förslag på att förändra lägenhetsregistrets användning.

Eftersom förslagen som berör lägenhetsregistret i betänkandet Fri hyressättning vid nyproduktion är inriktade på hyresrätter har vi i vår utredning om ett bostadsrättsregister inte haft så många beröringspunkter med dessa syften.

Även integritetsskyddsaspekten, där inte fler personuppgifter än vad som är nödvändigt bör behandlas, är en viktig del i det hela. Vår utgångspunkt i enlighet med vad som framgått ovan är alltså inte att lägenhetsregistrets ändamål ska förändras eller att fler aktörer ska kunna få del av uppgifterna ur lägenhetsregistret. Detta beror framför allt på att lägenhetsregistret också innehåller uppgifter om hyresrättslägenheter och småhus, vilka inte behövs i ett bostadsrättsregister.

Med det sagt vill vi ändå framhålla att vi kan se att en utökad användning av lägenhetsregistret skulle kunna tillgodose många angelägna samhällsbehov och generera stor nytta. Det här blir tydligt när vi jämför med hur bostadsrättsregistret, som ju är ett liknande register, är tänkt att användas och vilka viktiga samhällsbehov som uppgifterna där kommer att kunna användas till. Det är möjligt att ett bostadsrättsregister i vissa fall kan täcka några av de behov som identifierats i Lantmäteriets promemoria. I förhållande till de förslag som lades fram i betänkandet Fri hyressättning för nyproduktion kommer våra förslag dock få begränsad påverkan.

10.14.4 Fastighetsägaren och kommunen påverkas inte av att lägenhetsregistrets uppgifter ingår i bostadsrättsregistret

Vår bedömning: Fastighetsägarens och kommunens skyldigheter att lämna vissa uppgifter om bostadslägenheter i kommunen påverkas inte av att bostadsrättsregistret införs.

De uppgifter som fastighetsägaren ska lämna till kommunen för de förändringar som påverkar uppgifterna i lägenhetsregistret ska lämnas senast en månad efter det att den förändring har skett som föranleder ändringen eller kompletteringen av lägenhetsregistret. Det kan till exempel handla om ombildningar av lokaler till bostadslägenheter, nyproduktion av bostadslägenheter eller sammanslagningar eller delningar av bostadslägenheter. Det kan också aktualiseras vid ombyggnader eller tillbyggnader (prop. 2004/05:171 s. 45). Kommunen får förelägga en fastighetsägare som inte fullgör sina skyldigheter att fullgöra dessa. Ett sådant föreläggande kan även få förenas med vite.

Som vi tidigare har beskrivit är det kommunen som sköter ajourhållningen av uppgifter om bostadslägenheter i lägenhetsregistret. Rent praktiskt hanterar kommunerna detta i ett särskilt tekniskt gränssnitt som Lantmäteriet tillhandahåller.

Fastighetsägarens skyldigheter att lämna uppgifter till kommunen påverkas inte av att vissa uppgifter också kommer att ingå i bostadsrättsregistret. Fastighetsägaren ska varken lämna fler eller färre uppgifter och tidsramen är densamma. För bostadsrättsföreningen, i sin egenskap av fastighetsägare, uppstår emellertid behovet av att lämna uppgifter till kommunen om tillkommande bostadslägenheter förmodligen tidigare än vad fallet är i dag. För att en upplåtelse ska kunna registreras i bostadsrättsregistret måste ju lägenheten finnas i det nationella lägenhetsregistret (se avsnitt 12.3).

För kommunerna innebär det i praktiken ingen förändring att uppgifter från lägenhetsregistret också kommer att ingå i bostadsrättsregistret. Kommunens skyldigheter att uppdatera lägenhetsregistret kvarstår precis som innan.

Det är dock värt att påpeka vikten av att uppgifterna i lägenhetsregistret, och därmed också i bostadsrättsregistret, hålls uppdaterade. Fler kommer att se och använda uppgifter som finns i lägen-

hetsregistret. Att det till exempel finns en registrerad lägenhet i bostadsrättsregistret är en förutsättning för att en bostadsrättshavare ska kunna registreras för lägenheten och det har även betydelse för möjligheten att registrera en pantsättning på lägenheten. Den nuvarande tidsramen, där fastighetsägaren inom en månad ska lämna uppgifter till kommunen och kommunerna åtagit sig att registrera inkomna uppgifter inom en månad (se avsnitt 10.12.1), bör vara tillräcklig för det ändamålet.

10.15 Sekretess för uppgift om enskilds personliga förhållanden

Vårt förslag: Sekretess ska gälla i bostadsrättsregistret för uppgift om enskilds personliga förhållanden, om det av särskild anledning kan antas att den enskilde eller någon närstående till denne lider men om uppgiften röjs.

10.15.1 Inledning

Enligt 22 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) (OSL) gäller sekretess för uppgift om enskilds personliga förhållanden, om det av särskild anledning kan antas att den enskilde eller någon närstående till denne lider men om uppgiften röjs. Sekretessen gäller om uppgiften förekommer i folkbokföringen eller annan liknande registrering av befolkningen.

Motsvarande sekretess gäller också i annan verksamhet som avser registrering av en betydande del av befolkningen om regeringen har meddelat föreskrifter om det. Sådana föreskrifter finns i 6 § offentlighets- och sekretessförordningen (2009:641) (OSF), som anger att sekretess bland annat gäller för uppgift i fastighetsregistret som förs av Lantmäteriet och för Transportstyrelsens vägtrafikregister.

Vad som ligger i begreppet enskilds personliga förhållanden får bedömas med ledning av vanligt språkbruk. Det kan omfatta till exempel en persons adress (se prop. 1979/80:2 Del A, s. 84).

Bestämmelsen har ett rakt skaderekvisit, vilket innebär en presumtion för offentlighet. Huvudregeln i bestämmelsen är därför att

uppgifterna är offentliga om det inte av särskild anledning kan antas att ett utlämnade skulle leda till skada eller men.

10.15.2 Sekretess i folkbokföringen

Sekretessen i 22 kap. 1 § OSL gäller alltså till en början den egentliga folkbokföringen. För att inte denna sekretess ska kunna kringgås gäller bestämmelsen också för annan registrering av befolkningen som baserar sig på uppgifter från folkbokföringen, till exempel det centrala statliga personadressregistret SPAR. Även om ett befolkningsregister inte omfattar befolkningen i hela landet utan bara i ett visst område, till exempel en viss region, gäller sekretessen. Ett register som omfattar ett visst begränsat urval av befolkningen omfattas däremot inte (se prop. 1993/94:165 s. 40).

Tanken bakom regleringen där bland annat uppgift om en persons adress kan hållas hemlig i vissa register men inte i andra torde vara att ett sådant sekretesskydd bör ges bara i undantagsfall och då i fråga om de register där det i praktiken ligger närmast till hands att försöka få reda på en sådan uppgift. Ju större del av befolkningen i hela landet eller del av detta som registreringen avser, desto mer närliggande är det givetvis att söka uppgiften där (prop. 1987/88:41 s. 11).

10.15.3 Registrering av en betydande del av befolkningen

Även uppgifter i ett register som inte faller in under folkbokföringen eller annan liknande registrering av befolkningen kan omfattas av sekretess om registreringen avser en betydande del av befolkningen och om regeringen föreskriver om det.

När föreskriftsrätten infördes angavs i förarbetena att det fanns ett antal register som fördes av myndigheter och som innehöll uppgifter om så stora delar av befolkningen att det framstod som inkonsekvent att uppgifter i dessa register inte omfattades av samma sekretess som i befolkningsregistren. Som exempel angavs bland annat fastighetsdatasystemet (numera fastighetsregistret) som ansågs mycket omfattade. Även fastighetsregistren hos kommunerna lyftes fram eftersom det ansågs ligga nära till hands att söka efter en adress i just dessa register (prop. 1987/88:41 s. 11 och 14).

Hur stor del av befolkningen som avses med uttrycket en betydande del är inte närmare angivet. Tanken är emellertid att uppgifter i sådana register som det ligger nära till hands att söka i efter till exempel en adress ska kunna omfattas av sekretess. I förarbetena ansågs Sjömansregistret, ett register som omfattade 60 000 individer, inte utgöra en betydande del av befolkningen trots att det avsåg en hel yrkeskår. Sekretess för uppgifter i det registret kunde därför inte införas endast genom en ändring i förordning utan det krävdes ändring i lag (prop. 1993/94:165 s. 41). Frågan då gällde dåvarande sekretesslagen (1980:100 och sekretessförordningen (1980:657), som numera är ersatta av OSL och OSF.

10.15.4 Bostadsrättsregistret omfattas av handlingsoffentligheten

Med handling avses enligt 2 kap. 3 § tryckfrihetsförordningen en framställning i skrift eller bild samt en upptagning som endast med tekniska hjälpmedel kan läsas eller avlyssnas eller uppfattas på annat sätt. Handlingen allmän om den förvaras hos en myndighet och enligt särskilda regler är att anse som inkommen eller upprättad hos en myndighet (2 kap. 4 § TF). En upptagning anses förvarad hos en myndighet, om upptagningen är tillgänglig för myndigheten med tekniskt hjälpmedel som myndigheten själv utnyttjar för överföring i sådan form att den kan läsas eller avlyssnas eller uppfattas på annat sätt (2 kap. 6 § TF).

Uppgifterna i bostadsrättsregistret kommer att falla in under tryckfrihetsförordningens handlingsbegrepp och utgöra allmänna handlingar hos Lantmäteriet. Det aktualiserar i sin tur frågan om det finns ett behov av sekretess för några av de uppgifter som behandlas i registret.

10.15.5 Sekretess för uppgifter i bostadsrättsregistret

Rätten att ta del av allmänna handlingar får begränsas enbart om det är påkallat med hänsyn till vissa i tryckfrihetsförordningen angivna förhållanden, däribland avseende skyddet för enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden. Begränsningar av detta slag finns i offentlighets- och sekretesslagen.

I Sverige finns det omkring 1 200 000 bostadsrätter. Antalet bostadsrättshavare för dessa bostadsrätter bör vara högre. När bostadsrättsregistret är i drift bör det anses omfatta en betydande del av befolkningen.

En grundtanke bakom offentlighets- och sekretessregleringen är att sekretess inte ska gälla för uppgifter, om det inte verkligen behövs (se prop. 1987/88:41 s. 12). Här behöver alltså handlingsoffentligheten vägas mot behovet av skydd för vissa uppgifter. Ett förhållande som gör bostadsrättsregistret speciellt är att det just avser bostadsrättslägenheter där enskilda har sina hem. I många fall kan vi nog räkna med att den som är bostadsrättshavare också är den som bor i bostadsrätten. Det innebär att det finns en stark koppling mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättens adress.

Ett register som har ansetts behöva en sekretessreglering är fastighetsregistret. Det nämndes särskilt i samband med att föreskriftsrätten för sekretess gällande registrering av en betydande del av befolkningen infördes. Fastighetsregistret är ett sådant register där det typiskt sett ligger nära till hands att söka efter en adress. Utredningen har inte funnit någon anledning att bostadsrättsregistret skulle bedömas på något annat sätt.

Bostadsrättsregistret kommer att avse registrering av en betydande del av befolkningen och vara ett sådant register där det ligger nära till hands att söka efter en adress. Det talar för att sekretessen i 22 kap. 1 § OSL ska utsträckas till att också omfatta uppgifter i bostadsrättsregistret. Behovet av att skydda enskilda mot till exempel förföljelse och hot kan i detta fall anses motiverat. Här kan också påpekas att det inte är fråga om att sekretessbelägga hela registret, vilket skulle tala emot registrets funktion som informationskälla. I stället handlar det om att skydda sådana uppgifter om enskilda som verkligen behöver skydd.

Mot bakgrund av ovanstående ska sekretess gälla i bostadsrättsregistret för uppgift om enskilds personliga förhållanden, om det av särskild anledning kan antas att den enskilde eller någon närstående till denne lider men om uppgiften röjs.

10.16 Ingen sekretess för uppgift om panthavare

Vår bedömning: Uppgift om panthavare i bostadsrättsregistret ska inte omfattas av sekretess.

10.16.1 Sekretess i pantbrevsregistret

Som vi tidigare har beskrivit kommer uppgifterna i bostadsrättsregistret att räknas som allmänna handlingar. Det innebär att de kan begäras ut med stöd av handlingsoffentligheten. Rätten att ta del av allmänna handlingar får dock begränsas i vissa fall. Vi har tidigare slagit fast att sekretess ska gälla i bostadsrättsregistret för uppgift om enskilds personliga förhållanden. Frågan blir nu om det kan finnas skäl för ytterligare sekretessbestämmelser även om andra uppgifter. Närmast till hands gäller det för uppgift om panthavare.

Enligt 31 kap. 6 § OSL gäller sekretess i pantbrevsregistret som förs av Lantmäteriet. Sekretessen gäller i verksamhet som avser förande av pantbrevsregistret för uppgift om en registrerad pantbrevshavare, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den som uppgiften rör lider skada. Sekretessbestämmelsen har ett omvänt skaderekvisit, vilket innebär en presumtion för sekretess.

Pantbrevsregistret är ett nationellt register som hanterar uppgifter om så kallade datapantbrev. Den som ansöker om inteckning i sin fastighet eller tomträtt får ett pantbrev som bevis på att inteckningen har beviljats. Pantbreven kan vara antingen i form av fysiska handlingar eller i digital form genom datapantbrev.

Sekretessens syfte är att hindra att sökningar kan göras i registret i syfte att skapa sammanställningar över en viss pantbrevshavares kundkrets (se prop. 1993/94:197). I förarbetena till pantbrevsregistret anges att ett helt offentligt register skulle kunna medföra inte obetydliga skador för pantbrevshavarna. Registreringarna kommer regelmässigt att återspegla lån som pantbrevshavarna har lämnat till fastighetsägarna. Det förhållandet att registret kommer att föras med hjälp av ADB gör det mycket lätt att genom sökningar i registret ta fram sammanställningar över en viss pantbrevshavares kundkrets. Det skulle därigenom bli möjligt för konkurrenter att ganska väl kartlägga varandras affärskontakter (se prop. 1993/94:197 s. 40).

Vid tidpunkten för tillkomsten av denna lagstiftning var nämligen endast ett fåtal kreditgivare anslutna, genom avtal och utan lagstiftning, till vad som då kallades pantbrevssystemet. Det fanns då en oro bland dessa institut att andra kreditgivare som inte var anslutna till systemet skulle kunna utnyttja registret i marknadsföringssyfte. I dag, när alla kreditgivare är anslutna till registret, kan behovet av sekretess sannolikt bedömas annorlunda. Det är svårt att i dag se vilken skada en panthavare skulle kunna lida av att uppgiften inte är belagd med sekretess.

Det kan också konstateras att gällande sekretessbestämmelser innebär att en kreditgivare inte kan se var andra pantbrev än de egna på en viss fastighet finns, vilket uppenbarligen uppfattas som ett mindre effektivt sätt att arbeta.

Sekretessen i pantbrevsregistret hindrar däremot inte att uppgifter lämnas till lagfaren ägare eller tomträttshavare för den fastighet som uppgiften gäller (31 kap. 7 § OSL).

En liknande sekretess gäller även på annat håll. Enligt 31 kap. 8 § OSL gäller sekretess i verksamhet som avser förande av inteckningsbrevsregistret enligt lagen (2008:1075) om inteckningsbrevsregister för uppgift om en registrerad inteckningsbrevshavare, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den som uppgiften rör lider skada. Bestämmelsen är avsedd att ha samma innebörd som för sekretessen i pantbrevsregistret.

10.16.2 Ingen sekretess för panthavare i bostadsrättsregistret

Som vi har beskrivit i föregående avsnitt har sekretessen i dessa fall till syfte att skydda pantbrevshavares respektive inteckningsbrevshavares kundkrets från att bli känd och på så vis kunna orsaka affärsmässig skada. Bostadsrättsregistret kommer enligt vårt förslag att innehålla uppgift om panthavare. Det aktualiserar frågan om behov av sekretess för dessa uppgifter.

Vid bedömningen av om sekretess ska gälla för en viss uppgift måste utgångspunkten vara att all offentlig verksamhet ska ske i öppna former, såvida inte särskilda omständigheter talar för något annat. Tryckfrihetsförordningen tillåter att rätten att få tillgång till allmänna handlingar begränsas endast om det finns särskilda förhål-

landen som motiverar det, exempelvis hänsynen till enskildas ekonomiska förhållanden.

Vid bedömningen av om uppgifter om panthavare i bostadsrättsregistret bör omfattas av sekretess måste alltså behovet av sekretess vägas mot intresset av insyn i myndigheternas verksamhet och mot bostadsrättsregistrets funktion.

Ett register utan sekretess för panthavare innebär att uppgifter kan bli tillgängliga för en vidare krets och användning. Att förhindra detta är den utgångspunkt som ursprungligen lades fram beträffande den sekretess som nu gäller för pantbrevsregistret, och som kan tala för att sekretess ska införas även för bostadsrättsregistret.

Det finns emellertid även sådant som talar mot att uppgift om panthavare ska omfattas av sekretess. Om uppgift om panthavare är offentlig skulle detta underlätta åtkomsten till uppgifterna i registret. Det skulle i sin tur förenkla kreditinstitutens och myndigheternas handläggning av olika ärenden.

När det gäller uppgift om pantbrevshavare i pantbrevsregistret gäller alltså sekretess. Som framgått ovan är det dock svårt att hävda att de skäl som ligger till grund för den sekretessbestämmelsen är tillämpliga i dag.

Situationen är också en annan när det gäller så kallade innehavsanteckningar i fastighetsregistret. Den som är panthavare kan nämligen enligt 22 kap. 12 § jordabalken begära att få sitt innehav antecknat i fastighetsregistrets inskrivningsdel. I förarbetena till jordabalken angavs att syftet med en innehavsanteckning var att innehavaren skulle tillförsäkras att få underrättelse om vissa förfaranden som berör pantbrevet eller fastigheten och som är av betydelse för hans rätt, såsom exempelvis ansökan enligt lagen om dödande av förekommen handling, exekutiv auktion och fördelning av expropriationsersättning (prop. 1970:20 del B s. 671). Det är den som är innehavare av pantbrevet som ensidigt bestämmer om innehavet ska antecknas i fastighetsregistret. Fastighetsägaren har inget inflytande i saken.

En innehavsanteckning avseende ett pantbrev ska enligt 48 § första stycket 8 förordningen om fastighetsregister innehålla innehavarens namn och adress. En innehavsanteckning är offentlig och kan därför lämnas ut. Regeln är kvar utan förändring även efter det att pantbrevsregistret tillkommit. Sekretess med hänsyn till den enskilde kan därför inte heller komma i fråga beträffande uppgift om panthavare i bostadsrättsregistret.

Regelverket rörande innehavsanteckningar påverkas inte av reglerna om banksekretess, utan en uppgiftsskyldighet tar över dessa. Statsmakterna har uppenbarligen gjort bedömningen att nyttan av offentligheten är större än de skyddsintressen som ligger bakom banksekretessen. Vi menar därför att inte heller banksekretessen utgör något hinder för att i bostadsrättsregistret redovisa uppgifter om panthavare utan någon sekretessbestämmelse.

Sammantaget finner vi att övervägande skäl talar för att uppgift om panthavare i bostadsrättsregistret inte ska omfattas av sekretess. Vi menar också att de risker som trots allt skulle kunna finnas om uppgift om panthavare är offentligt, till exempel ur integritetshänseende, i stor utsträckning kan tas om hand genom att införa begränsningar när det gäller bland annat sökmöjligheter och åtkomst till uppgifterna.

11 Registrets rättsliga reglering

11.1 Inledning

I kapitel 10 har vi lämnat en rad förslag som bland annat berör innehållet i registret. Där kan vi konstatera att registret kommer att innehålla personuppgifter. I våra direktiv anges att det är av stor vikt att registret säkerställer ett gott skydd för den enskildes integritet, vilket kan innebära olika begränsningar vid behandlingen av uppgifter. Där ingår bland annat att föreslå för vilka ändamål som uppgifter i registret ska få behandlas, vilka urval och bearbetningar av personuppgifter som ska få göras, om det finns behov av direktåtkomst och i så fall vem eller vilka som bör få det och under vilka förutsättningar. Direktiven framhåller även att de förslag som lämnas ska vara förenliga med dataskyddsförordningen och annan relevant dataskyddsrättslig lagstiftning.

I det här kapitlet presenterar vi våra överväganden och förslag när det gäller skyddet för den personliga integriteten och den avvägning som måste göras mellan att skydda enskilda mot kränkningar av deras personliga integritet och att tillgodose samhällets krav på en väl fungerande hantering av bostadsrätter.

11.2 Bostadsrättsregisterlagens syfte

Vårt förslag: Bostadsrättsregisterlagens syfte är att ge tillgång till den information som finns i bostadsrättsregistret.

Lagens syfte är också att ge Lantmäteriet förutsättningar 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 även att reglera hanteringen av pantsättningar av bostadsrätter.

11.2.1 Syftet är att ge tillgång till information

I direktiven anges att utredningen ska utreda och lämna förslag på hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas i syfte att stärka bostadsmarknadens funktionssätt. Det är behovet av information om bostadsrätter och deras innehavare som ligger till grund för att bostadsrättsregistret upprättas. Vi har i tidigare kapitel beskrivit hur information kopplade till bostadsrätter hanteras i dag och de problem som både tidigare utredningar och den här utredningen har funnit med dagens system. Bostadsrättsregistret kommer att utgöra en viktig samhällsresurs för bland annat myndigheter, kreditinstitut, fastighetsmäklare och andra aktörer. Lagens syfte är därför att ge tillgång till den information som finns i bostadsrättsregistret. Registret blir ett publicitetsregister till nytta för samhället.

11.2.2 Syftet är att skydda den personliga integriteten

För att det ska vara möjligt att uppfylla syftet att ge tillgång till registrets information är det av central betydelse att Lantmäteriet digitalt kan tillhandahålla personuppgifter ur bostadsrättsregistret till de aktörer som har behov av informationen. Som ett led i detta behöver Lantmäteriet bland annat samla in, registrera och lagra personuppgifter. Lagens syfte ska därför även vara att ge Lantmäteriet förutsättningar att behandla personuppgifter på ett ändamålsenligt sätt. Det handlar om att myndigheten ges förutsättningar att rättssäkert och effektivt tillgodose samhällets behov av bostadsrättsinformation.

Eftersom informationen i registret till stor del utgörs av personuppgifter är det viktigt att Lantmäteriets personuppgiftsbehandling görs på ett sätt som skyddar enskilda mot att deras personliga integritet kränks. Det gäller inte minst mot bakgrund av att bostadsrättsregistret kommer att innehålla en stor mängd personuppgifter som avser många registrerade. Den här viktiga aspekten bör komma till uttryck direkt i lagens syfte.

Behandling av personuppgifter måste ses i relation till de behov som föranleder att personuppgifterna behandlas. Även en laglig behandling av personuppgifter kan innebära en risk för intrång i den personliga integriteten. Genom att i lagen ta in två skilda syften som kan tillämpas på personuppgiftshanteringen ger lagen uttryck för den avvägning som å ena sidan ska skydda enskilda mot kränkningar

av deras personliga integritet och å andra sidan ska tillgodose samhällets krav på en väl fungerande hantering av bostadsrätter i syfte att stärka bostadsmarknadens funktionssätt.

11.2.3 Syftet är att reglera hanteringen av pantsättningar

Enligt våra direktiv ska bostadsrättsregistret utformas så att det stärker bostadsmarknadens funktionssätt. Som vi beskrivit i det inledande avsnittet är tillgängliggörande av information om bostadsrätter en viktig del i detta.

Registret kommer emellertid även att förändra pantsättningssystematiken. I kapitel 10 föreslår vi att sakrättsligt skydd för pantsättningar ska erhållas genom registrering i bostadsrättsregistret. Även detta förslag är ägnat att stärka bostadsmarknadens funktionssätt och att lösa de brister som har uppmärksammats med dagens ordning. Lagens syfte är därför också att reglera hanteringen av pantsättningar.

11.3 Bostadsrättsregisterlagens tillämpningsområde

Vårt förslag: Bostadsrättsregisterlagen ska tillämpas på behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret.

Bostadsrättsregisterlagen ska också tillämpas på registrering i bostadsrättsregistret.

Lagen ska därutöver också tillämpas på upplåtelse av panträtt i bostadsrätt.

11.3.1 Lagen tillämpas på behandling av personuppgifter

EU:s dataskyddsförordning, formellt 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), här benämnd dataskyddsförordningen, gäller sedan maj 2018. Dataskyddsförordningen ska enligt artikel 2.1 tillämpas på helt eller delvis automatiserad behandling av personuppgifter och på annan behandling av personuppgifter som

ingår i eller kommer att ingå i ett register. Dataskyddsförordningens definition av personuppgifter är varje upplysning som avser en identifierad eller identifierbar fysisk person. Vi har redan i avsnitt 9.7 konstaterat att behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret kommer att omfattas av dataskyddsförordningens och den nationella dataskyddslagens tillämpningsområden. Vi har också konstaterat att de grundläggande principerna för behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret ska regleras i lag.

Bostadsrättsregisterlagen ska alltså tillämpas på behandling av personuppgifter. Det innebär att den behandling som på olika sätt görs, till exempel registrering av personuppgifter, lagring, bearbetning och utlämnande av uppgifter faller under bostadsrättsregisterlagens tillämpningsområde. Uttryckt på annat sätt omfattar lagen både själva registret och det ärendehanteringssystem som behövs för att helheten ska fungera.

11.3.2 Behandling av andra uppgifter än personuppgifter

Dataskyddsförordningens definition av personuppgifter är alltså varje upplysning som avser en identifierad eller identifierbar fysisk person. Behandling av uppgifter om juridiska personer omfattas således inte av förordningen (jfr skäl 14 i förordningen). Av skäl 27 framgår vidare att förordningen inte heller gäller behandling av personuppgifter som avser avlidna personer. Dataskyddsförordningen hindrar dock inte medlemsstaterna att själva bestämma tillämpningsområdet för den nationella dataskyddslagstiftningen, som både kan vara vidare eller snävare i förhållande till dataskyddsförordningen. Det innebär att en nationell registerlagstiftning till exempel kan omfatta sådan manuell behandling av personuppgifter som inte omfattas av dataskyddsförordningen och behandling av uppgifter om juridiska personer och avlidna.

En stor del av de uppgifter som kommer att ingå i bostadsrättsregistret är personuppgifter. Registret kommer emellertid att innehålla även andra uppgifter än personuppgifter. Det gäller till exempel uppgifter om juridiska personer och vissa egenskaper hos en bostadsrätt. Även uppgifter om avlidna kommer till viss del att behandlas.

Dessa uppgifter bör inte anses ha samma behov av integritetsskydd som när det gäller uppgifter om levande fysiska personer. Vi har därför inte funnit skäl att ytterligare utsträcka tillämpningsom-

rådet av andra grundläggande bestämmelser till att omfatta också sådana uppgifter som inte räknas som personuppgifter. Det innebär att de grundläggande bestämmelserna om bland annat ändamål och direktåtkomst enbart gäller för personuppgifter. Självklart finns det trots detta ett intresse för Lantmäteriet att se till att behandlingen av andra uppgifter än personuppgifter görs på ett korrekt, rättssäkert och effektivt sätt.

11.3.3 Tillämpning utöver integritetsskyddet

Bostadsrättsregisterlagen ska också tillämpas på vissa ytterligare delar kopplade till ett bostadsrättsregister som inte har integritetsaspekten som grund.

I kapitel 10 har vi föreslagit hur panträtt i bostadsrätt ska upplåtas, där vi har angett att pantsättning enbart ska få göras skriftligen och att hela bostadsrätten måste pantsättas. Det är rimligt att även sådana frågor regleras i bostadsrättsregisterlagen. Ett annat alternativ skulle vara att reglera frågorna i bostadsrättslagen. Den lagen reglerar emellertid främst aspekter kopplade till föreningarna och bör anses vara mindre lämpad att också reglera pantsättningssystematiken. När frågan om vilka regler som i sakrättsligt hänseende skulle gälla för att en giltig pantsättning skulle uppkomma uttalade departementschefen att det saknades anledning att i lagen ta upp regler som inte direkt berörde föreningen (prop. 1971:12 s. 106). Vi menar att det resonemanget bör gälla även i andra avseenden än sakrättsliga när det handlar om panträtt i en bostadsrätt.

11.4 Förhållandet till annan reglering

Vårt förslag: När det gäller behandling av personuppgifter ska bostadsrättsregisterlagen komplettera EU:s dataskyddsförordning.

Om inte något annat följer av bostadsrättsregisterlagen eller föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen ska också lagen med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen) och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen gälla.

Hänvisningar till EU:s dataskyddsförordning ska avse den lydelse av förordningen som vid varje tidpunkt gäller.

I avsnitt 9.7 konstaterade vi att dataskyddsförordningen och den kompletterande nationella regleringen i form av lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen) med tillhörande förordning kommer att gälla för behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret.

Dataskyddsförordningen utgör i sin egenskap av EU-förordning den huvudsakliga regleringen av personuppgiftsbehandling inom EU. Bostadsrättsregisterlagen kommer därför i fråga om personuppgiftsbehandling att utgöra en kompletterande reglering till dataskyddsförordningen.

Därutöver ska dataskyddslagen och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen gälla om inte något annat följer av bostadsrättsregisterlagen eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. Dataskyddslagen blir därmed subsidiär i förhållande till bostadsrättsregisterlagens bestämmelser.

Hänvisningarna i bostadsrättsregisterlagen till EU:s dataskyddsförordning är av upplysande karaktär. De ska, liksom för merparten av hänvisningarna i dataskyddslagen, vara dynamiska (se prop. 2017/18:105 s. 24). Det betyder att de ska avse den lydelse av förordningen som vid varje tidpunkt gäller. Eftersom dataskyddsförordningen är direkt tillämplig är det lämpligt att eventuella ändringar får direkt genomslag i bostadsrättsregisterlagen.

11.5 Rättslig grund för behandling av personuppgifter

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

11.5.1 Allmänt om rättslig grund

Personuppgifter får enligt dataskyddsförordningen endast behandlas om någon av de rättsliga grunder som räknas upp i artikel 6.1 gäller. Uppräkningen i artikeln är uttömmande. Om det inte finns någon tillämplig rättslig grund är personuppgiftsbehandlingen inte laglig och får därmed inte utföras. De olika villkoren är ibland överlappande och

flera rättsliga grunder kan därför vara aktuella för en och samma personuppgiftsbehandling.

För att en behandling av personuppgifter ska vara tillåten enligt artikel 6.1 b–f måste den vara nödvändig i förhållande till den rättsliga grunden. Begreppet nödvändig ska inte tolkas så att det ska vara omöjligt att utföra till exempel en uppgift av allmänt intresse utan att behandlingsåtgärden vidtas. Det bör i dagsläget mer eller mindre regelmässigt anses vara nödvändigt att använda tekniska hjälpmedel och därmed behandla personuppgifter på automatisk väg eftersom manuell informationshantering inte utgör ett realistiskt alternativ (se prop. 2017/18:105 s. 46 f).

Om den rättsliga grunden faller under rättslig förpliktelse (artikel 6.1 c) eller myndighetsutövning eller uppgift av allmänt intresse (artikel 6.1 e) måste det även finnas ett annat stöd i rättsordningen än det som ges i dataskyddsförordningen. I artikel 6.3 anges det nämligen att den grund för behandlingen som avses i artikel 6.1 c och e ska fastställas i enlighet med unionsrätten eller den nationella rätten. Det innebär inte att själva personuppgiftsbehandlingen måste fastställas, utan det är i stället den rättsliga förpliktelsen, uppgiften av allmänt intresse eller myndighetsutövningen som ska fastställas. Som regeringen tidigare har konstaterat är en rättslig grund fastställd i den svenska rätten om den följer av författning eller beslut som har meddelats i enlighet med regeringsformens bestämmelser (prop. 2017/18:105 s. 48 ff).

11.5.2 Det finns en rättslig grund

Regeringen har uttalat att den verksamhet som en statlig eller kommunal myndighet bedriver inom ramen för sin befogenhet är av allmänt intresse, dvs. artikel 6.1 e i dataskyddsförordningen (prop. 2017/18:105 s. 56 f). Detta hindrar inte att även andra rättsliga grunder kan vara tillämpliga samtidigt, eftersom dessa i vissa fall är överlappande. Även förvaltningsmyndigheter kan, vid sidan av sina uppgifter och uppdrag, sägas ha rättsliga förpliktelser. En myndighets uppdrag enligt instruktionen till myndigheten eller i ett regleringsbrev kan i vissa fall vara en fastställd rättslig förpliktelse i dataskyddsförordningens mening, till exempel om myndigheten ges i uppdrag att föra ett visst register (jfr prop. 2017/18:105 s. 53).

Regeringen har när det gäller bland annat aktiebolagsregistret, fastighetsregistret, pantbrevsregistret och vägtrafikregistret anfört att eftersom de personuppgiftsansvariga är skyldiga att föra sådana register eller förteckningar utför de en personuppgiftsbehandling som är nödvändig för att fullgöra en rättslig förpliktelse (se till exempel prop. 2017/18:111 s. 48 och prop. 2018/19:33 s. 161).

Lantmäteriets föreslagna skyldighet att föra bostadsrättsregistret enligt bostadsrättsregisterlagen och myndighetens instruktion utgör en rättslig grund som är fastställd enligt svensk rätt. Uppgiften bör anses utgöra en rättslig förpliktelse för Lantmäteriet.

Även en rättslig grund som är fastställd i unionsrätten eller i den nationella rätten måste dock vara proportionell. Enligt artikel 6.3 i dataskyddsförordningen krävs bland annat att unionsrätten eller den nationella rätten uppfyller ett mål av allmänt intresse och är proportionell mot det legitima mål som eftersträvas.

När det gäller befintlig reglering har regeringen uttalat att svensk rätt uppfyller kravet. De rättsliga förpliktelser, uppgifter av allmänt intresse och den myndighetsutövning som fastställts i enlighet med svensk rätt måste vara proportionella redan genom Europakonventionen. Konventionen är inkorporerad i svensk rätt och det bör enligt regeringen vara mycket ovanligt att svensk rätt inte uppfyller Europakonventionens krav (prop. 2017/18:105 s. 50). Således bör utgångspunkten vara att även dataskyddsförordningens motsvarande krav är uppfyllt i fråga om de rättsliga förpliktelser, uppgifter av allmänt intresse och den myndighetsutövning som fastställs i enlighet med svensk rätt.

När det gäller ett bostadsrättsregister krävs alltså att de bestämmelser som utgör grund för behandlingen av personuppgifter i registret uppfyller ett mål av allmänt intresse och är proportionella mot det legitima mål som eftersträvas. Genom en väl anpassad reglering där registrets syfte att stärka hanteringen av bostadsrätter vägs mot behovet av ett starkt skydd för den personliga integriteten kan detta tillgodoses.

11.5.3 Rättslig grund för arkivering

Regeringen har bedömt att den behandling av personuppgifter som myndigheter och andra utför när de i enlighet med föreskrifter om arkiv arkiverar sina handlingar utgör en vidarebehandling som sker för arkivändamål av allmänt intresse. Behandlingen ska därmed enligt artikel 5.1 b i dataskyddsförordningen inte anses som oförenlig med de ursprungliga ändamålen. Det krävs då inte någon annan rättslig grund än den med stöd av vilken insamlingen av personuppgifter medgavs (prop. 2017/18:105 s. 109 ff).

11.5.4 Ytterligare krav för den personuppgiftsansvarige

Den personuppgiftsansvarige, här Lantmäteriet, behöver inte göra någon egen proportionalitetsbedömning avseende regleringen av den rättsliga grunden, utan kan utgå från att svensk rätt uppfyller kravet. Det ankommer dock på varje svensk myndighet att i all verksamhet iaktta proportionalitetskravet. Enligt 5 § förvaltningslagen (2017:900) får en åtgärd aldrig vara mer långtgående än vad som behövs och den får vidtas endast om det avsedda resultatet står i rimligt förhållande till de olägenheter som kan antas uppstå för den som åtgärden riktas mot (prop. 2017/18:105 s. 50).

Även i det fall det finns en rättslig grund för en viss personuppgiftsbehandling tillkommer emellertid ytterligare krav som måste vara uppfyllda för att personuppgiftsbehandlingen ska vara laglig. Som vi beskrivit i avsnitt 4.3.2 måste behandlingen vara nödvändig i förhållande till den rättsliga grunden. Den personuppgiftsansvarige måste dessutom alltid iaktta kraven i de allmänna principerna i artikel 5.1 i dataskyddsförordningen (se vidare i avsnitt 4.3.3).

Den första principen i artikel 5.1 anger att personuppgifter ska behandlas på ett lagligt, korrekt och öppet sätt i förhållande till den registrerade. Principen om laglighet kan sägas utgöra en hänvisning till de rättsliga grunderna i artikel 6.1. Även principen om att ändamålen ska vara berättigade utgör i likhet med principen om laglighet en direkt koppling till de rättsliga grunderna i artikel 6.1 (prop. 2017/18:105 s. 47).

Det finns också andra krav, till exempel i förhållande till vilka personuppgifter som behandlas. Uppgift om personnummer får enligt 3 kap. 10 § dataskyddslagen utan samtycke endast behandlas när det

är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl (se vidare i avsnitt 4.3.7). Det ankommer på Lantmäteriet att se till att kraven följs.

11.6 Personuppgiftsansvar

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

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

11.6.1 Allmänt om personuppgiftsansvar

I kapitel 9 har vi föreslagit att bostadsrättsregistret ska finnas hos Lantmäteriet. Nedan följer några ytterligare punkter av vikt som berör frågan om personuppgiftsansvar.

Vid varje personuppgiftsbehandling måste det finnas en (eller flera) personuppgiftsansvariga. Vem som är personuppgiftsansvarig för en viss behandling av personuppgifter bedöms efter artikel 4 i EU:s dataskyddsförordning. Enligt bestämmelsen är det den personuppgiftsansvarige som ensamt eller tillsammans med andra bestämmer ändamålen och medlen för behandling av personuppgifter. Dataskyddsförordningen ger en möjlighet att föreskriva vem som är personuppgiftsansvarig eller de särskilda kriterierna för hur denne ska utses. Det är dock inte ett krav att den personuppgiftsansvarige måste pekas ut i nationell rätt.

Dataskyddsförordningens artikel 26 möjliggör att flera aktörer kan vara gemensamt personuppgiftsansvariga om dessa gemensamt fastställer ändamålen med och medlen för behandlingen. De gemensamt personuppgiftsansvariga ska då fastställa sitt respektive ansvar enligt dataskyddsförordningen, såvida inte de personuppgiftsansvarigas respektive skyldigheter fastställs genom unionsrätten eller den nationella rätten. Oavsett vilket arrangemang som de gemensamt personuppgiftsansvariga är föremål för kan den registrerade utöva sina rättigheter mot var och en av dem.

11.6.2 Lantmäteriet ska vara ensamt personuppgiftsansvarigt

Lantmäteriet blir enligt vårt förslag den aktör som bestämmer ändamålen och medlen för behandlingen av personuppgifter i bostadsrättsregistret.

Att göra Lantmäteriet till ensamt personuppgiftsansvarigt bör vara mer fördelaktigt för enskilda. Det innebär bland annat en möjlighet att direkt i författning och i annan information tydliggöra vem som har ansvaret. Den enskilde kan då på ett enklare sätt göra gällande sina rättigheter enligt dataskyddsförordningen genom att direkt vända sig till Lantmäteriet.

Lantmäteriets personuppgiftsansvar bör komma till uttryck direkt i författningstexten. Så är fallet också för andra liknande register, till exempel fastighetsregistret (se 5 § lagen [2000:224] om fastighetsregister).

Personuppgiftsansvaret innebär ett ansvar för behandlingen av personuppgifter i bostadsrättsregistret. Vad som menas med behandling framgår av artikel 4.2. Begreppet omfattar bland annat insamling, registrering, lagring, bearbetning, utlämning och radering. Det är alltså ett heltäckande ansvar för personuppgiftsbehandlingen som åsyftas.

Med rollen som personuppgiftsansvarig följer rent konkret ett ansvar att se till att den behandling av personuppgifter som görs i bostadsrättsregistret följer gällande dataskyddslagstiftning och att behandlingen inte på något vis kränker skyddet för enskildas personliga integritet. Vi kommer längre fram i det här kapitlet att behandla de olika skyddsmekanismer som vi anser att bostadsrättsregisterlagen ska innehålla.

I det fall viss behandling utförs av ett personuppgiftsbiträde finns möjlighet för regeringen eller, efter bemyndigande, Lantmäteriet att meddela föreskrifter om personuppgiftsbiträden. Detta avser sådant som regleras i artikel 28.3 i dataskyddsförordningen.

11.7 Informationsutbyte

11.7.1 Inledning

Bostadsrättsregistrets syfte är att tillgodose samhällets behov av uppgifter om bostadsrätter för att stärka bostadsmarknadens funktionssätt. Registret ska ses som ett publicitetsregister där tillhandahållande av information är basen för registret.

Eftersom registret kommer att innehålla personuppgifter ställs särskilda krav på hur uppgifterna får behandlas. Det handlar bland annat om att ta ställning till för vilka ändamål uppgifterna ska samlas in och därmed också tillhandahållas. Det handlar också om att undersöka hur uppgifterna ska tillhandahållas, om direktåtkomst ska vara tillåtet, om det ska finnas särskilda sökbegränsningar, vilka som ska få ta del av uppgifterna och om det ska finnas andra begränsningar. Detta är något som våra direktiv tar upp och som vi kommer att gå igenom i det här kapitlet.

Det finns också andra aspekter att lyfta fram. Det händer väldigt mycket på området digitalisering just nu. Det handlar inte bara om den allmänna tekniska utvecklingen, utan också om myndigheternas roll och medborgarnas förväntningar inom ett område som förändras snabbt.

Den övergripande målsättningen för den svenska digitaliseringspolitiken är att Sverige ska vara bäst i världen på att använda digitaliseringens möjligheter (prop. 2011/12:1 utg.omr. 22, bet. 2011/12:TU:1, rskr. 2011/12:87). Regeringens mål för digitaliseringen av den offentliga förvaltningen är en enklare vardag för medborgare, en öppnare förvaltning som stödjer innovation och delaktighet samt högre kvalitet och effektivitet i verksamheten (prop. 2021/22:1 utg.omr. 22 s. 93). I våra direktiv nämns särskilt att digitaliseringens möjligheter ska tas tillvara. Vi utvecklar vårt resonemang kring detta i kapitel 16.

Redan nu kan vi dock konstatera att bostadsrättsregistret kommer att utgöra en viktig samhällsresurs för bland annat myndigheter, kreditinstitut, fastighetsmäklare och andra aktörer och att enkla digitala lösningar självklart bör vara en prioritet när det gäller att tillhandahålla information till dessa.

11.7.2 Tillgång till information i offentliga register

I detta sammanhang vill vi något utveckla några erfarenheter som kan dras utifrån hur ändamålsbestämmelser och bestämmelser om åtkomst till register har utformats tidigare. Det handlar egentligen om i vilken utsträckning statsmakterna lyckas i sina i och för sig goda avsikter rörande värnandet av den personliga integriteten. Sannolikt är lägenhetsregistret det tydligaste exemplet på vad som händer när dessa bestämmelser utformas på ett sätt som ligger långt från samhällets behov. Även den nu ålderstigna regleringen av fastighetsregistret visar hur regleringen lätt kan bli omodern och inte beaktar exempelvis de förändringar i arbetssätt och behov som digitaliseringen innebär. Om Sverige ska anses vara världsbäst på att tillvarata digitaliseringens möjligheter och samtidigt ska värna skyddet av den personliga integriteten på riktigt krävs mer av helhetstänkande.

För lägenhetsregistret, som innehåller indirekta personuppgifter men inga direkta, gäller en väldigt snäv ändamålsbeskrivning och möjligheten att komma åt registrets uppgifter genom direktåtkomst är begränsad till väldigt få organisationer (se avsnitt 10.12 för en genomgång). Eftersom uppgifter om landets alla bostadslägenheter är efterfrågade av betydligt fler verksamheter och organisationer än vad som täcks av ändamålsbestämmelsen så har flera företag begärt och fått ut hela registret i pappersform med åberopande av offentlighetsprincipen. Eftersom det i dag är enkelt att omvandla ett stort antal uppgifter i pappersform till ett strukturerat sökbart dataregister så har det naturligtvis skett. Med hjälp av ett utgivningsbevis kan uppgifter också tillhandahållas på webben, fritt eller mot en mindre kostnad. Med viss regelbundenhet görs ett nytt offentlighetsuttag och de privata motsvarigheterna till lägenhetsregistret blir uppdaterade.

På liknande sätt förhåller det sig med de bestämmelser som reglerar fastighetsregistrets användning. Vi har i avsnitt 6.3 beskrivit hur Kronofogdemyndigheten tvingas att först söka i Skatteverkets register för att sedan kunna få fram de uppgifter de behöver i fastighetsregistret. Och den gällande ändamålsbestämmelsen tillåter inte Polismyndigheten att få söka i registret på det sätt verksamheten behöver med direktåtkomst till registret.

Jämfört med hur det ser ut i flera andra europeiska länder, och i Finland och Norge när det gäller deras motsvarigheter till ett tänkt svenskt bostadsrättsregister, är regleringen i Sverige oftast mer de-

taljerad, och den ligger på en högre nivå vilket gör det betydligt svårare att anpassa regleringen till samhällets allt snabbare förändringar.

Slutligen kan konstateras att allmänhetens tillgång till information i offentliga register är en fråga som inte synes existera. När olika verksamheters behov och nytta av att kunna använda den information som skapas i ett register balanseras mot behovet av att på bra sätt skydda den personliga integriteten nämns som regel aldrig allmänhetens behov eller intresse. Det innebär att allmänhetens behov av information från de offentliga registren i allt väsentligt tillgodoses på samma sätt som för 50 år sedan. Det innebär att informationen, om det är fråga om annat än information kopplad till den egna personen, kan fås genom att ringa under angiven telefontid, skriva (förvisso ofta per mejl i stället för brev) eller besöka ett kontor under de få timmar sådana är öppna.

Landets lokaltidningar redovisar varje vecka, i såväl tryckt form som på webben, vem som förvärvat vilken fastighet till vilket pris. Men det är inte möjligt för en privatperson att själv leta fram motsvarande uppgifter i fastighetsregistret. Det kan förefalla ålderdomligt och fjärran från att vara världsledande på att utnyttja digitaliseringens möjligheter. Ytterst är detta också en demokratifråga och om tilliten till den offentliga förvaltningen.

Det ska dock sägas att det finns en av myndigheterna sällan utnyttjad möjlighet om informationen ska användas för vad som i den relevanta EU-förordningen kallas privat behandling. Det är sannolikt detta som man i Norge använt för att tillåta allmänheten att ta del av den viktigaste informationen om boretter i grunnboken (se avsnitt 8.3.19). En sådan tjänst, utformad på liknande sätt, bör övervägas av Lantmäteriet när ett svenskt bostadsrättsregister inrättats.

11.8 Ändamål för behandling av personuppgifter

11.8.1 Allmänt om ändamål

När personuppgifter behandlas ställer dataskyddsförordningen upp ett krav på så kallad ändamålsbegränsning. Det betyder att personuppgifterna 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 b).

Utgångspunkten i dataskyddsregleringen är att den personuppgiftsansvarige bestämmer ändamålen för personuppgiftsbehandlingen. Det är dock vanligt förekommande i sektorsspecifika författningar, till exempel i registerförfattningar, att lagstiftaren särskilt anger för vilka ändamål personuppgifter får behandlas.

Ändamålsbestämmelser är sådana specifika bestämmelser som anpassar tillämpningen av dataskyddsförordningen och säkerställer en laglig och rättvis behandling enligt artikel 6.2. Det framgår också av artikel 6.3 att den rättsliga grunden kan innehålla särskilda bestämmelser om bland annat ändamålsbegränsningar.

Dataskyddsförordningen ställer inte upp några krav på att de särskilda ändamålen ska vara fastställda i en författning, men det finns heller inte några hinder mot att en sådan lösning väljs (prop. 2017/18:105 s. 48).

11.8.2 Ändamålsbestämmelserna ska författningsregleras

Vårt förslag: Bostadsrättsregisterlagen ska innehålla ändamålsbestämmelser som anger för vilka ändamål som personuppgifter i registret får behandlas.

Ändamålsbestämmelser är av central betydelse för skyddet av den enskildes personliga integritet. Genom att i en författning ta in ändamålsbestämmelser styrs den personuppgiftsansvariges handlingsutrymme i förhållande till hur personuppgifter får behandlas. En sådan reglering är ägnad att beakta den enskildes intresse av skydd för sin personliga integritet samtidigt som den ger den personuppgiftsansvarige förutsättningar att inom angivna ramar behandla personuppgifter. Vi anser att det är lämpligt att de särskilda ändamålen framgår i en författning. Eftersom det är fråga om en grundläggande förutsättning för personuppgiftsbehandling i registret bör de särskilda ändamålsbestämmelserna tas in i lag.

11.8.3 Allmänt om finalitetsprincipen

Som vi har beskrivit i tidigare avsnitt måste personuppgifter 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 b). Det sista ledet i bestämmelsen ger uttryck för den så kallade finalitetsprincipen.

I praktiken innebär finalitetsprincipen att personuppgifter kan behandlas också för andra ändamål än de som uttryckligen har angetts, under förutsättning att den senare behandlingen inte är oförenlig med de angivna ändamålen. Finalitetsprincipen utgör på så vis den yttersta ram inom vilken personuppgifter får behandlas.

Hur ändamålsregleringen ser ut varierar mellan olika registerförfattningar. I vissa fall anges det uttömmande för vilka ändamål som personuppgifter får behandlas, medan det i andra fall öppnas upp för att finalitetsprincipen ska tillämpas. Ibland har en bestämmelse införts för att tydliggöra att finalitetsprincipen gäller. Ett exempel är vägtrafikdatalagen (2019:369), där de primära ändamålen anges uttömmande i lagen, medan de sekundära ändamålen kompletteras av finalitetsprincipen, vilket av tydlighetsskäl framgår av en uttrycklig bestämmelse (se prop. 2018/19:33 s. 81).

11.8.4 Finalitetsprincipen ska vara den yttersta ramen

Vårt förslag: Finalitetsprincipen ska utgöra den yttersta ram inom vilken personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas. En bestämmelse som tydliggör detta ska tas in i lagen.

Det finns fördelar med att uttömmande ange för vilka ändamål personuppgifter får behandlas. Om det direkt av författningstexten framgår vilka ändamål som är aktuella kan det bli tydligt både för den personuppgiftsansvarige och för andra vilken behandling som är tillåten. Särskilt för enskilda kan det bli enklare att se för vilka ändamål som hans eller hennes personuppgifter kan komma att behandlas.

Det finns också fördelar med att låta finalitetsprincipen gälla och att inte uttömmande reglera ändamålen. Det kan vara svårt att på ett tillräckligt preciserat sätt ange alla situationer då personuppgifter kan lämnas ut. Risken med en uttömmande reglering är att välmoti-

verade ändamål faller utanför. Det kan också uppstå tolkningssvårigheter för den personuppgiftsansvarige om ändamålen inte är tydligt avgränsade, vilket i praktiken kan göra det svårare för den personuppgiftsansvarige att beakta integritetsskyddet. För enskilda är det viktigt med ett tydligt regelverk, men det är inte säkert att uttömmande ändamål är tillräckligt avgränsade för att hjälpa enskilda att se vilken personuppgiftsbehandling som är tillåten.

Enligt vår bedömning bör finalitetsprincipen utgöra den yttersta ramen inom vilken personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas. Finalitetsprincipen framgår redan av dataskyddsförordningen, vilket talar för att utgångspunkten bör vara att den ska gälla. Vi ser också att ändamålen, för att svara mot syftet med registret, bör vara så heltäckande som möjligt.

I syfte att åstadkomma ett gott integritetsskydd kommer ändamålsbestämmelserna att kompletteras med andra bestämmelser som på olika sätt stakar ut hur personuppgifter får behandlas. Detta menar vi kommer att stärka skyddet för den personliga integriteten (se vidare i avsnitt 11.10).

Även om finalitetsprincipen framgår direkt av dataskyddsförordningen anser vi att det av tydlighetsskäl ska införas en bestämmelse som anger att personuppgifter får behandlas också för andra ändamål än de som uttryckligen anges, under förutsättning att den behandlingen inte är oförenlig med dessa ursprungliga ändamål. En sådan bestämmelse finns införd i vissa registerförfattningar (se till exempel 1 kap. 5 § 4 lagen [2001:181] om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet och 2 kap. 18 § vägtrafikdatalagen [2019:369]). Den bestämmelsen, tillsammans med de tillåtna ändamålen som kommer att anges, utgör sådana ändamålsbegränsningar som enligt artikel 6.3 i dataskyddsförordningen kan införas i nationell rätt.

11.8.5 Ingen uppdelning i primära och sekundära ändamål

Vår bedömning: Ändamålsbestämmelserna ska inte delas upp i primära och sekundära ändamål.

I registerförfattningar förekommer ibland en uppdelning av ändamålen i primära och sekundära ändamål. Med primära ändamål avses sådana ändamål som är direkt anpassade till den verksamhet som

bedrivs av den personuppgiftsansvariga myndigheten. Med sekundära ändamål menas andra myndigheters eller enskildas verksamhet, till exempel att tillhandahålla information som behövs i en annan myndighets författningsreglerade verksamhet. Som exempel på en uppdelning av ändamålen kan nämnas lagen (2001:181) om behandling av personuppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet. Som primärt ändamål räknas bland annat den behandling som Skatteverket behöver göra för att fastställa underlag för skatter och avgifter, medan ett sekundärt ändamål är att tillhandahålla information för utsökning och indrivning som behövs i Kronofogdemyndighetens verksamhet (prop. 2000/01:33 s. 122 ff).

I vissa fall finns ingen uppdelning i primära och sekundära ändamål. Så är fallet för Skatteverkets folkbokföringsdatabas som regleras i lagen (2001:182) om behandling av personuppgifter i Skatteverkets folkbokföringsverksamhet. När lagen infördes konstaterade regeringen att ett primärt ändamål med folkbokföringsregistret närmast kunde sägas vara att bistå samhället i stort, och inte bara den egna verksamheten, med uppgifter om fysiska personer i Sverige. Regeringen valde därför att inte dela upp ändamålen i primära och sekundära ändamål (prop. 2000/01:33 s. 140).

Vad gäller en eventuell uppdelning av bostadsrättsregistrets ändamål finns flera aspekter att ta i beaktande. Inledningsvis kan vi konstatera att det huvudsakliga syftet med bostadsrättsregistret är att ge tillgång till den information som finns där. Det för närmast in tankarna på regeringens uttalande ovan om Skatteverkets folkbokföringsdatabas och dess primära syfte att bistå samhället i stort med information. Precis som är fallet för folkbokföringsdatabasen ska bostadsrättsregistret kunna förse olika aktörer med den information som de behöver. Det är alltså inte Lantmäteriets verksamhet som ensamt har det primära behovet av att personuppgifterna samlas in. Enlig vår bedömning är Lantmäteriets behov av uppgifter snarast helt kopplad till syftet att uppgifterna ska tillgängliggöras samhället. Detta är ett skäl som talar emot att en uppdelning av ändamålen ska göras.

Frågan om indelning i primära och sekundära ändamål bedömdes av Vägtrafikregisterutredningen. I sitt betänkande menade utredningen att en indelning av primära och sekundära ändamål inte var lämplig för vägtrafikregistret. Utredningen anförde att ett primärt syfte med registret är att bistå samhället i stort, och inte bara den egna verksamheten vid Transportstyrelsen. Uppgifter kan således

behöva samlas in för att tillgodose inte bara Transportstyrelsens behov utan även andra aktörers. Utredningen menade också att förekomsten av enstaka uppgifter som inte kan sägas ha direkt betydelse för Transportstyrelsens egen verksamhet, i meningen styrelsens ärendehantering, talade för utredningens bedömning.

Regeringen delade dock inte utredningens bedömning. Regeringen anförde att även uppgiften att föra vägtrafikregistret är en del av Transportstyrelsens verksamhet. I registerföringen ingår att samla in alla de uppgifter som enligt lag och förordning ska finnas i registret. Mot den bakgrunden ansåg regeringen att en indelning i primära och sekundära ändamål var lämplig (prop. 2018/19:33 s. 83).

Att uppgiften att föra bostadsrättsregistret blir en del av Lantmäteriets verksamhet och att personuppgifter kommer att samlas in som ett led i registerföringen är ett skäl som talar för en indelning av ändamålen. Myndighetens uppgift att föra registret blir på så vis det primära ändamålet. Det kan också argumenteras för att en uppdelning kan göra det tydligare för myndigheten hur personuppgifter får användas i myndighetens egen verksamhet och under vilka förutsättningar personuppgifter får behandlas eller lämnas ut till andra.

När det handlar om bostadsrättsregistret är det primära syftet, precis som vi tidigare har anfört, att ge tillgång till de uppgifter som finns där. Även om förandet av registret blir en författningsreglerad kärnuppgift hos Lantmäteriet anser vi inte att det finns skäl att göra en uppdelning av ändamålen i primära och sekundära ändamål. Den koppling som finns mellan Lantmäteriets författningsreglerade skyldighet att föra registret och registrets syfte att tillgängliggöra information går enligt vår mening inte att separera. Grunden till Lantmäteriets roll som registerförare ligger uteslutande i registrets syfte att förse samhället med information.

11.9 Ändamålsbestämmelser

Vårt förslag: Personuppgifter i bostadsrättsregistret ska få 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.

11.9.1 Allmänna utgångspunkter

Vi har i avsnitt 9.8 bedömt att bostadsrättsregisterlagen ska innehålla bestämmelser som anger för vilka ändamål som personuppgifter i registret får behandlas. Vi har också bedömt att finalitetsprincipen ska gälla. Våra direktiv anger att vi ska föreslå för vilka ändamål uppgifter i registret ska få behandlas. I det här och efterföljande avsnitt går vi närmare in på just det.

Det övergripande syftet med inrättandet av bostadsrättsregistret är att stärka bostadsmarknadens funktionssätt. Det förutsätter tillgång till den information som finns i registret. De behov som har identifierats när det gäller tillgång till bostadsrättsinformation är alltså grunden för de ändamål som vi föreslår.

Utgångspunkten bör enligt vår mening därför vara att de tillåtna ändamålen ska vara tydliga utan att för den skull vara alltför detaljerade och begränsade, vilket kan försvåra tillämpningen. Ändamålen ska spegla den balans som måste finnas mellan samhällets intresse av en god hantering av bostadsrätter och integritetsskyddsintresset. I fastighetsregistret finns liknande ändamål som de vi föreslår i det här avsnittet. Fastighetsregistrets ändamål är en god utgångspunkt även för hur bostadsrättsregistrets ändamål är avsedda att tolkas.

11.9.2 Tillåtna ändamål

Till att börja med ska personuppgifter i bostadsrättsregistret få behandlas om det är nödvändigt för verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning. Det omfattar både sådan verksamhet som direkt bedrivs i dessa aktörers regi och sådan verksamhet som staten eller en kommun är skyldiga att bedriva

men som kan överlåtas åt någon annan när det gäller själva genomförandet.

Personuppgifter i bostadsrättsregistret ska också få behandlas för omsättning av bostadsrätter. Uppgifterna ska till exempel kunna användas som underlag för en presumtiv köpares ställningstaganden eller användas i en mäklares eller liknande uppdragstagares verksamhet. Omsättningsändamålet kan även vara aktuellt bland annat hos banker och andra kreditinstitut. Naturligtvis omfattas även omsättning som sker mellan privatpersoner, utan professionell hjälp. Även annat än medverkan vid den direkta omsättningen omfattas, såsom värdering av fastigheter och bostadsrätter.

Personuppgifter i bostadsrättsregistret ska även få användas i samband med kreditgivning där bostadsrätten fungerar som säkerhet eller underlag för kreditprövningen samt vid försäkringsgivning eller annan liknande verksamhet, till exempel kreditupplysning.

Därutöver ska personuppgifterna få behandlas vid förvaltning av bostadsrätter och fastigheter. Även byggande eller en annan liknande åtgärd bör omfattas. Byggande ska ses i vid bemärkelse. Det tar sikte på samtliga stadier i processen. Även fastighetsförvaltning ska ses i vid bemärkelse. Det är bland annat avsett att omfatta administration och underhåll av olika slag av fastigheter och av bostadsrätter. Även förvaltning, inklusive uthyrning av lägenheter, av hyresfastigheter omfattas.

Personuppgifter ska dessutom få behandlas för uttag av urval för direkt marknadsföring, med den begränsning som gäller enligt artikel 21.2 och 21.3 i dataskyddsförordningen (se avsnitt 4.3).

Eftersom vi i avsnitt 11.8 föreslår att finalitetsprincipen ska gälla för bostadsrättsregistret innebär det att personuppgifter får behandlas under förutsättning att behandlingen inte är oförenlig med de ändamål som vi precis har föreslagit.

Enligt artikel 5.1 b i dataskyddsförordningen gäller också att ytterligare behandling av personuppgifter för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål i enlighet med artikel 89.1 inte ska anses vara oförenliga med de angivna ändamålen (se avsnitt 4.3).

11.10 Hur uppgifter ska tillgängliggöras

11.10.1 Inledning

Digitalt informationsutbyte är i dag centralt, inte minst inom den offentliga förvaltningen. Betydelsen av att skydda den personliga integriteten har däremot inte blivit mindre. 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 för hur information får lämnas ut och användas innebära att den nytta som informationen kan göra i samhället inte fullt ut kan uppnås.

Dataskyddsförordningen saknar särskilda bestämmelser om utlämnande av personuppgifter. Liksom för all personuppgiftsbehandling krävs dock att utlämnandet av uppgifter uppfyller kraven i artiklarna 5 och 6.

I avsnitt 11.9 har vi tydliggjort att personuppgifter i bostadsrättsregistret ska få behandlas för vissa ändamål och för ändamål som inte är oförenliga med dessa. Detta är en begränsning som syftar till att skydda den personliga integriteten. Regeringen har i olika författningar som hanterar frågor om behandling av personuppgifter även begränsat möjligheten att till exempel söka fram, bearbeta och lämna ut personuppgifter. Detta brukar göras mot bakgrund av integritets- eller säkerhetsaspekter.

När man pratar om utlämnande i digital form har man sedan lång tid tillbaka använt termerna direktåtkomst och utlämnande på medium för automatiserad behandling. I princip anses allt elektroniskt utlämnande som inte görs genom direktåtkomst göras genom utlämnande på medium för automatiserad behandling. Gränsdragningen mellan direktåtkomst och annat utlämnande på medium för automatiserad behandling har av Högsta förvaltningsdomstolen ansetts bero på om den aktuella uppgiften kan anses förvarad hos den mottagande myndigheten enligt nuvarande 2 kap. 6 § första stycket TF (HFD 2015 ref. 61, se även SOU 2015:39 s. 390 f).

Det finns egentligen anledning att modernisera den terminologi som används i dag, särskilt mot bakgrund av den tekniska utvecklingen. I dag är det inte heller alltid självklart att det går att skilja mellan utlämnande och direktåtkomst. En e-tjänst kan till exempel byggas på ett sådant sätt att den liknar en direktåtkomsttjänst men i själva verket bygger på fördefinierade frågor och svar där den utläm-

nande myndigheten åtminstone i teorin har kontroll över vilka uppgifter som lämnas ut.

I det här betänkandet kommer vi trots detta att utgå från de begrepp som sedan länge har använts och som är inarbetade, även om det kan finnas otydligheter.

11.10.2 Personuppgifter får lämnas ut på medium för automatiserad behandling

Vårt förslag: Personuppgifter får lämnas ut på medium för automatiserad behandling.

För att tillgodose syftet med bostadsrättsregistret ska personuppgifter naturligtvis kunna lämnas ut på medium för automatiserad behandling, precis som är fallet för andra register, bland annat fastighetsregistret. Även utlämnande av personuppgifter på annat sätt än genom direktåtkomst kan innebära risker för den personliga integriteten. Samtidigt ska dock inte skillnaden mellan uppgifter på papper och digitala uppgifter överdrivas. Med modern teknik kan text på papper förhållandevis enkelt omvandlas till digitalt format. Detta beskriver vi närmare i avsnitt 11.7.2.

11.10.3 Uppgift om pantsättning och anteckningar får inte alltid behandlas

Vårt förslag: Närmare uppgifter om innehållet i en pantsättning och närmare uppgifter om innehållet i en anteckning får inte behandlas, och därmed inte heller lämnas ut, om inte något annat följer av lag eller annan författning eller om Lantmäteriet i enskilda fall bedömer att det finns särskilda skäl för att tillåta behandlingen.

En uppgift om att en bostadsrätt är pantsatt och en uppgift om att det finns en anteckning som rör en viss bostadsrätt bör dock få behandlas.

Vissa uppgifter i registret kan upplevas som mer känsliga. Det rör 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. I våra direktiv anges därför särskilt att vi ska ta ställning till vilka urval och bearbetningar av personuppgifter som den registeransvarige får göra och under vilka förutsättningar det kan 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 till exempel 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.

Det finns, som vi beskrivit tidigare, många beröringspunkter mellan fastighetsregistret och bostadsrättsregistret. Vi har därför anledning att närmare undersöka hur frågan om urval och bearbetningar och efterföljande utlämnande av uppgifter i fastighetsregistret hanteras.

I fastighetsregistret finns begränsningar för vilka urval och bearbetningar som Lantmäteriet får göra för någon annans räkning. Uppgift om inteckning har i förarbetena till lagen om fastighetsregister bedömts vara en särskilt känslig uppgiftstyp, genom att den i många fall ger en bild av en persons låneförhållanden, vilket kan upplevas som kränkande av den enskilde (prop. 1999/2000:39 s. 96 f). Av den anledningen får uppgift om inteckning inte behandlas när det gäller urval och bearbetningar i fastighetsregistret, förutom om något annat följer av lag eller annan författning eller om Lantmäteriet har medgett undantag till detta (8 § lagen om fastighetsregister). Ett sådant undantag görs då om det framstår som försvarligt efter en avvägning mellan användar- och integritetsintressena (prop. 1999/2000:39 s. 97). Förbudet innebär att urval och bearbetningar som görs med inteckning som sökbegrepp eller i syfte att ta fram uppgift om inteckning inte får göras.

Även utlämnande av uppgift om inteckning regleras särskilt för fastighetsregistret. En sådan uppgift får inte lämnas ut, om inte något annat följer av lag eller annan författning eller om Lantmäteriet i enskilda fall finner att det finns särskilda skäl för det (10 § lagen om fastighetsregister).

När det gäller bostadsrättsregistret anser vi att det finns anledning att ha ett liknande resonemang. Urval och bearbetningar och utlämnande av uppgift om pantsättning och anteckning kan upplevas som känsligt av den enskilde. Därför bör det finnas en begränsning som omfattar dessa uppgifter. Det bör också finnas en begränsning såvitt avser utlämnande av sådana uppgifter.

I egentlig mening är både urval, bearbetning och utlämnande olika former av behandling av uppgifter. Behandling är en term som används i dataskyddsförordningen och som bör omfatta alla de sätt som personuppgifter hanteras på. Det bör därför föras in en bestämmelse som anger att behandling av uppgift om pantsättning och anteckning som huvudregel inte får göras, när det gäller de närmare uppgifterna om pantsättningen och anteckningen, som kan vara känsliga. Det omfattar då bland annat behandling i form av urval och bearbetningar på grundval av uppgifterna och utlämnande av dessa.

Från detta bör det finnas möjlighet för Lantmäteriet att i enskilda fall medge undantag om det finns särskilda skäl för att tillåta behandlingen. Ett undantag ska också gälla om något annat följer av lag eller annan författning.

Sådant som kan följa av lag eller författning handlar bland annat om att möjliggöra den enskildes rätt till sina uppgifter enligt dataskyddsförordningen eller för att möjliggöra annan underrättelseskyldighet.

När det gäller vad som kan utgöra särskilda skäl får detta bedömas med utgångspunkt i det enskilda fallet. Klart är dock att den sökande ska kunna visa ett väl definierat behov av att få del av uppgifterna. Behovet måste från allmän synpunkt framstå som berättigat och väga tyngre än den registrerades intresse av skydd mot kränkningar av den personliga integriteten (jfr prop. 1999/2000:39 s. 140). Bestämmelser som medger undantag från vissa begränsningar om det finns särskilda skäl finns också för fastighetsregistret (7–10 §§ lagen om fastighetsregister). Viss ledning vid bedömningen bör kunna hämtas från den praxis som har utvecklats där.

Det finns emellertid många situationer där vetskap om att en bostadsrätt är pantsatt är viktig. Så är fallet bland annat för en blivande panthavare, som kan behöva veta om en bostadsrätt redan är pantsatt, till exempel hos en annan kreditgivare. Även uppgift om att det finns en anteckning kan vara viktig att känna till. Att en bostadsrätt är pantsatt eller att det finns en anteckning kopplad till bostadsrätten kan visserligen av somliga upplevas som känsligt. Det bör dock anses vara mindre känsligt ur ett integritetsperspektiv att sådana uppgifter får behandlas. Vid en avvägning mellan intresset av att uppgifterna får behandlas, och därmed också lämnas ut, och integritetsintresset måste det anses vara rimligt att bedöma att uppgifternas publicitetsvärde väger tyngre. En uppgift om att en bostadsrätt är pantsatt och en uppgift om att det finns en anteckning som rör en viss bostadsrätt bör därför få behandlas utan att det krävs särskilda skäl eller att det särskilt måste följa av författning.

11.10.4 Uppgift om personnummer får inte alltid behandlas

Vår bedömning: Uppgift om personnummer och samordningsnummer får behandlas utan samtycke endast när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl. Detta omfattar behandling i bostadsrättsregistret.

Vårt förslag: En upplysningsbestämmelse om detta ska tas in.

Även personnummer är en uppgift som kan uppfattas vara mer känslig. I fastighetsregistret finns en begränsning när det gäller urval och bearbetningar av uppgift om personnummer som innebär att en sådan åtgärd får vidtas endast för ändamålet aktualisering, komplettering eller kontroll av fastighetsanknuten information som finns i kund-eller medlemsregister eller liknande register. Precis som vid urval och bearbetningar av uppgift om inteckningar gäller dessa begränsningar inte om något annat följer av lag eller annan författning eller om Lantmäteriet i enskilda fall finner att det finns särskilda skäl för det (8 § lagen om fastighetsregister). Motsvarande bestämmelse finns också vad gäller utlämnande av uppgift om personnummer (10 § lagen om fastighetsregister).

I förarbetena till dessa bestämmelser anförs att ett utlämnande av personnummer ibland anses innebära särskilda risker för kränkning av enskildas personliga integritet, vilket bland annat sammanhänger med att personnumret gör det lättare att sammanställa olika uppgifter om en och samma person (prop. 1999/2000:39 s. 97). I förarbetena förtydligas vidare att uppgifter om personnummer, framtagna genom urval eller bearbetning, som regel inte får lämnas ut (prop. 1999/2000:39 s. 98).

När det då gäller bostadsrättsregistret finns det även i detta fall anledning att föra samma resonemang. I dag finns en begränsning i 3 kap. 10 § dataskyddslagen som anger att uppgift om personnummer och samordningsnummer får behandlas utan samtycke endast när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl. Detta bör anses omfattar även den behandling av uppgift om personnummer genom urval och bearbetning och genom utlämnande som kommer att göras i bostadsrättsregistret. Regleringen bör vara tillräcklig för att uppnå samma effekt som för fastighetsregistret, nämligen att uppgift om personnummer får behandlas endast under vissa omständigheter. För bostadsrättsregistrets del bör detta även gälla uppgift om samordningsnummer.

En upplysningsbestämmelse om begränsningen såvitt avser uppgift om personnummer och samordningsnummer bör tas in.

Det är Lantmäteriet i egenskap av personuppgiftsansvarigt som avgör när uppgift om personnummer och samordningsnummer får behandlas. Något liknande ändamål som gäller aktualisering, komplettering eller kontroll av fastighetsanknuten information som finns i kund-eller medlemsregister eller liknande register föreslår vi inte för bostadsrättsregistret. Begränsningen avseende behandling av personnummer och samordningsnummer gäller därför för alla ändamål i registret.

Dataskyddslagen är subsidiär, vilket innebär att om det finns avvikande bestämmelser i någon annan författning ska dessa gälla i stället. Det innebär att begränsningen inte gäller om det till exempel finns en uppgiftsskyldighet i en författning.

11.10.5 Direktåtkomst får medges för vissa ändamål

Vårt förslag: Direktåtkomst till personuppgifter i bostadsrättsregistret ska få medges för

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

Den som har medgetts direktåtkomst ansvarar för att tillgången till personuppgifter begränsas till vad var och en behöver för att kunna fullgöra sina arbetsuppgifter.

Den registrerade får ha direktåtkomst till personuppgifter som rör honom eller henne.

Utlämnande av personuppgifter genom direktåtkomst brukar ibland anses vara förenat med särskilda risker för den personliga integriteten. En sådan risk är att uppgifterna sprids som en följd av att de upptagningar som direktåtkomsten avser blir allmänna handlingar hos den mottagande myndigheten (SOU 2015:39 s. 134). 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.

Våra direktiv anger att vi ska ta ställning till om det finns behov av direktåtkomst och i sådant fall vem eller vilka som bör få direktåtkomst och under vilka förutsättningar. I detta avsnitt och i nästa avsnitt tittar vi närmare på just detta.

När det gäller myndigheter emellan har modern teknik medfört att information på ett enkelt sätt kan sökas, sammanställas och överföras. Direktåtkomst innebär regelmässigt effektivitetsvinster för den mottagande myndigheten eftersom handläggande tjänstemän inte behöver begära ut de uppgifter som behövs för bedömningen av

ett enskilt fall från en utlämnande myndigheten; tjänstemannen kan själv söka den information som krävs i den utlämnande myndighetens uppgiftssamling. Även för den utlämnande myndigheten kan direktåtkomst innebära fördelar, om resurser annars skulle ha avsatts för att hantera de förfrågningar om utlämnande som kommer in från andra myndigheter. Genom direktåtkomst minskar också risken för fel jämfört med att till exempel få uppgifter på telefon.

Direktåtkomst kan även innebära fördelar ur informationssäkerhetssynpunkt. Utlämnande på annat sätt, till exempel via e-post, innebär allmänt sett ett mindre säkert överförande av uppgifter, eftersom obehöriga då lättare kan få tillgång till dem.

Bostadsrättsregistret har som syfte att ge tillgång till den information som finns i registret. Även om direktåtkomst brukar anses vara förenat med större integritetsrisker måste det, mot bakgrund av de fördelar som direktåtkomst också ger, anses ändamålsenligt att direktåtkomst får medges. Genom att införa begränsningar avseende vilka ändamål som kan omfattas av direktåtkomst och ytterligare begränsningar kan en proportionell avvägning göras mellan intresset av att uppgifter görs tillgängliga och integritetsintresset.

Direktåtkomst ska därför inte få medges om syftet är direkt marknadsföring. Den som har medgetts direktåtkomst ska också ansvara för att begränsa tillgången till personuppgifter till de uppgifter som var och en behöver för att kunna fullgöra sina arbetsuppgifter. Genom att begränsa kretsen av personer som har tillgång till personuppgifterna minskar riskerna för integritetsintrång.

Till skillnad mot vad som gäller för lägenhetsregistret men i likhet vad som gäller för bland annat fastighetsregistret anser vi att det inte ska regleras särskilt vilka myndigheter och enskilda som ska kunna få del av uppgifterna genom direktåtkomst. I stället är det ändamålet med den tänkta behandlingen som avgör. Naturligtvis bör den registrerade få ha direktåtkomst till personuppgifter som rör honom eller henne.

Den som har medgetts direktåtkomst ansvarar för att tillgången till personuppgifter begränsas till vad var och en behöver för att kunna fullgöra sina arbetsuppgifter.

11.10.6 Sökbegränsningar vid direktåtkomst

Vårt förslag: En annan användare än en statlig eller kommunal myndighet får inte beviljas rätt att använda namn, personnummer, samordningsnummer eller del av personnummer eller samordningsnummer som sökbegrepp. Lantmäteriet kan i enskilda fall, om det finns särskilda skäl för det, medge användningen av dessa sökbegrepp.

En förening får använda namn, personnummer, samordningsnummer eller del av personnummer eller samordningsnummer för sökningar inom föreningens bestånd.

En annan användare än en statlig eller kommunal myndighet får inte beviljas rätt att söka på fler än en bostadsrätt i taget.

Lantmäteriet kan i enskilda fall, om det finns särskilda skäl för det, medge sökningar på fler än en bostadsrätt i taget.

En förening får söka på fler än en bostadsrätt i taget inom föreningens bestånd.

I syfte att skydda den personliga integriteten vid direktåtkomst kan det finnas anledning att införa ytterligare begränsningar vad gäller de sökbegrepp som ska kunna användas. I våra direktiv anges att om direktåtkomst föreslås vara tillåtet ska vi också se över vilka begränsningar som ska gälla för direktåtkomsten. Direktiven anger också att det kan finnas skäl att beakta de begränsningar som finns till exempel i fastighetsregistret där vissa sökbegrepp inte tillåts.

I fastighetsregistret får direktåtkomst inte medges så att det är möjligt att använda namn, personnummer eller del av personnummer som sökbegrepp. Från denna huvudregel undantas verksamhet där det ingår att föra in uppgifter i registret och förrättningsverksamheten. Direktåtkomst i fastighetsregistret får dessutom medges för sökningar endast på en fastighet, tomträtt, samfällighet eller byggnad i taget, om det inte finns särskilda skäl för att Lantmäteriet ska medge sökningar på fler än ett av dessa objekt (7 § lagen om fastighetsregister).

I likhet med bland annat det som gäller i fastighetsregistret anser vi att det finns anledning att begränsa möjligheten att söka på namn och personnummer. Möjligheten att söka på dessa uppgifter kan annars uppfattas som integritetskänsligt. Eftersom bostadsrättsregistret har bostadsrätten som nav är det också en begränsning som fun-

gerar väl med registrets syfte och användning. Här bör också uppgift om samordningsnummer läggas till, eftersom även sökningar baserade på den uppgiften kan upplevas som mer integritetskänsliga.

Till skillnad mot vad som gäller för fastighetsregistret anser vi dock inte att en sökbegränsning för namn, personnummer och samordningsnummer ska vara absolut. I vissa verksamheter finns det nämligen ett stort behov av att kunna söka på just detta. Inte minst gäller det hos Kronofogdemyndigheten, som till exempel i ett ärende om verkställighet eller skuldsanering kan behöva se om en viss person har en tillgång i form av en bostadsrätt. Även brottsbekämpande myndigheter har behov av att kunna söka på namn och personnummer i registret. Det kan till exempel handla om att ta reda på om en viss eftersökt person innehar en bostadsrätt där han eller hon kan befinna sig. Det kan också handla om att identifiera tillgångar i form av bostadsrätter i samband med en utredning om brott.

En annan viktig del handlar om myndigheternas digitaliseringsarbete, där en myndighet genom personnummersökning automatiskt skulle kunna hämta in information från bostadsrättsregistret för presentation i olika e-tjänster för medborgare.

De verksamheter som bedrivs hos statliga myndigheter är författningsstyrda. Några särskilda risker för den personliga integriteten om statliga myndigheter ges möjlighet att söka på bland annat namn och personnummer i registret kan vi inte se. Det är snarare så att alternativet – att myndigheten får hämta ut uppgifter genom ett uttag och därefter söka i de uppgifter som har lämnats ut – framstår som mindre lämpligt, bland annat mot bakgrund av risken för att uppgifter som hämtats ut fort kan bli inaktuella och att fler uppgifter skulle behandlas än vad som är nödvändigt. Möjligheten att i dessa fall söka på namn, personnummer och samordningsnummer är därför den mest proportionella åtgärden i förhållande till den nytta som genereras. Samma förhållanden kan sägas gälla för kommuner och kommunal verksamhet, liksom för banker.

Naturligtvis bör också en förening kunna använda dessa sökbegrepp för sökningar inom den egna föreningens bestånd. Det är en förutsättning för att registret ska kunna användas för att underlätta förvaltningen av föreningen. Om en förening har anlitat en förvaltare bör förvaltaren kunna söka på samma sätt.

Lantmäteriet ska i enskilda fall kunna medge användningen av dessa sökbegrepp om det finns särskilda skäl för det. Vad som menas

med särskilda skäl har utvecklats närmare i avsnitt 11.10.3. Detta är en skillnad mot vad som gäller i fastighetsregistret, där sökbegränsningarna är absoluta. Vi menar dock att det ska finnas möjlighet att medge sökningar som framstår som berättigade.

Ett sådant medgivande bör kunna ges mer generellt i en viss verksamhet när det finns återkommande behov av det, i stället för att en prövning behöver göras inför varje enskild sökning. Genom detta skapas en mer rationell process som inte hindrar den verksamhet som kan ha ett återkommande och berättigat behov av sökmöjligheten.

I likhet med det som gäller i fastighetsregistret anser vi även att det finns anledning att begränsa möjligheten att söka fler än en bostadsrätt i taget. För fastighetsregistrets del anförde regeringen att en generell utvidgning av möjligheterna till flerfastighetssökningar kunde få oönskade konsekvenser från integritets- och säkerhetssynpunkt. Sådana sökningar ansågs exempelvis kunna utgöra hot mot vitala försvarsintressen (prop. 1999/2000:39 s. 95). Just försvarsintresset är inte lika relevant i ett bostadsrättsregister. Däremot finns anledning att begränsa möjligheten att söka på fler än en bostadsrätt i taget av integritetsskäl, bland annat beaktat att registret kommer att omfatta uppgifter om många personer.

Liksom för fastighetsregistret bör huvudregeln därför vara ett förbud mot att kunna söka på fler än en bostadsrätt i taget, men med en möjlighet för Lantmäteriet att kunna medge dessa sökningar om det finns särskilda skäl för det. Ett sådant medgivande bör även här kunna ges mer generellt i en viss verksamhet när det finns återkommande behov av det, i stället för att en prövning behöver göras inför varje enskild sökning. Genom detta skapas en mer rationell process som inte hindrar den verksamhet som kan ha ett återkommande och berättigat behov av sökmöjligheten.

I likhet med vad vi föreslår för vissa sökbegrepp bör statliga och kommunala myndigheter ha möjlighet att söka på fler än en bostadsrätt i taget. Bland annat behöver kommuner ibland ta reda på vilka som berörs av ett visst kommunalt ärende, och i den kretsen kan alla bostadsrättshavare i en viss förening ingå.

Utöver detta bör också en förening få söka på fler än en bostadsrätt i taget inom föreningens bestånd. Det är en förutsättning för att registret ska kunna användas för att underlätta förvaltningen av för-

eningen. Även den förening som har en förvaltare bör kunna låta förvaltaren söka på samma sätt.

11.10.7 Villkor för behandlingen

Vårt förslag: Lantmäteriet ska se till att det inte uppkommer något otillbörligt intrång i den registrerades personliga integritet eller några risker från säkerhetssynpunkt. I dessa syften får myndigheten i enskilda fall ställa upp villkor för behandlingen av uppgifter.

De begränsningar som finns upptagna i avsnitten ovan är framför allt ägnade att stärka skyddet för den personliga integriteten. Det är emellertid inte möjligt att i förväg förutse alla situationer som kan uppstå. Det kan också finnas anledning att säkerställa att det inte uppkommer några risker ur säkerhetssynpunkt. Det finns därför behov av att ställa upp ytterligare begränsningar eller förutsättningar för behandlingar än de som angetts. Begränsningarna kan avse till exempel vilka uppgifter som får behandlas och förutsättningarna kan till exempel avse vilken spridning som får ges uppgifter som har lämnats ut. Detta kan till exempel aktualiseras i samband med att direktåtkomst medges, att uppgifter lämnas ut eller att vissa urval görs.

En liknande bestämmelse finns för fastighetsregistret (6 § lagen om fastighetsregister). Där anges bland annat att risker ur säkerhetssynpunkt främst avser att förhindra sådan behandling som framstår som riskfylld för svenska försvarsintressen. Även om detta bör vara mindre relevant i förhållande till bostadsrättsregistret finns ändå, liksom för fastighetsregistret, anledning att skydda registret mot bakgrund av den ekonomiska betydelse som registret kommer att få. Det är viktigt att registret sköts på ett sådant sätt att dess löpande drift kan garanteras. Lantmäteriet bör därför kunna fatta beslut om ytterligare villkor i enskilda fall.

11.11 Den registrerades rättigheter

11.11.1 Den registrerades rättigheter kan begränsas

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 dataskyddsförordningen.

Den registrerades rättigheter, med motsvarande skyldigheter för den personuppgiftsansvarige, är direkt tillämpliga. Rättigheterna är emellertid inte absoluta utan kan enligt artikel 23.1 i dataskyddsförordningen begränsas under vissa förutsättningar. Dataskyddsförordningen anger att begränsningarna ska ske med respekt för andemeningen i de grundläggande rättigheterna och friheterna och utgöra en nödvändig och proportionell åtgärd i ett demokratiskt samhälle i syfte att säkerställa vissa i artikeln angivna viktiga intressen. Ett sådant syfte är andra av unionens eller en medlemsstats viktiga mål av generellt allmänt intresse (punkt 1 e). Ett annat syfte är skydd av den registrerade eller andras rättigheter och friheter (punkt 1 i). Sådana begränsande lagstiftningsåtgärder ska innehålla specifika bestämmelser åtminstone, när så är relevant, avseende vissa i punkt 2 uppräknade krav.

I 5 kap. dataskyddslagen finns vissa generella bestämmelser om begränsningar. Av 1 § följer att rätten till information och tillgång till personuppgifter är begränsad såvitt avser uppgifter som den personuppgiftsansvarige inte får lämna ur till den registrerade enligt lag eller annan författning. Av 2 § framgår att rätten till tillgång i artikel 15 inte gäller personuppgifter i löpande text som inte har fått sin slutliga utformning när begäran gjordes eller som utgör minnesanteckningar. Regeringen har också enligt 3 § getts möjlighet att meddela ytterligare föreskrifter om begräsningar.

Eftersom bestämmelserna om den registrerades rättigheter är direkt tillämpliga finns anledning att närmare bedöma om dessa i enlighet med artikel 23.1 i vissa fall bör begränsas i syfte att säkerställa vissa viktiga intressen. Vår utgångspunkt är att det i de flesta fall inte finns anledning att särskilt begränsa de rättigheter som dataskyddsförordningen ger de registrerade. I vissa fall finns emellertid behov av begränsningar av de registrerades rättigheter. Våra bedömningar och förslag presenteras i det följande.

När det gäller den registrerades rätt till rättelse enligt dataskyddsförordningen behandlas detta dock i avsnitt 11.12.

11.11.2 Rätten till information

Vår bedömning: Rätten till information när personuppgifter behandlas i bostadsrättsregistret behöver inte begränsas särskilt.

Den personuppgiftsansvarige ska enligt artiklarna 13 och 14 i dataskyddsförordningen lämna viss information till den registrerade. Informationen ska lämnas både när uppgifterna samlas in och om den registrerade begär det. Till bestämmelserna finns vissa undantag. Den registrerade behöver till exempel inte informeras om han eller hon redan förfogar över informationen.

I 5 kap.1 § dataskyddslagen görs vissa undantag från rätten till information, vilket till exempel gäller för sådana uppgifter som omfattas av sekretess.

Vi har inte funnit några skäl till att särskilt begränsa den registrerades rätt till information när hans eller hennes personuppgifter behandlas i bostadsrättsregistret.

11.11.3 Rätten till tillgång

Vår bedömning: Rätten till tillgång till personuppgifter som behandlas i bostadsrättsregistret behöver inte begränsas särskilt.

Den registrerade har enligt artikel 15 i dataskyddsförordningen rätt att få tillgång till sina personuppgifter. Den personuppgiftsansvarige ska på begäran tala om ifall personuppgifter om den registrerade behandlas eller inte och, om så är fallet, lämna ut en kopia på personuppgifterna tillsammans med information bland annat om uppgifternas ursprung och vad de används till. Artikeln motsvarar i stora drag rätten till så kallat registerutdrag som gällde enligt 26 § PUL. Av artikel 12.5 i dataskyddsförordningen följer att dessa åtgärder som huvudregel ska vara kostnadsfria.

Rätten till tillgång till personuppgifter är inte helt utan begränsningar. Precis som vi tidigare har nämnt undantas enligt 5 kap. 1 §

dataskyddslagen sådana uppgifter som den personuppgiftsansvarige inte får lämna ut, till exempel på grund av sekretess. Enligt 5 kap. 2 § dataskyddslagen undantas också i vissa fall personuppgifter i löpande text som inte har fått sin slutliga utformning samt minnesanteckningar eller liknande.

Därutöver kan den personuppgiftsansvarige enligt artikel 12.5 i dataskyddsförordningen ta ut en rimlig kostnad eller vägra tillmötesgå en begäran, om den är uppenbart ogrundad eller orimlig, särskilt på grund av dess repetitiva art.

Dessa begränsningar bör vara tillräckliga i förhållande till bostadsrättsregistret för att till exempel hantera upprepade förfrågningar om att få tillgång till personuppgifter. Vi har inte funnit några skäl till att särskilt begränsa den registrerades rätt till tillgång till sina personuppgifter.

11.11.4 Rätten till radering

Vår bedömning: Rätten till radering av personuppgifter i bostadsrättsregistret behöver inte begränsas särskilt.

Rätten till radering eller, som den också kallas, rätten att bli bortglömd, finns i artikel 17 i dataskyddsförordningen. Av artikel 17.3 b framgår att rätten till radering inte gäller i den utsträckning som behandlingen är nödvändig för att uppfylla en rättslig förpliktelse (artikel 6.1 c), utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i myndighetsutövning (artikel 6.1 e). Det innebär att rätten till radering får en mycket begränsad betydelse, särskilt hos myndigheter. Rätten till radering kommer därför inte att få någon praktisk effekt för den personuppgiftsbehandling som görs inom bostadsrättsregistret. Under sådana omständigheter finns det inte heller anledning att begränsa rätten till radering.

I vissa författningar finns en möjlighet att avregistreras från ett register. Det gäller till exempel för pantbrevsregistret, där den registrerade pantbrevshavaren enligt 7 a § lagen (1994:448) om pantbrevsregister kan begära att Lantmäteriet ska ta bort uppgiften om pantbrevshavare. Avregistreringen kan närmast liknas vid radering, men grunden för denna är en helt annan än intrång i den personliga integriteten, nämligen att innehavet av pantbrevet har upphört.

11.11.5 Rätten att göra invändningar

Vår bedömning: Rätten att göra invändningar mot behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret behöver inte begränsas särskilt.

Enligt artikel 21.1 i dataskyddsförordningen har den registrerade rätt att göra invändningar mot behandling av personuppgifter avseende honom eller henne när behandlingen grundar sig på de rättsliga grunderna som finns i artikel 6.1 e eller f, dvs. behandling som är nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i myndighetsutövning (artikel 6.1 e) eller som grundar sig på en allmän intresseavvägning (artikel 6.1 f). Följden av att en invändning görs är att den personuppgiftsansvarige bland annat bara får fortsätta att behandla personuppgifterna om han eller hon kan påvisa tvingande berättigade skäl för behandlingen som väger tyngre än den registrerades intressen, rättigheter och friheter eller om det sker för fastställande, utövande eller försvar av rättsliga anspråk.

I förhållande till myndigheter blir det emellertid enbart behandling enligt artikel 6.1 e som är aktuell eftersom myndigheter inte får grunda sin rätt till behandling av personuppgifter på en intresseavvägning enligt artikel 6.1 f. Det är också så att rätten att göra invändningar inte gäller vid behandling av personuppgifter som är nödvändig för att en myndighet ska kunna uppfylla en rättslig förpliktelse (artikel 6.1 c).

Vi har tidigare beskrivit att förande av ett offentligt register kan vara en uppgift som utförs för att uppfylla en rättslig förpliktelse som åligger den personuppgiftsansvarige. Det bör innebära att rätten till invändning mot behandling av personuppgifter inte tillämpas för bostadsrättsregistret.

I artikel 21.2 i dataskyddsförordningen finns en rättighet som gäller i förhållande till uppgifter som behandlas för direkt marknadsföring. Bestämmelsen säger att om personuppgifterna behandlas för direkt marknadsföring ska den registrerade ha rätt att när som helst invända mot behandling av personuppgifter som avser honom eller henne för sådan marknadsföring. Om den registrerade invänder mot en sådan behandling ska personuppgifterna inte längre behandlas för sådana ändamål (artikel 21.3). I det fallet görs alltså ingen intresseavvägning. Eftersom bestämmelsen är direkt tillämplig gäller den

också i förhållande till bostadsrättsregistret om personuppgifter behandlas för ändamålet direkt marknadsföring.

11.11.6 Rätten till begränsning av behandling

Vårt förslag: Rätten till begränsning av behandling enligt dataskyddsförordningen ska inte gälla i fråga om personuppgifter i bostadsrättsregistret.

Enligt artikel 18.1 i dataskyddsförordningen 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 i dataskyddsförordningen). 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.

Om den registrerade bestrider att personuppgifterna är riktiga eller har gjort en invändning mot behandling av uppgifterna enligt artikel 21.1 i dataskyddsförordningen (se avsnitt 4.3.5), ska den personuppgiftsansvarige begränsa behandlingen under tiden uppgifternas riktighet kontrolleras eller en bedömning görs av vems berättigade skäl som väger tyngst, den registrerades eller den personuppgiftsansvariges (artikel 18.1 a och d). Behandlingen ska även begränsas om den är olaglig eller om personuppgifterna inte längre behövs för ändamålen med behandlingen (artikel 18.1 b och c).

I föregående avsnitt beskriver vi att rätten till invändning som utgångspunkt inte tillämpas för bostadsrättsregistret. Inte heller begränsning vid olaglig personuppgiftsbehandling eller när personuppgifterna inte längre behövs för ändamålen med behandlingen kommer att få särskild betydelse för bostadsrättsregistret.

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 i dataskyddsförordningen 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. Mot bakgrund av att registrets syfte är att stärka bostadsmarknadens funktionssätt, och att uppgifter därigenom ska tillgängliggöras, bör inte rätten till begränsning av behandling gälla. En sådan begränsning kan göras under förutsättning att begränsningen bland annat är nödvändig och proportionell i syfte att säkerställa vissa intressen. Registrets funktion att tillgängliggöra information är ett sådant intresse och skyddet av den registrerade eller andras rättigheter och friheter är ett annat sådant intresse.

11.11.7 Rätten till dataportabilitet

Vår bedömning: Rätten till dataportabilitet behöver inte begränsas särskilt.

Dataportabilitet innebär att uppgifter flyttas från ett nätverk till ett annat. Den registrerade har en rätt till dataportabilitet enligt artikel 20 i dataskyddsförordningen. Rätten förutsätter att behandlingen grundar sig på samtycke (artikel 6.1 a eller artikel 9.2 a) eller avtal (artikel 6.1 b). Personuppgiftsbehandlingen i bostadsrättsregistret görs emellertid regelmässigt med stöd av andra rättsliga grunder (se avsnitt 11.5). Rätten till dataportabilitet föranleder därför inte något behov av att begränsas särskilt. Det ska ändå påpekas att artikeln är direkt tillämplig och skulle få betydelse om personuppgiftsbehandlingen sker med samtycke eller avtal som grund.

11.11.8 Rätten att inte bli föremål för automatiserat beslutsfattande

Vår bedömning: Rätten att inte bli föremål för automatiserat beslutsfattande behöver inte begränsas särskilt.

Enligt artikel 22.1 i dataskyddsförordningen har den registrerade i vissa fall en rätt att motsätta sig beslut som grundas enbart på automatiserad behandling, inbegripet profilering, om beslutet har rättsliga följder för den registrerade eller på liknande sätt i betydande

grad påverkar denne. Det är fråga om att den enskilde inte ska behöva tåla att sådana viktiga beslut fattas utan mänsklig inblandning. Med profilering avses automatisk behandling av personuppgifter för att bedöma vissa personliga egenskaper hos en fysisk person (artikel 4.4 i dataskyddsförordningen).

Det har tidigare diskuterats om artikel 22.1 endast omfattar automatiserade beslut som innefattar profilering eller om bestämmelsen också omfattar automatiserat beslutsfattande som inte är profilering. Regeringen har bedömt att det förhållandet att skälen 71 och 73 i dataskyddsförordningen endast tycks behandla beslut grundade på profilering talar för att avsikten med artikel 22 har varit att endast omfatta automatiserade beslut som innefattar profilering (se till exempel prop. 2017/18:115 s. 30 f och prop. 2017/18:171 s. 126 f). I förhållande till bostadsrättsregistret kan vi inte se att någon sådan behandling kommer att vara aktuell. Rätten att inte bli föremål för automatiserat beslutsfattande i bostadsrättsregistret grundat på profilering föranleder därför inte något behov av att begränsas särskilt.

Om bestämmelsen i 22.1 i dataskyddsförordningen trots detta skulle tolkas så att den även omfattar automatiserade beslut utan profilering kan det emellertid konstateras att automatiserat beslutsfattande generellt är tillåtet för svenska myndigheter. Av 28 § första stycket förvaltningslagen framgår att ett beslut kan fattas automatiserat. Regeringen har uttalat att detta är ett klargörande av att det inte behövs en reglering i en specialförfattning för att en myndighet ska kunna använda denna beslutsform (prop. 2016/17:180 s. 179).

11.11.9 Samkörning

Vår bedömning: Samkörning med uppgifter i bostadsrättsregistret behöver inte regleras särskilt

Samkörning innebär att ett personregister tillförs personuppgifter från andra personregister genom att uppgifterna i registret bearbetas maskinellt tillsammans. Samkörning regleras inte särskilt i dataskyddsförordningen utan räknas upp som en slags behandling av personuppgifter enligt definitionen i artikel 4.2. Det betyder att samkörning mellan bostadsrättsregistret och andra register i princip är tillåtet, under förutsättning att de övriga kraven enligt bland annat

dataskyddsförordningen, dataskyddslagen och sektorsspecifik lagstiftning är uppfyllda. Vi anser inte att det finns skäl att särskilt reglera samkörning med uppgifter i bostadsrättsregistret.

11.12 Rättelse

Vårt förslag: En uppgift i bostadsrättsregistret ska rättas, om uppgiften innehåller någon uppenbar felaktighet som beror på den statliga lantmäterimyndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel, på något liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel. I fråga om personuppgifter ska detta gälla i stället för rätten till rättelse enligt artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning.

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.

11.12.1 Rättelse enligt dataskyddsförordningen

Den registrerade har enligt artikel 16 i dataskyddsförordningen rätt att av den personuppgiftsansvarige utan onödigt dröjsmål få felaktiga personuppgifter rättade. Med beaktande av ändamålet med behandlingen ska den registrerade vidare ha rätt att komplettera ofullständiga personuppgifter, bland annat genom att tillhandahålla ett kompletterande utlåtande. Av artikel 5.1 d i dataskyddsförordningen följer också som princip för all personuppgiftsbehandling att personuppgifter ska vara riktiga och om nödvändigt uppdaterade och att alla rimliga åtgärder måste vidtas för att säkerställa att personuppgifter som är felaktiga i förhållande till de ändamål för vilka de behandlas raderas eller rättas utan dröjsmål.

Som vi har beskrivit i avsnitt 11.11 kan den registrerades rätt till rättelse begränsas. Enligt artikel 23 i dataskyddsförordningen gäller detta om begränsningen 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 i artikeln angivna syften.

11.12.2 Rättelse i andra fall

Rättelser görs inte enbart med stöd av dataskyddsförordningen. I 36 § förvaltningslagen 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 även egna rättelsebestämmelser. För rättelse i fastighetsregistret finns till exempel när det gäller den allmänna delen och inskrivningsdelen särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen (1970:988) och jordabalken. För personuppgifter i fastighetsregistrets övriga delar gäller artikel 16 i dataskyddsförordningen (14 § första stycket lagen om fastighetsregister).

Rättelse i fastighetsregistrets inskrivningsdel görs om registret innehåller någon uppenbar oriktighet som beror på inskrivningsmyndighetens eller någon annans skrivfel, på något liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel. I fråga om personuppgifter gäller detta i stället för artikel 16 i dataskyddsförordningen (19 kap. 22 § jordabalken). Innan rättelse sker, ska inskrivningsmyndigheten ge den som berörs av åtgärden tillfälle att yttra sig, om denne är känd eller om ett yttrande inte är uppenbart obehövligt (19 kap. 24 § jordabalken).

Om en uppgift i fastighetsregistrets allmänna del är uppenbart oriktig ska uppgiften rättas, om det kan ske utan någon skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. En uppenbar oriktighet som beror på ett tekniskt fel får rättas även om rättelsen kan medföra skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. Även i detta fall ska vissa berörda som utgångspunkt ges tillfälle att yttra sig innan ett beslut om rättelse fattas. I fråga om personuppgifter gäller den här rättelsemöjligheten i stället för artikel 16 i dataskyddsförordningen (19 kap. 4 § fastighetsbildningslagen).

Även för pantbrevsregistret finns en rättelsemöjlighet genom 12 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister, där det anges att en uppgift ska rättas, om uppgiften innehåller någon uppenbar oriktighet till följd av att den statliga lantmäterimyndigheten eller någon annan har gjort sig skyldig till skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende

eller till följd av något tekniskt fel. Också den här rättelsemöjligheten gäller i stället för dataskyddsförordningen i fråga om personuppgifter.

Dataskyddsförordningens rättelsebestämmelse finns där av integritetsskäl. Syftet med de särskilda rättelsebestämmelserna för bland annat fastighetsregistrets inskrivningsdel och allmänna del och för pantbrevsregistret är däremot primärt att skydda ekonomiska intressen (prop. 1999/2000:39 s. 119 och 120). Liknande rättelsebestämmelser finns också i inteckningsbrevsregistret och företagsinteckningsregistret.

11.12.3 En särskild rättelsebestämmelse bör införas

Behovet av särskilda rättelsebestämmelser för bland annat fastighetsregistret och pantbrevsregistret har bedömts vara särskilt stort med hänsyn till de viktiga rättsverkningar som ofta är förenade med införandet i registren. Rättelse förutsätter att oriktigheten är uppenbar och, i vissa fall, att oriktigheten beror på skrivfel, liknande förbiseende eller tekniska fel. Dessa inskränkningar har ansetts nödvändiga för att skydda ägares eller rättighetshavares intressen (prop. 1999/2000:39 s. 119).

Bostadsrättsregistret ska fylla en liknande funktion som pantbrevsregistret. Vårt förslag innebär även att uppgifter av ungefär samma typ som i de andra registren ska ingå i bostadsrättsregistret. Även om det finns olikheter mellan vårt förslag på ett bostadsrättsregister och andra jämförbara register bör liknande rättelseregler gälla. Det kan visserligen argumenteras för att registrering i bostadsrättsregistret inte kommer att ge samma rättsverkning som registrering i de andra registren ibland ger. Som vi förklarar närmare i avsnitt 10.3 kommer emellertid en pantsättning av bostadsrätt att få sakrättsligt skydd genom registreringen. Det innebär att en pantsättning får verkan mot tredje man när den registreras där. Den sakrättsliga verkan som registrering av en pantsättning får kommer även att ha stor betydelse för övriga uppgifter i registret. Detta talar för att liknande rättelsebestämmelser bör gälla för bostadsrättsregistret.

I förvaltningslagen 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. Förvaltningslagen reglerar dock inte rättelse på grund av tekniska fel. En särskild rättelsebestämmelse för bostads-

rättsregistret ska därför införas som innebär att en uppgift i bostadsrättsregistret ska rättas, om uppgiften innehåller någon uppenbar felaktighet som beror på den statliga lantmäterimyndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel, på något liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel.

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. Det innebär en begränsning i förhållande till rätten till rättelse i artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning. En sådan begränsning kan, om den är nödvändig och proportionell, vara förenlig med dataskyddsförordningen eftersom den syftar till att skydda den registrerade eller andras rättigheter och friheter (artikel 23.1 i).

Genom bland annat bestämmelserna om ändamål och de åtkomstbegränsningar och skyddsregler i övrigt som föreslås gälla för bostadsrättsregistrets uppgifter uppfylls även kraven i artikel 23.2 i dataskyddsförordningen.

Några krav liknande dem som finns i de fastighetsrättsliga författningarna om kommunikation inför rättelse, vilket kan ta en viss tid, finns inte i dataskyddsförordningen. 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. Motsvarande reglering finns även för fastighetsregistret. En bestämmelse som innebär att kommunikation inte ska ske om det är uppenbart obehövligt finns även i 25 § förvaltningslagen. Viss vägledning kring tillämpningen bör kunna hämtas därifrån.

11.13 Skadestånd

Vår bedömning: Rätt till ersättning för överträdelse av dataskyddsförordningen och bostadsrättsregisterförfattningarna gäller i förhållande till bostadsrättsregistret.

Varje person som har lidit materiell eller immateriell skada till följd av en överträdelse av dataskyddsförordningen har enligt artikel 82 i

dataskyddsförordningen rätt till ersättning av den personuppgiftsansvarige eller personuppgiftsbiträdet för den uppkomna skadan. Bestämmelsen är direkt tillämplig och tar över de allmänna skadeståndsreglerna i skadeståndslagen. Ersättningen ska täcka såväl materiell som immateriell skada, dvs. med svenska termer ekonomisk och ideell skada (prop. 2017/18:105 s. 48 f).

Enligt skäl 146 till dataskyddsförordningen omfattas även behandling som sker med stöd av nationell rätt som närmare specificerar förordningens bestämmelser. I 7 kap. 1 § dataskyddslagen tydliggörs att rätten till ersättning enligt förordningen gäller även vid överträdelser av dataskyddslagen och andra föreskrifter som kompletterar dataskyddsförordningen (prop. 2017/18:105 s. 148 f). Det sagda innebär att även överträdelse av bostadsrättsregisterförfattningarna omfattas av artikel 82 i dataskyddsförordningen. Vi anser inte att det finns behov av någon särskild hänvisning till dataskyddsförordningens skadeståndsbestämmelse.

Hänvisningen i dataskyddslagen till dataskyddsförordningens skadeståndsbestämmelse kan dock inte anses avse annat än skada som uppkommer vid sådan behandling av personuppgifter som omfattas av dataskyddsförordningen. Som regeringen tidigare har konstaterat, se till exempel prop. 2017/18:171 s. 149 och prop. 2018/19:33 s. 178 f, blir således, i den utsträckning en författning har bestämmelser om både sådan behandling och annat, inte överträdelser av dessa andra bestämmelser förknippade med skadeståndsskyldighet enligt dataskyddsregleringen.

I övrigt gäller inga särskilda skadeståndsregler för bostadsrättsregistret.

11.14 Överklagande av Lantmäteriets beslut

Vårt förslag: Beslut som Lantmäteriet har meddelat i anslutning till bostadsrättsregistret får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Lantmäteriets hantering av bostadsrättsregistret kan huvudsakligen delas upp i två kategorier. Det ena berör handläggningen av registre-

ringsärenden 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.

Därtill kommer även sådan hantering som regleras i dataskyddslagstiftningen, till exempel gällande den registrerades rättigheter. I 7 kap. dataskyddslagen 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.

11.15 Bevarande och gallring

Vår bedömning: Det bör inte införas några särskilda bestämmelser om gallring i bostadsrättsregisterlagen eller bostadsrättsregisterförordningen.

Ytterligare behandling av personuppgifter för arkivändamål av allmänt intresse ska enligt EU:s dataskyddsförordning inte anses vara oförenlig med de ursprungliga ändamålen.

11.15.1 Inledning

Var och en har rätt att ta del av allmänna handlingar. Det framgår av 2 kap. 1 § TF och är därmed en grundlagsfäst rättighet. För att rätten att ta del av allmänna handlingar ska fungera i praktiken måste handlingar bevaras hos myndigheterna. Bevarande av allmänna handlingar är också av stor betydelse för rättskipningen, förvaltningens och forskningens behov.

Bestämmelser om myndigheternas skyldighet att bevara allmänna handlingar, på vilket sätt bevarande ska ske och om gallring finns i arkivlagen (1990:782), arkivförordningen (1991:446) och Riksarkivets föreskrifter.

Huvudprincipen enligt 3 § arkivlagen är att allmänna handlingar ska bevaras. Allmänna handlingar får dock under vissa förutsättningar gallras (10 § arkivlagen). I 12 § arkivförordningen anges att

Riksarkivet får meddela föreskrifter om gallring för statliga myndigheter.

Arkivlagens bestämmelser om gallring är subsidiära i förhållande till annan lagstiftning. Det innebär att om det finns avvikande bestämmelser om gallring i någon annan författning ska de bestämmelserna gälla i stället (10 § tredje stycket arkivlagen).

Enligt 14 § arkivförordningen får statliga myndigheter gallra allmänna handlingar endast i enlighet med föreskrifter eller beslut av Riksarkivet, om det inte finns särskilda gallringsföreskrifter i lag eller förordning. Om det i en författning som rör myndigheters behandling av personuppgifter inte finns några särskilda regler om gallring, ska således arkivlagens bestämmelser om bevarande som huvudprincip tillämpas.

11.15.2 Bevarande ska vara huvudprincipen

Om det inte finns några särskilda regler om gallring för bostadsrättsregistret kommer sålunda arkivlagens bestämmelser om bevarande att gälla. Det finns, som vi förklarar nedan, goda skäl till att den ordningen ska gälla för bostadsrättsregistret.

Syftet med bostadsrättsregistret är att bistå samhället i stort med information om bostadsrätter. Det finns ett stort intresse av att uppgifter bevaras för att registrets syfte ska kunna uppfyllas. Även historiska uppgifter har betydelse. Det kan till exempel handla om uppgifter om en tidigare bostadsrättshavare. För att trygga behovet även av sådana uppgifter anser vi att arkivlagen som huvudregel ska gälla. När det finns behov av specifika gallringsregler får detta hanteras genom regelverket i arkivförfattningarna.

11.15.3 Rättslig grund vid arkivering

I avsnitt 11.5 har vi beskrivit att all personuppgiftsbehandling måste ha en rättslig grund för att den ska vara laglig. I förarbetena till dataskyddslagen anges att den behandling av personuppgifter, som myndigheter och andra utför när de i enlighet med föreskrifter om arkiv arkiverar sina handlingar, utgör en vidarebehandling som sker för arkivändamål av allmänt intresse. Behandlingen ska därför enligt artikel 5.1 b i dataskyddsförordningen inte anses oförenlig med de ur-

sprungliga ändamålen. Det krävs då inte någon annan rättslig grund än den med stöd av vilken insamlingen av personuppgifter medgavs (prop. 2017/18:105 s. 110 och skäl 50 i dataskyddsförordningen).

Enligt principen om lagringsminimering i artikel 5.1 e i dataskyddsförordningen får personuppgifter som huvudregel inte förvaras i en form som möjliggör identifiering av den registrerade under längre tid än vad som är nödvändigt för de ändamål för vilka personuppgifterna behandlas. Dataskyddsförordningen tillåter emellertid avsteg från denna huvudregel. Personuppgifter får lagras under längre perioder i den mån som personuppgifterna enbart behandlas för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål.

12 Vem gör vad, när och hur?

12.1 Inledning

Utifrån de förslag till innehåll i registret vi redovisat i tidigare kapitel övergår vi i detta kapitel till att redovisa hur ajourföringen är tänkt att fungera och vem som då gör vad.

12.2 Anmälan för registrering vid upplåtelse och övergång av bostadsrätt

Vårt förslag: Upplåtelse och övergång av bostadsrätt ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret.

En anmälan för registrering ska vara skriftlig och göras hos Lantmäteriet.

En anmälan får undertecknas med en elektronisk underskrift.

Vår bedömning: Det bör finnas möjlighet att ge in en anmälan för registrering både digitalt och i pappersform. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om anmälningar för registrering i bostadsrättsregistret.

Upplåtelser och övergångar av bostadsrätt ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret. En sådan anmälan ska vara skriftlig.

Utgångspunkten anser vi bör vara att digitala lösningar ska användas i så stor utsträckning som möjligt. Digitala alternativ är ofta effektivare och enklare. Ett digitalt förfarande ger dessutom möjlighet till inbyggda kontroller och stödfunktioner som hjälper anmälaren och förebygger risker för fel. Behovet att begära kompletteringar minskar om de uppgifter som lämnas är korrekta från början. Många

människor föredrar också att använda digitala tjänster i sin kommunikation med myndigheter.

Ett digitalt alternativ för anmälan av uppgifter till bostadsrättsregistret bör därför kunna möjliggöras. Detta ligger väl i linje med de digitala funktioner som redan i dag finns hos Lantmäteriet. Där finns bland annat en nyinrättad digital funktion för anmälan av uppgifter till samfällighetsföreningsregistret (se prop. 2019/20:125). På det fastighetsrättsliga området finns sedan tidigare rutiner för digital ansökan om lantmäteriförrättning (se 4 kap. 8 § fastighetsbildningslagen [1970:988) och digital ansökan om lagfart (se 2 § inskrivningsförordningen [2000:309]).

Trots detta bör dock ett parallellt pappersalternativ finnas kvar. Det hindrar därmed inte de föreningar eller personer som saknar möjlighet att använda digitala resurser att göra anmälningar för registrering i pappersform.

För att möjliggöra en digital lösning bör det vara möjligt att underteckna en anmälan elektronisk underskrift. I dag är det vanligt att e-legitimation används vid inloggning och underskrift av handlingar i myndigheternas digitala tjänster. Så är fallet bland annat för Lantmäteriets tjänster för ansökan om lantmäteriförrättning och lagfart. Detta bör alltså även möjliggöras för anmälningar till bostadsrättsregistret. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om anmälningar för registrering. Sådana föreskrifter kan till exempel handla om förutsättningarna för elektroniska underskrifter.

12.3 Upplåtelse av bostadsrätt

Vårt förslag: Bostadsrättsföreningen ansvarar för att bostadsrätterna registreras i bostadsrättsregistret i samband med att de upplåts.

Vår bedömning: 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.

En anmälan för registrering av upplåtelse av bostadsrätt ska göras inom en månad från tillträdesdagen.

12.3.1 Nya bostadsrätter tillförs registret

Den vanligaste händelsen när bostadsrätter ska föras in i registret kommer att vara i samband med nyproduktion. Då ska också nya bostadslägenheter föras in i det nationella lägenhetsregistret. Vi ser ett tydligt samband mellan dessa två aktiviteter, både tids- och ansvarsmässigt. Detta beskrivs nedan.

Därutöver kan en befintlig bostadsrättsförening genom tillbyggnad upplåta fler bostadsrätter. Gången då föreslås bli densamma som vid nyproduktion.

Nya bostadsrätter kan också tillkomma vid ombildning av ett befintligt hyresbestånd, och då kan bostadsrätter i bostadsrättsföreningen upplåtas vid olika tidpunkter. Då finns de bostadslägenheter som upplåts redan i det nationella lägenhetsregistret. Genom ombyggnad och andra åtgärder kan befintliga bostadsrätter komma att ändras på ett sätt som medför ändringar i registerinnehållet. Slutligen finns bostadsrätter som upplåts som lokaler, och dessa finns inte i lägenhetsregistret. Vid dessa situationer blir gången något annorlunda, vilket beskrivs i det följande.

Nya bostadsrätter, och bostadsrättsföreningar, kan också tillkomma vid en omregistrering av en bostadsförening.

12.3.2 Registrering av nyproducerade bostadsrätter med hjälp av det nationella lägenhetsregistret

Som vi konstaterat ovan blir gången när det gäller registerföringen densamma vid nyproduktion av bostadsrättslägenheter i en bostadsrättsförening som vid produktion av nya bostadsrätter vid en tillbyggnad av bostadsrätter i en befintlig förening. Det följande beskriver hur vi ser att detta kommer att gå till.

Det är fastighetsägaren som ansvarar för att meddela kommunen de uppgifter som behövs för att nya bostadslägenheter ska kunna läggas in i det nationella lägenhetsregistret. Denne ska redovisa de uppgifter om storlek med mera som ska finnas i lägenhetsregistret samt förslå vilken beteckning varje bostadslägenhet ska ges i det nationella registret. Uppgifterna ska lämnas senast en månad efter det att den förändring har skett som föranleder ändringen eller kompletteringen av lägenhetsregistret (15 § lagen [2006:387] om lägenhetsregister).

Sedan kommunen fått meddelande från fastighetsägaren om att ett antal nya bostadslägenheter ska tillföras det nationella registret har kommunen en månad på sig att göra det. Denna tidsrymd är inte reglerad men det är en form av åtagande som finns mellan landets kommuner och Lantmäteriet.

Det får förutsättas att kommunen på olika sätt har eller skaffar sig vetskap om byggnationen och att lägenheterna faktiskt finns i verkligheten innan de registreras i lägenhetsregistret.

Det är därför en naturlig ordning att en ny bostadsrättslägenhet finns i det nationella lägenhetsregistret innan den skapas i bostadsrättsregistret. På så sätt säkerställs att, när det gäller bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt, det faktiskt finns en lägenhet innan den skapas i bostadsrättsregistret. Det medför också positiva effekter på kvaliteten i lägenhetsregistrets information.

När det gäller nya bostadsrätter så är upplåtelsen en viktig tidpunkt, såväl för föreningen som för den tillträdande bostadsrättshavaren. Det innebär att en bostadsrätt ska läggas in i bostadsrättsregistret i samband med upplåtelsen. Vidare innebär det att bostadsrättsföreningen, i sin egenskap av fastighetsägare, senast en månad innan upplåtelse ska ske måste göra en anmälan till kommunen om de nya lägenheter som ska tillföras det nationella lägenhetsregistret.

Det är bostadsrättsföreningen som ansvarar för att bostadsrätterna registreras i bostadsrättsregistret. Detta måste göras senast en månad från tillträdesdagen. Då ska, som framgått tidigare, föreningens egen beteckning för de individuella bostadsrätterna kopplas till identiteten i det nationella registret. Eftersom fastighetsägaren ska föreslå identiteter och redovisa ett antal uppgifter till det nationella registret så kan naturligtvis kopplingen göras redan då, och utan något egentligt besvär. Vid denna grundregistrering i bostadsrättsregistret kan de uppgifter från det nationella lägenhetsregistret som ska redovisas i bostadsrättsregistret hämtas direkt. De uppgifter vi föreslår ska ingå om antalet bostadsrättslägenheter och antalet bostadsrätter upplåtna för bostadsändamål kan då räknas fram maskinellt.

Däremot måste föreningen också ta fram och registrera det andelstal vi föreslår ska redovisas för varje bostadsrätt.

Vi menar att registreringen bör kunna utföras av bostadsrättsföreningen själv om den så önskar, på sätt som kan bestämmas i föreskrift av Lantmäteriet. Det kan handla om att fylla i ett webbformulär, men andra gränssnitt som ett API torde också kunna bli aktuella.

Det viktiga är att det går att fastställa att registreringen görs av någon som är behörig att agera för föreningens räkning, och att det finns ett antal kontroller för att innehållet ska bli korrekt och komplett. Om föreningen inte vill eller kan registrera uppgifterna själv bör en möjlighet finnas att göra det genom att skicka in ett ifyllt registreringsunderlag till myndigheten. Detta bör i så fall göras på en av myndigheten angiven blankett, på samma sätt som tillämpas i Norge.

Sannolikt kommer uppläggningen av nya bostadsrätter i princip alltid ske samtidigt som upplåtelse av bostadsrätten sker. Också när det gäller själva upplåtelsen är det naturligt att det är föreningen som ansvarar för att upplåtelserna blir införda i registret.

När de nya bostadsrätterna läggs upp i registret hämtas också de uppgifter om bostadsrättsföreningen som ska redovisas i bostadsrättsregistret in. Det är uppgifter som huvudsakligen redan finns i fastighetsregistret. Från Bolagsverket måste dock uppgift om när bostadsrättsföreningen registrerades där hämtas.

12.3.3 Registrering av nya bostadsrätter som redan finns, av befintliga bostadsrätter och lokaler

När det gäller upplåtelse av bostadsrätter vid ombildning liksom vid upplåtelse av bostadsrätt för lokaländamål så blir förfarandet i princip detsamma som det som beskrivits i föregående avsnitt. Skillnaden är att registreringen i bostadsrättsregistret inte föregås av någon kontakt med kommunen angående ajourföring av lägenhetsregistret. Om det är fråga om ombildning så finns ju bostadslägenheterna redan i lägenhetsregistret, och lokaler ska inte ingå i lägenhetsregistret.

Det innebär att bostadsrättsföreningen ska ansvara för att de nya bostadsrätterna registreras i bostadsrättsregistret. När det gäller bostadsrätter som ska upplåtas för bostadsändamål ska bostadsrättsföreningen även i detta fall koppla dem till den identitet som bostadslägenheten har i det nationella lägenhetsregistret. Det görs dock inte för bostadsrätter som ska upplåtas för lokaländamål. De registreras direkt i bostadsrättsregistret.

När det sedan gäller det vi benämnt sammanslagning och delning, liksom när yta förs från eller till en bostadsrätt (se avsnitt 5.2.5), så innebär sådana åtgärder att innehållet i såväl lägenhetsregistret som bostadsrättsregistret måste ändras. Ansvaret för att sådana ändringar kommer till stånd åligger bostadsrättsföreningen. Så blir fallet exem-

pelvis när två bostadsrätter blir en, eller om en bostadsrätt blir två. Detsamma gäller om ytan ändras, eftersom varje lägenhets storlek ska framgå av lägenhetsregistret. Och det kan behövas nya identiteter i lägenhetsregistret och nya beteckningar i bostadsrättsregistret.

12.4 Övergång av bostadsrätt

12.4.1 Signaturkontroll

Vårt förslag: En anmälan för registrering av övergång av bostadsrätt ska undertecknas av överlåtaren.

Hur förändringar i bostadsrättsinnehavet ska hanteras i bostadsrättsregistret har varit den kanske svåraste frågan i detta utredningsarbete. Våra direktiv säger att en överlåtelse inte ska vara föremål för någon myndighetsprövning. Det innebär att de möjliga lösningarna för att hantera en övergång av en bostadsrätt blir färre. Vi har sökt efter lösningar som dels innebär att någon prövning inte görs, dels som vi bedömer kan fungera väl för bostadsrättsandelar i alla föreningar, med eller utan extern förvaltning.

Som tidigare framgått har vi tagit intryck av erfarenheterna från den norska registreringen av boretter, men även från Finland. I båda länderna är man noga med att framhålla att registreringen av innehavet av en andel i ett borettslag eller aktier i ett bostadsaktiebolag inte innebär någon prövning i sak. Man använder uttrycket signaturkoll och betonar att det man kontrollerar är att överlåtarens namnteckning finns med i registreringsunderlaget.

Vi väljer samma väg, och föreslår att det underlag som behövs för att innehavet av en andel i en bostadsrätt ska ändras ska innehålla en underskrift av överlåtaren. Däremot ska inte någon överlåtelsehandling, till exempel ett överlåtelseavtal, ges in till myndigheten, som endast ska kontrollera att det är rätt person som skrivit under samt att övriga uppgifter som ska föras in i registret finns med.

Inriktningen bör också vara att huvuddelen av anmälningarna ska vara digitala.

12.4.2 Övergång med fastighetsmäklare

Vår bedömning: 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.

För närvarande sker över 90 procent av alla övergångar genom förmedling av en fastighetsmäklare. Mäklaren är därmed inblandad i alla steg under processen, från det att förmedlingsuppdraget tas emot till att överlåtelsen är slutförd och tillträde sker. Hen har också kontakt med bostadsrättsföreningen angående medlemskap för den eller de personer som förvärvar bostadsrätten.

Vi har därför kommit fram till att, återigen enligt norsk modell, det ligger närmast till hands att fastighetsmäklaren inom ramen för sitt uppdrag tillser att en anmälan görs till Lantmäteriet om att en ny bostadsrättshavare ska registreras för andelen. I Norge är detta en skyldighet som framgår av motsvarigheten till fastighetsmäklarlagen. Vi bedömer dock att det inte är en ordning som passar in i den svenska lagstiftningen. Det är mer naturligt att se på detta som en självklar del av uppdraget, och något som de flesta mäklarföretag sannolikt kan utveckla väl fungerande och effektiva systemlösningar för. Sannolikt kan det komma att betraktas som god mäklarsed att fullgöra denna anmälning till registermyndigheten för kundens räkning.

12.4.3 Övergång utan fastighetsmäklare

Vårt förslag: Den blivande bostadsrättshavaren är ansvarig för att se till så att övergången registreras i bostadsrättsregistret.

Om en bostadsrätt har övergått till föreningen, är föreningen skyldig att anmäla detta för registrering.

Vår bedömning: En bostadsrättsförening bör upplysa om skyldigheten att göra en anmälan för registrering i registret.

För de övergångar som sker utan medverkan av en fastighetsmäklare, i huvudsak avseende bostadsrätter på lokala marknader med låga prisnivåer och när det gäller olika familjerättsliga fång, får det över-

låtas på parterna att tillse att en anmälan görs till Lantmäteriet. Dessutom kan bostadsrättsföreningarna förväntas upplysa om skyldigheten att göra en sådan anmälan i samband med att medlemskap beviljas eller en redan befintlig medlem tar över ytterligare en del av bostadsrättsandelen.

Rent formellt bör den tillträdande bostadsrättshavaren åläggas ansvaret att anmäla att innehavet av en bostadsrätt ska ändras i bostadsrättsregistret. Det förefaller mest praktiskt att själva anmälan ställs i ordning i samband med att överlåtelseavtalet eller annan handling skrivs under.

En särskild form av övergång är när en bostadsrätt går tillbaka till bostadsrättsföreningen, exempelvis vid en avsägelse enligt 4 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614). I denna situation består upplåtelsen men den som varit bostadsrättshavare är det inte längre, och föreningen är det inte heller. Bostadsrätten har, som det står i denna bestämmelse, övergått till bostadsrättsföreningen, och det bör också komma till uttryck i registret när så är fallet. Föreningen ska därför anmäla detta för registrering. Av registret bör det i dessa fall framgå att bostadsrätten tillhör bostadsrättsföreningen.

12.4.4 Andra aktörers medverkan

Det ska också framhållas att det inte finns något hinder att exempelvis köparens bank, eller en bostadsrättsförenings förvaltare, påtar sig en större roll i slutskedet av ett byte av bostadsrättshavare och då också ombesörjer att göra anmälan om ändring av uppgiften om bostadsrättshavare. Så är ju fallet i dag när det gäller köparens banks roll vid fastighetsköp.

De it-lösningar många förvaltare har hanterar de olika stegen med medlemskap, överlåtelseavtal och tillträde i samband med övergångar. Det är sannolikt att i vart fall vissa förvaltare kommer att ta på sig att göra anmälningar till registret. Det mest troliga, och lämpliga, är att det då sker i en lösning baserad på ett API-gränssnitt och ett certifikat för identifiering. Det är en etablerad form av kommunikation de största förvaltarna redan i dag använder gentemot myndigheter, bland annat både Bolagsverket och Lantmäteriet.

När det är fråga om en tvångsförsäljning är det Kronofogdemyndigheten som ansvarar för anmälan till registret.

12.4.5 Särskilda bestämmelser för dödsbon

Vårt förslag: Ett dödsbo som utövar bostadsrätten utan att vara medlem behöver inte anmäla dödsboets förvärv av bostadsrätt för registrering. Om dödsboet överlåter bostadsrätten ska detta dock anmälas för registrering enligt de vanliga bestämmelserna.

Ett dödsbo behöver inte anmäla dödsboets förvärv av bostadsrätt för registrering. I registret bör den avlidne bostadsrättshavaren fortsatt vara registrerad. När dödsboet dock överlåter bostadsrätten ska detta anmälas för registrering enligt de vanliga bestämmelserna för det, vilka har redovisats i föregående avsnitt.

12.4.6 När en anmälan ska göras

Vårt förslag: En anmälan för registrering av övergång av bostadsrätt ska göras inom en månad från tillträdesdagen.

Vår bedömning: En sådan anmälan kan göras efter att medlemskap beviljats.

När en registrering är gjord bör en underrättelse om det gå ut till den tillträdande och den frånträdande bostadsrättshavaren, till bostadsrättsföreningen och till panthavaren.

En fråga är när en anmälan och registreringen i bostadsrättsregistret ska göras. Själva anmälan görs som framgått förmodligen enklast i ordning i samband med upprättandet av överlåtelseavtalet men den skickas in vid ett senare tillfälle. Med hänsyn till att många överlåtelser också innebär att bostadsrätten ska pantsättas som säkerhet för de lån som tas upp för att finansiera köpet så är det en fördel om anmälan kan göras efter det att medlemskap beviljats även om själva tillträdet inte skett än. Tidpunkten för medlemskapet är ju också en uppgift som vi föreslår ska ingå i registret, och som då kan finnas med i den anmälan som görs. Ett förslag i betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) om att medlemskapet ska träda i kraft samtidigt som tillträde sker bereds för närvarande i Regeringskansliet.

En anmälan om att en övergång av en bostadsrätt skett och att registrets uppgift om innehavare av en bostadsrätt ska ändras bör alltså kunna göras när medlemskap i föreningen beviljats. Anmälan bör därför innehålla uppgift om dagen för föreningens beslut om detta. En anmälan ska dock senast göras inom en månad från tillträdesdagen.

En fråga som då uppkommer är om föreningens besked om medlemskap ska bifogas anmälan eller inte. Genom att bifoga detta besked säkerställs att en ändring inte sker utan att medlemskapet är klart. Och det kan inte betraktas som att det med detta förfarande blir tal om att överlåtelsen prövas av någon myndighet. Det minimerar risken för att någon felaktigt registreras som bostadsrättshavare och för att föreningen tvingas agera för att få den felaktiga registreringen åtgärdad. Å andra sidan innebär det att alla föreningar måste framställa någon typ av handling, där ett mejl med ett tydligt innehåll i och för sig bör kunna vara nog, vid alla övergångar för att kunna bifogas anmälan.

Vi tror inte, bland annat baserat på erfarenheterna från Norge, att risken för felaktiga, eller bedrägliga, registreringar riskerar att bli särskilt stort. Ett förfarande där anmälan innehåller en uppgift om tidpunkten för bostadsrättsföreningens positiva besked i medlemsfrågan bör därför räcka. Vi föreslår att föreningen ska få en underrättelse om ändringar i innehavet av föreningens bostadsrätter, så felaktigheter bör lätt kunna upptäckas. Den eventuella hantering av besvär över beslutet om registrering bör vara hanterbart för de föreningar som eventuellt drabbas av sådana felaktigheter.

Fram till dess att tillträde sker bör både den överlåtande och den tillträdande bostadsrättshavaren redovisas i registret.

Genom att sträva efter en så stor del digitala ansökningar som möjligt minskas risken för förfalskade namnteckningar. Men dessutom bör en underrättelse gå ut från Lantmäteriet till såväl den avträdande som tillträdande bostadsrättshavaren om att en anmälan om ändring kommit in, på samma sätt som i dag sker när det gäller lagfartsansökningar. En underrättelse bör också gå till bostadsrättsföreningen.

Vidare kommer såväl fastighetsmäklare som, kreditgivare att kontrollera uppgifterna i registret i samband med att en överlåtelse med tillhörande lån slutförs. På så sätt blir det naturligt att, om ingen anmälan om övergång då gjorts, aktörerna påminns om att så bör ske.

Om en anmälan för registrering inte görs, finns möjlighet för Lantmäteriet att förelägga den nya bostadsrättshavaren, se avsnitt 12.8.3

12.5 Registrering av pantsättning

Vårt förslag: 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 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.

12.5.1 Inledning

Även om ordningen för det sakrättsliga skyddet nu ritas om är det rimligt att det är panthavaren som ska ta initiativet och registrera pantsättningen om panthavaren vill få sakrättsligt skydd. För att kunna registrera en pant krävs att det finns en giltig pantsättning, gjord av bostadsrättshavaren. För att pantsättningen ska vara giltig ska bostadsrättshavaren vara den som är registrerad som bostadsrättshavare i bostadsrättsregistret. Det innebär i normalfallet att en pantregistrering ska göras av panthavaren men att det också ska finnas ett samtycke till registreringen från pantsättaren, dvs. bostadsrättshavaren.

12.5.2 Vissa panthavare registrerar på egen hand

När det gäller fast egendom hanteras i dag de digitala pantbreven 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 institutionerna själva flyttar pantbreven mellan sig, utan att det granskas av den ansvariga myndigheten (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.

12.5.3 Krav för tillstånd

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 ska 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 ankommer på Lantmäteriet att bedöma tillståndsfrågan.

I praktiken innebär detta att i vart fall de professionella kreditgivarna bör kunna ges tillstånd att själva registrera panter i bostadsrättsregistret, utan att det finns med ett samtycke från pantsättaren i registreringsärendet. 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 sådan inte är på plats måste ansökan ges in fysiskt, och då bör samma krav gälla som för andra panthavare (se nedan).

Om en aktör som beviljats tillstånd inte längre uppfyller de krav som ställs, får tillståndet återkallas.

12.5.4 Samtycke krävs för andra panthavare

Även en privatperson eller en annan aktör än en professionell kreditgivare kan vara panthavare. I detta fall bör det krävas att bostadsrättshavaren har gett sitt samtycke till registreringen, och att detta bifogas anmälan, för att en pantregistrering i bostadsrättsregistret ska kunna göras.

Genom att endast panthavare med tillstånd enligt vissa angivna villkor kan registrera pantsättningen på egen hand stärks rättssäkerheten. När en panthavare är en privatperson eller en aktör inte är ett kreditinstitut skapar kravet på ett bifogat samtycke till registreringen av bostadsrättshavaren en trygghet i systemet, vilket gör att en pantsättning av bostadsrätt inte kan göras utan bostadsrättshavarens kännedom.

Även här bör strävan vara att underlaget för registreringen i så stor utsträckning som möjligt ges in digitalt via en webblösning, vilket innebär att pantregistreringen kan ske automatiserat i nära anslutning till att ärendet kommit in till myndigheten. Om ingivandet sker fysiskt bör ett krav vara att en av myndigheten fastställd blankett används. Det är det bästa sättet att tillse att samtliga uppgifter som krävs också finns med.

12.5.5 Underrättelse till bostadsrättshavaren, andra panthavare och Kronofogdemyndigheten

Genom att sträva efter en så stor del digitala ansökningar som möjligt minskar förstås risken för förfalskade namnteckningar och därmed ogiltiga pantregistreringar. Men för att ytterligare minska risken bör dessutom en underrättelse gå ut till bostadsrättshavaren från Lantmäteriet om att en pantregistrering gjorts och av vem. Om en andra panthavare registrerar en pantsättning i registret bör den första panthavaren, som har bättre prioritet, automatiskt få en underrättelse från registret om den nya pantregistreringen. Även Kronofogdemyndigheten bör få en underrättelse, om det finns en anteckning om utmätning eller liknande förfarande registrerad på bostadsrätten.

12.5.6 Pantsättningarnas företräde

Vårt förslag: En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats.

För panthavare som själva registrerar pant är det rimligt att prioritet sätts från den tidpunkt då panten registrerades i registret, detta eftersom registreringen görs omedelbart. För andra panthavare sätts prioritet från den tidpunkt då en fullständig registreringsanmälan kom in till Lantmäteriet. En notering om att en pantregistrering har kommit in men ännu inte har hanterats bör synas i registret om registreringen inte sker omedelbart.

12.5.7 När en pantsättning inte längre gäller

Vårt förslag: När en pantsättning inte längre gäller ska panthavaren genast se till att den avregistreras. Vid avregistrering behövs inget samtycke av bostadsrättshavaren.

En panthavare som har tillstånd att själv registrera en pantsättning ska ta bort pantregistreringen när panten inte längre består.

För andra panthavare görs avregistreringen genom en skriftlig anmälan hos Lantmäteriet.

Panthavaren ska ta bort pantregistreringen när panten inte längre består. Det mest uppenbara fallet är när det eller de lån som pantsättningen och den tillhörande registreringen avser har lösts.

Som vi tidigare har konstaterat (avsnitt 5.6.2) tillämpar kreditgivarna i dag olika rutiner för sin långivning rörande bostadsrätter. Det gäller även avnoteringar, men det pågår ett gemensamt arbete för att införa mer enhetliga rutiner och då särskilt när det gäller bolånesidan.

Det förekommer emellertid att en bostadsrätt utgör en av flera säkerheter i företagssammanhang. Då ser upplägget annorlunda ut, och det är, som vi förstått det, vanligt att en pantsättning sker för både befintliga och framtida låneförbindelser. Det innebär att i sådant fall kommer en pantregistrering inte att tas bort av panthavaren när en befintlig företagskredit lösts. Pantsättningen till förmån för

framtida lån gäller alltjämt, och då är det rimligt att pantregistreringen också finns kvar.

Aktörer som inte på egen hand kan registrera en pantsättning i registret måste anmäla avnoteringen till Lantmäteriet. Det bör inte krävas att bostadsrättshavaren godkänner avnoteringen eftersom det inte finns några direkta risker ur rättssäkerhetssynpunkt med en avnotering.

Om en bostadsrättshavare upptäcker att det finns en pantregistrering som borde vara avnoterad på den innehavda bostadsrätten är det naturligt att kreditgivaren kontaktas. Om någon avnotering ändå inte kommer till stånd bör bostadsrättshavaren söka hjälp från Lantmäteriet med att åstadkomma detta. Vi tror inte att detta kommer att bli något egentligt problem då det är så pass ovanligt med andra kreditgivare än de professionella instituten.

12.6 Ändringar i bostadsrätten

Vårt förslag: När en ändring berör en bostadsrätt i form av en sammanslagning av två bostadsrätter till en, vid delning av en bostadsrätt till flera, när en bostadsrätt tillförs yta och en annan bostadsrätt fråntas yta och vid tilläggsupplåtelse av mark eller annat utrymme ska föreningen anmäla detta för registrering.

En underrättelse om registreringen bör gå ut till eventuella panthavare på de berörda bostadsrätterna.

Vi har i kapitel 10 föreslagit att uppgifter om sådana ändringar beträffande enskilda bostadsrätter som vi kallat sammanslagning, delning, liksom när yta förs från eller till en bostadsrätt, ska föras in i registret. När en sådan ändring görs bör också det resultera i en notering i anslutning till de bostadsrätter åtgärden gäller. Det bör vara bostadsrättsföreningens ansvar att anmäla sådana förändringar till registret. Föreningen bör ha möjlighet att själv göra dessa registreringsåtgärder, men kan självfallet också göra en anmälan genom att skicka in en blankett som registreringsunderlag för myndigheten. En underrättelse bör då också automatiskt tillställas registrerade panthavare.

Motsvarande ansvar bör gälla även när är fråga om en tilläggsupplåtelse av mark eller annat utrymme.

12.7 Ytterligare underrättelser från registret

Vårt förslag: SCB och Skatteverket bör underrättas om alla överlåtelser av andelar i bostadsrätter

Vi har i föregående avsnitt beskrivit några underrättelser som ska gå ut automatiskt från registret vid olika händelser. Därutöver bör SCB och Skatteverket underrättas om samtliga överlåtelser av andelar i bostadsrätter. På så sätt får SCB ett bättre underlag för sin statistik än vad de har i dag och Skatteverket får en möjlighet att säkerställa att föreningarna lämnar kontrolluppgifter på alla försäljningar.

Underrättelsen till SCB ska göras med stöd av förordningen (2001:100) om den officiella statistiken. Dagens aviseringar till Skatteverket från fastighetsregistret regleras i förordningen (2000:308) om fastighetsregister. Underrättelser från bostadsrättsregistret bör regleras på motsvarande sätt.

För SCB:s del kan det bli fråga om ytterligare uppgifter för den officiella statistiken utifrån de förslag Utredningen Statistik över hushållens tillgångar och skulder (Fi 2021:02) lämnar.

12.8 Handläggning av registreringsärenden

12.8.1 Lantmäteriet är registreringsmyndighet

Vår bedömning: Regeringen eller Lantmäteriet får meddela ytterligare föreskrifter om registreringar och om anmälningar för registrering.

Vi har i tidigare avsnitt beskrivit vem som ska ta initiativ till att anmäla uppgifter för registrering, vem som får registrera uppgifter på egen hand, när uppgifter ska registreras och hur dessa processer skulle kunna gå till.

Lantmäteriet kommer att vara registreringsmyndighet för registret. Det betyder att det är Lantmäteriet som ska hantera de anmälningar om registrering som kommer in till myndigheten. I vissa fall behövs ingen direkt hantering, till exempel när en kreditgivare på egen hand registrerar en uppgift om pantsättning. Många steg i en

digital process kan förmodligen också automatiseras, till exempel om en anmälan skulle ges in via en webblösning eller via ett API.

Det är viktigt att poängtera att de förslag vi presenterar i den här utredningen inte är ägnade att reglera det tekniska förfarandet hos Lantmäteriet eller att hindra användningen av nya lösningar som till exempel arbetas fram inom den förvaltningsgemensamma digitala infrastrukturen. Hur anmälningar och registreringar i registret rent tekniskt ska gå till och hur processerna ska fungera i praktiken bör överlämnas till Lantmäteriet att avgöra. Detsamma gäller hur Lantmäteriet utformar sina tjänster och sina funktioner för tillhandahållande av information ur registret. Regeringen eller Lantmäteriet bör därför få meddela ytterligare föreskrifter om registreringar och om anmälningar för registrering.

12.8.2 Brister i anmälan

Vårt förslag: Om den som har gjort en anmälan för registrering inte har följt det som gäller om anmälan, får Lantmäteriet förelägga anmälaren att yttra sig i frågan eller rätta till bristen inom en viss tid. Om anmälaren inte följer föreläggandet, får Lantmäteriet vägra registreringen. En upplysning om detta ska tas in i föreläggandet.

Som vi tidigare har beskrivit är det Lantmäteriet som bör få avgöra hur anmälningar och registreringar tekniskt och praktiskt ska gå till, med beaktande av kraven på bland annat korrekt personuppgiftsbehandling, informationssäkerhet och användande av förvaltningsgemensamma digitala lösningar.

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 agera.

Naturligtvis måste formella brister i anmälningarna kunna avhjälpas. Det kan till exempel handla om att en anmälan i pappersform saknar underskrift eller att det inte framgår vilken bostadsrätt som en överlåtelse berör. 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.

Det bör inte finnas en skyldighet för Lantmäteriet att meddela ett formellt föreläggande. Om bristen kan avhjälpas på något annat sätt, till exempel genom telefonkontakt med anmälaren, kan detta vara ett enklare sätt att hantera frågan.

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

I detta sammanhang har vi också övervägt om det ska finnas en möjlighet att förena ett föreläggande med vite. Man kan tänka sig att en sådan funktion skulle kunna öka incitamenten att anmäla. Vi tror dock att skälen för att anmäla är tillräckligt goda för att anmälningarna kommer att göras ändå. Det är också så man resonerade i Norge och det har fungerat bra.

12.8.3 Utebliven anmälan

Vårt förslag: 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.

Precis som vi beskrivit ovan i avsnitt 12.8.2 är det viktigt att registrets uppgifter är aktuella och korrekta. När det gäller överlåtelser görs de allra flesta överlåtelserna med hjälp av mäklare och i dessa fall kan vi förutsätta att en anmälan för registrering kommer att göras. Utgångspunkten är också att de allra flesta nya bostadsrättshavare kommer att se till så att deras innehav av bostadsrätt registreras i registret.

Det kan emellertid finnas situationer där en ny bostadsrättshavare inte har anmält en övergång av bostadsrätt. I dessa fall kan Lantmäteriet förelägga den nya bostadsrättshavaren att lämna in en anmälan inom en viss tid. Den tid som avses framgår av avsnitt 12.4.6.

En sådan situation uppmärksammas sannolikt av föreningen, som ju måste bevilja medlemskap inför övergången av en bostadsrätt. Eftersom det ska gå ut en underrättelse till föreningen när en övergång av bostadsrätt har registrerats vet föreningen alltid när en regi-

strering har gjorts. Om en sådan underrättelse aldrig kommer, men medlemskap är beviljat för den nya bostadsrättshavaren, finns möjlighet för föreningen att uppmärksamma Lantmäteriet på detta.

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. Även i dessa fall bör det dock finnas en möjlighet för Lantmäteriet att agera för att förmå en förening att lämna in en saknad anmälan. Den tid som avses framgår av avsnitt 12.3.

13 Uppbyggnad av registret

13.1 Inledning

Svaret på frågan om hur ett register över samtliga bostadsrätter i landet ska byggas upp är något som berör många och som säkert kan upplevas som betungande. Samtidigt är det viktigt att uppläggningen kan göras på ett effektivt sätt, och i möjligaste mån på ett sätt som innebär att registerkvaliteten blir bra och att de uppgifter som ska finnas också finns i registret. Hur uppläggningen av registret genomförs betyder mycket för möjligheterna att vinna användarnas och samhällets förtroende för registret och dess innehåll.

Som framgått kommer en del av innehållet i bostadsrättsregistret att hämtas från andra befintliga register, medan annat innehåll måste hämtas från föreningarna och, i förekommande fall, deras förvaltare. I det följande beskriver vi hur detta föreslås gå till, dels utifrån vad som ska hämtas från respektive källa, dels hur processen för uppgiftsinsamlingen bör utformas. Vi beskriver också hur ajourhållningen i vissa fall är tänkt att fungera.

Det ska också noteras att vi föreslagit att vissa uppgifter ska ingå i registret från och med den tidpunkt aktuell bostadsrättsförening lagts in i registret. Sådana uppgifter kommer därför inte att samlas in vid registeruppläggningen.

13.2 Lantmäteriets ansvar för uppläggningen

Vårt förslag: Lantmäteriet ska ansvara för uppläggningen av registret. Regeringen eller Lantmäteriet ska få meddela föreskrifter om uppläggningen.

Eftersom vi föreslår att Lantmäteriet ska vara ansvarigt för registret bör myndigheten också ansvara för uppläggningen av registret. För att möjliggöra bra verktyg i uppbyggnadsfasen är det en fördel om regeringen eller Lantmäteriet får meddela de närmare föreskrifter som behövs. Det kan till exempel handla om att specificera hur ett överlämnande av uppgifter ska gå till och hur föreningen ska bestyrka att uppgifterna som lämnas stämmer överens med de uppgifter som finns i lägenhetsförteckningen.

13.3 Uppgifter om föreningen från fastighetsregistret

Vårt förslag: Uppgifter om bostadsrättsföreningens namn, organisationsnummer och adress hämtas från Lantmäteriets fastighetsregister.

Bostadsrättsregistrets uppgifter om bostadsrättsföreningen utgår från de uppgifter om föreningen som registreras hos Bolagsverket. Det är uppgifter om föreningens organisationsnummer, namn och adress samt tidpunkten för när föreningen registrerades i föreningsregistret.

Dessa uppgifter, med undantag av uppgiften om registreringsdatum, finns också i fastighetsregistret om föreningen har fått lagfart på en fastighet eller skrivits in som tomträttshavare. Skatteverket lämnar dessa uppgifter till Lantmäteriet enligt bestämmelser i förordningen (2000:308) om fastighetsregister. Skatteverket får uppgifterna från Bolagsverket. De uppdateras dagligen vid Lantmäteriet, där de lagras i ett särskilt system. Denna bör också användas för uppdatering av bostadsrättsregistret.

Vid uppläggningen av bostadsrättsregistret bör uppgifterna hämtas från Skatteverket. De kan sedan kontinuerligt ajourhållas där ge-

nom den dagliga uppdateringen från Skatteverket till fastighetsregistret.

Uppgiften om registreringsdatum i föreningsregistret måste hämtas från Bolagsverket som också ska avisera bostadsrättsregistret om detta datum för tillkommande föreningar i bostadsrättsregistret.

13.4 Uppgifter om fastigheter från fastighetsregistret

Vårt förslag: Uppgifter om en bostadsrättsförenings fastighetsinnehav, antal byggnader och adresser till dessa hämtas från Lantmäteriets fastighetsregister.

Fastighetsregistret innehåller uppgifter om vilken eller vilka fastigheter en bostadsrättsförening har lagfart eller tomträttsinnehav för, liksom om föreningen är angiven som taxerad ägare för en taxeringsenhet med hus på ofri grund. Det är en förutsättning för att föreningen ska kunna upplåta bostadsrätter.

Vid uppläggningen kan uppgifter om dessa fastigheter, antal byggnader och adress hämtas från fastighetsregistrets olika delar. Uppgifterna ajourförs i fastighetsregistret, och detta kan då direkt återspeglas i bostadsrättsregistret.

13.5 Uppgifter från lägenhetsregistret

Vårt förslag: Uppgifter om bostadens storlek, antal rum, kökstyp och lägenhetsnummer hämtas från det nationella lägenhetsregistret.

I det nationella lägenhetsregistret finns, som framgått, uppgifter om samtliga bostäder i landet, oavsett upplåtelseform. Lägenhetsregistret innehåller bland annat uppgifter om varje bostads storlek, antal rum och kökstyp som vi föreslagit ska ingå i ett bostadsrättsregister. Dessa bör inhämtas maskinellt från lägenhetsregistret vid uppläggningen av registret.

13.6 Uppgifter från föreningarna

13.6.1 Föreningarna har uppgifter

De enskilda bostadsrättsföreningarna har ett antal uppgifter som vi föreslår ska vara en del av bostadsrättsregistret. När det gäller föreningar som anlitar en extern förvaltare finns uppgifterna i allmänhet tillgängliga i de systemlösningar som förvaltarna använder, vilket innebär att de sannolikt kan inhämtas maskinellt. För de föreningar som sköter sin administrativa förvaltning själva måste förmodligen insamlingen ske på annat sätt, vilket beskrivs i avsnitt 13.8.

De uppgifter från bostadsrättsföreningarna som behöver samlas in vid etableringen av bostadsrättsregistret rör bostadsrätten, bostadsrättshavare och pantnoteringar.

13.6.2 Uppgifter om bostadsrätten

Vårt förslag: Föreningen ska lämna uppgift om varje bostadsrätts beteckning enligt föreningens lägenhetsförteckning. För de bostadsrätter som upplåtits för bostadsändamål ska föreningen även koppla föreningens beteckning med den beteckning som bostadsrätten har i det nationella lägenhetsregistret.

Föreningen ska också lämna uppgift om det andelstal för beräkning av årsavgiften som varje bostadsrätt har.

Beträffande bostadsrätten ska föreningen lämna uppgift om varje bostadsrätts beteckning enligt föreningens lägenhetsförteckning. Det gäller oavsett för vilket ändamål bostadsrätten upplåtits. För de bostadsrätter som upplåtits för bostadsändamål, och som därmed också återfinns i lägenhetsregistret, måste föreningen också koppla den egna beteckningen för bostadsrätten till lägenhetsregistrets identitet.

I lägenhetsregistret finns bland annat en unik identitet för varje bostadslägenhet. Varje fastighetsägare ansvarar för att lämna sådana uppgifter till berörd kommun för att denna ska kunna hålla registret uppdaterat. Eftersom det är fastighetsägaren, dvs bostadsrättsföreningen i detta sammanhang, som ska föreslå identiteter till kommunen vid nyproduktion av bostadslägenheter (eller vid exempelvis en

tillbyggnad som skapar fler bostadslägenheter) så är det naturligt att föreningen då också kopplar den egna identiteten till den som föreslås till kommunen.

Det innebär också att föreningen vid uppläggningen av registret måste göra den kopplingen. De egna beteckningarna för lägenheterna får förutsättas vara väl kända av föreningen. Vi har förstått att en del nyare bostadsrättsföreningar använder det nationella registrets identitet som sin egen beteckning, och av några så kallade mäklarbilder vi tagit del av finns båda beteckningarna angivna. Dessutom ska varje fastighetsägare anslå lägenhetsregistrets lägenhetsnummer på väl synlig plats i byggnaden.

Det innebär sammantaget att det arbete som erfordras i berörda bostadsrättsföreningar för att göra dessa kopplingar vid uppläggningen av ett bostadsrättsregister inte kan bedömas bli särskilt omfattande.

Därutöver ska föreningen ange varje bostadsrätts andelstal. Det är en uppgift som föreningen bör ha tillgängligt eftersom det är fråga om det andelstal som ligger till grund för beräkningen av avgiften till föreningen. Det innebär därmed inte någon större arbetsinsats att ta fram andelstalet för respektive bostadsrätt.

13.6.3 Uppgifter om bostadsrättshavaren

Vårt förslag: Föreningen ska lämna uppgift om bostadsrättshavarnas namn, person-, organisations-, eller samordningsnummer, innehavd andel av bostadsrätten, tidpunkten för förvärv av andelen och tidpunkten för beviljande av medlemskap i föreningen.

Uppgift om bostadsrättshavarnas postadress samlas in maskinellt.

Om föreningen inte har lämnat uppgift om bostadsrättshavarens person-, organisations-, eller samordningsnummer ska föreningen lämna uppgift om bostadsrättshavarens postadress.

Vi föreslår att registret ska innehålla uppgift om varje bostadsrättshavare. Det är först och främst uppgifter om en bostadsrättshavares namn, person- eller organisationsnummer och innehavd andel som föreningen ska lämna vid uppläggningen. Uppgift om tidpunkt för

förvärvet av andelen ska också lämnas. Dessutom ska uppgift om tidpunkten för beviljande av medlemskap i föreningen hämtas in vid uppläggningen av registret. Bostadsrättsföreningarna har dessa uppgifter i eller i anslutning till sina medlems- och lägenhetsförteckningar.

Vad beträffar uppgift om typ av förvärv, som vi föreslår ska finnas i registret, så är det ingenting som ska noteras i medlems- eller lägenhetsförteckningen. Även om en del förvaltare har uppgiften i sina system, och att det exempelvis är ett köp framgår av de överlåtelseavtal som är fogade till lägenhetsförteckningen, så bedömer vi det vara en uppgift som inte kan bli fullständig för alla bostadsrätter vid uppläggningen. Föreningen behöver därför inte lämna denna uppgift vid registeruppläggningen.

Vi har i våra kontakter med utredningen Statistik över hushållens tillgångar och skulder (Fi 2021:02) förstått att det från främst forskarhåll vore önskvärt att även inkludera historiska uppgifter om priser redan vid etableringen av ett bostadsrättsregister. Uppgift om erlagd köpeskilling ingår dock inte i någon av föreningens förteckningar. Det är inte en uppgift som ska samlas in från föreningarna vid uppläggningen av registret.

Föreningarna har också uppgift om varje medlems postadress men den fångas enklast maskinellt av Lantmäteriet genom person- och organisationsnumren. Endast om sådant nummer saknas behöver föreningarna lämna uppgiften vid datainsamlingen.

13.6.4 Uppgifter om pantnoteringar

Vårt förslag: Föreningen ska lämna uppgift om de pantnoteringar som finns antecknade i föreningens lägenhetsförteckning. Uppgift ska lämnas om prioritetsnummer, datum för anteckningen samt uppgift om panthavarens namn och organisations-, person-, eller samordningsnummer.

De uppgifter om pantnoteringar som ska samlas in är eventuellt prioritetsnummer, datum för noteringen samt uppgift om vem som är panthavare.

Vi har tidigare konstaterat att de uppgifter om panter som bostadsrättsföreningarna noterar skiljer sig åt, liksom innehållet i de

underrättelser de får från kreditgivarna. Det innebär att uppgifterna kanske inte alltid finns tillgängliga hos föreningarna, och att de inte har noterat uppgifterna på samma sätt. Det rör främst uppgifter om panthavaren. De uppgifter som ska samlas in är panthavarens namn, organisations- eller personnummer om sådant finns noterat samt adress till panthavaren. Panthavarens namn torde dock alltid finnas. Saknas någon av de andra uppgifterna får föreningen, sedan den först undersökt om uppgiften finns tillgänglig även om den inte noterats i lägenhetsförteckningen, ange detta vid uppgiftsinsamlingen.

För att så långt möjligt säkerställa att pantnoteringarna som förs in i registret är korrekta är så bör kreditgivarna ges möjlighet att kontrollera de pantnoteringar där de anges vara panthavare. Detta förfarande beskrivs nedan.

13.7 Kreditgivarna kontrollerar pantnoteringarna

Vårt förslag: Banker och andra panthavare som kan identifieras utifrån föreningens uppgifter ska kontrollera uppgifterna om sina pantnoteringar och anmäla eventuella felaktigheter till Lantmäteriet för korrigering. Detta ska göras inom sex månader från det att föreningen lämnade uppgifterna till myndigheten.

Ett förfarande, som bör regleras i författning, är att kreditgivare ska ges möjlighet att kontrollera de uppgifter om deras pantnoteringar som föreningarna lämnat till Lantmäteriet vid uppläggningen. På så sätt kan pantnoteringar som inte längre är gällande tas bort, och pantnoteringar som saknas läggas in. Förfarandet bör ske kontinuerligt så att uppgifter lämnas över till de aktuella kreditgivarna från myndigheten med vissa intervall. Dessa bör sedan ha en skyldighet att efter sina egna kontroller anmäla eventuella felaktigheter, med erforderlig dokumentation, till myndigheten inom en viss fastställd tid.

Förutom att anmäla felaktigheter ska kreditgivaren också kunna komplettera med information som saknats från bostadsrättsföreningen. Ett möjligt sådant exempel är att föreningen saknat uppgift om tiden för noteringen av pantsättningen, där en kreditgivare förmodligen har en uppgift om när denuntiationen skedde. I ett sådant läge bör kreditgivarens uppgift, som kan styrkas med en kopia av själva underrättelsen, läggas in i registret.

Vi föreslår att detta bör ske inom sex månader från det att föreningen lämnade sina uppgifter, som utifrån de norska erfarenheterna bedöms vara en tillräckligt lång tid.

Vi tror inte, och föreslår heller inte, att denna kontroll kan göras på ett sätt som innebär att alla felaktigheter vad gäller pantnoteringar kan upptäckas och rättas till. Vid den norska uppläggningen baserade bankerna där sitt arbete på någon form av riskanalys, och en hel del av arbetet gjordes maskinellt. Det innebär naturligtvis att olika kreditgivare har olika förutsättningar beroende på vilken information man har i sina system och hur den är strukturerad. Det enklaste och kanske viktigaste delen är kanske att få bort de pantnoteringar som inte längre gäller. I Norge valde man också ofta att göra en helt ny registrering om man upptäckte att något saknades. Det skedde efter det att man gått igenom lånesituationen direkt med kunden.

Det bör också noteras att även om pantnotering saknas efter det att registret etablerats så kvarstår skuldförhållandet mellan långivare och låntagare tills skulden är löst. Men det sakrättsliga skyddet saknas.

13.8 Uppläggningsprocessen

13.8.1 Identifiering av föreningarna

Arbetet med att samla in uppgifter och etablera det nya registret kommer att kräva en grundlig planering, många deltagande organisationer, mycket koordinering och en hel del arbete. Det krävs också en tydlig ledning av arbetet. Vi ser det som naturligt att Lantmäteriet ska ansvara för uppgiften att lägga upp registret.

En tidig del av uppläggningsarbetet är att fastställa vilka föreningar som berörs. Eftersom nästan alla de föreningar som kan komma i fråga vid uppgiftsinsamlingen är lagfarna ägare till en fastighet eller tomträttsinnehavare så finns de i fastighetsregistret. Där bör också de föreningar som arrenderar marken finnas redovisade under en taxeringsenhet. Genom att göra avstämningar mot andra register går det att identifiera vilka föreningar som har upplåtit bostadsrätter för bostadsändamål. Men det finns ingen möjlighet att identifiera vilka föreningar som endast upplåtit bostadsrätter för lokaler. Och vissa av de föreningar som finns i fastighetsregistret har inte kommit så långt att de upplåtit bostadsrätter än. Det innebär

sannolikt att alla föreningar som finns i fastighetsregistret måste kontaktas i inledningsskedet.

Uppläggningsarbetet kan också utformas på ett sådant sätt att kvaliteten på uppgifter som exempelvis hämtas från andra register kan förbättras. En sådan möjlig aktivitet som bör starta tidigt i uppläggningsprocessen är att bostadsrättsföreningarna, som ju ska koppla sin egen beteckning för varje bostadsrätt med den som finns i det nationella lägenhetsregistret, på ett eller annat sätt då också uppmanas (eller ges möjlighet) att kontrollera att uppgifterna där är korrekta.

13.8.2 Föreningarnas och förvaltarnas uppgifter

Vår bedömning: Om föreningen lämnar sina uppgifter till Lantmäteriet inom föreskriven tid bör ingen avgift för detta utgå. Om föreningen däremot lämnar uppgifter efter att tiden har gått ut bör en registreringsavgift tas ut.

De flesta av de föreningar som anlitar förvaltare bör kunna lämna sina uppgifter digitalt, via datafiler eller via exempelvis ett API-gränssnitt. Inriktningen bör vara att så stor del av informationen som möjligt samlas in på detta sätt. Precis som var fallet i Norge måste digitalt format och strukturer läggas fast av Lantmäteriet i en nära och tät dialog tillsammans med företrädare för förvaltarna.

För de föreningar som sköter sin administration själva bör olika vägar att lämna in uppgifterna utformas. Vissa av dem har förmodligen en egen it-lösning varifrån de kan ta ut informationen och leverera i fastställt format. Andra kan förmodligen lägga in sina uppgifter via en webblösning medan en del hellre använder traditionella blanketter. Det bör ankomma på Lantmäteriet att bestämma hur detta ska göras.

För att denna överföring ska kunna genomföras med så lite besvär som möjligt är det viktigt att det finns en fungerande testmiljö. Där ska systemleverantörer och förvaltare kunna testa att deras kommande leveranser kommer att fungera på det sätt som är avsett.

Föreningarna får förutsättas vilja fullgöra sina skyldigheter på ett korrekt sätt. Om de lämnar in sina uppgifter inom föreskriven tid så bör självfallet inga avgifter utgå till Lantmäteriet. Men om de inte

fullgör sina skyldigheter inom angiven tid bör, precis som fallet var i Norge, en registreringsavgift tas ut. Detta bör kunna regleras i föreskrifter.

Vi har förstått att flera stora förvaltare ser det som enklast och effektivast att kunna lämna all sin information vid ett enda tillfälle. Detta innebär att registret tillförs flera hundra tusen bostadsrätter vid en och samma tidpunkt, i princip över en natt. Det bör därför upprättas en tidplan för när de större förvaltarna ska lämna sin information. På så sätt kan såväl de som myndigheten säkerställa att man har nödvändiga resurser på plats vid rätt tillfälle, och att uppläggningsarbetet kan genomföras inom bestämd tidsram. Även här kommer en nära dialog mellan Lantmäteriet och förvaltarna krävas.

13.8.3 Successiv ajourhållning i registret under uppbyggnaden

Vårt förslag: 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 bostadsrätter när uppläggningsperioden är slut.

När en viss bostadsrättsförenings bostadsrätter förts in i registret ska de också ajourhållas där direkt. Då ska också de nya bestämmelserna tillämpas i förhållande till den föreningen.

Som vi tidigare har beskrivit ansvarar föreningen för att lämna uppgifter till Lantmäteriet inför uppläggningen av registret. Det betyder att när föreningen har lämnat uppgifterna till Lantmäteriet och dessa har registrerats kan de nya bestämmelserna tillämpas full ut för den föreningen, även om det senare skulle visa sig att föreningen till exempel av misstag har glömt att lämna uppgift om en viss bostadsrätt.

Vi har också utgått från att uppläggningsarbetet görs på ett sådant sätt att föreningarnas uppgifter kan lämnas på olika digitala sätt och att de då kan genomgå olika kontroller gällande exempelvis organisations- och personnummer, fastighetsbeteckningar och lägenhets-

nummer. Det innebär att de inlämnade uppgifterna kan bli en del av registret nästan omedelbart. När det gäller de få föreningar som kan komma att lämna sina uppgifter på något annat sätt, förmodligen på blanketter, kommer de att behöva läggas in i systemet av Lantmäteriet. Det krävs då att det sker skyndsamt så att tidsluckan mellan föreningens inlämnande av uppgifterna och deras införande i registret blir mycket kort.

För de föreningar som under uppläggningsperioden ännu inte finns registrerade ska äldre bestämmelser gälla. Det innebär att det blir ett successivt ikraftträdande av den nya ordningen, där Lantmäteriet tar emot uppgifterna förening för förening. Det innebär också att myndigheten hela tiden måste publicera en förteckning över vilka bostadsrättsföreningar som finns i registret. Till dessa ska ju exempelvis inga underrättelser om pantsättning skickas utan i stället registreras i registret. Denna publicering görs sannolikt mest effektivt på en särskild hemsida för uppläggningsarbetet.

När uppläggningsperioden är slut ska de nya bestämmelserna tillämpas i förhållande till alla föreningar.

13.8.4 Informationsbehovet

Från både de finska och norska ansvariga myndigheterna har vi påmints om betydelsen av information till alla som berörs av etableringen av ett register över alla bostadsrätter. Informationen behöver anpassas för att passa olika målgrupper, och den måste vara kontinuerlig. Det kan också vara en fördel om olika aktörer som är aktiva i arbetet förser sina medlemmar eller motsvarande med relevant och samordnad information. Informationsarbetet måste vara en del av den övergripande planeringen, men det behöver också finnas en beredskap att genomföra ytterligare aktiviteter om sådana behov uppkommer.

Vi lämnar inte några närmare förslag på hur informationsarbetet ska bedrivas utan lämnar det öppet åt den ansvariga myndigheten att utforma. Men helt säkert kan många konkreta råd och erfarenheter hämtas från arbetet vid de ansvariga myndigheterna i Finland och Norge.

13.8.5 Tolv månaders uppläggningstid

Vårt förslag: Uppläggningen av registret ska göras under en tolvmånadersperiod. Därefter följer en sexmånadersperiod under vilken panthavarna kontrollerar sina panter.

Den kanske besvärligaste frågeställningen är hur lång kalendertid som en uppläggning av registret tar. I Norge, där det då fanns 300 000 boretter, bestämdes tiden till sex månader, med vissa efterföljande aktiviteter under ytterligare en sexmånadersperiod. Samtidigt som antalet bostadsrätter är betydligt högre i Sverige så har exempelvis datamognaden ökat, och även möjligheterna att behandla informationen på ett intelligent sätt. Samtidigt tror vi att det är viktigt att det inte ges för lång tid för genomförandet eftersom det medför en risk för att vissa aktörer avvaktar med att påbörja sitt arbete i stället för att börja direkt. Det var exempelvis väldigt tydligt när en preklusionslagstiftning rörande vissa äldre inskrivna rättigheter enligt jordabalken genomfördes under 2010-talet.

Vår bedömning är därför att genomförandet bör kunna ske under en tolvmånadersperiod, med vissa efterföljande aktiviteter under en period om sex månader. Under den tiden ska exempelvis kreditgivarna göra sina kontroller för de föreningar som kommit in under slutet av tolvmånadersperioden.

Vi föreslår också att uppläggningsarbetet ska inledas den 1 juli eller ett månadsskifte däromkring, och inte den 1 januari. Det beror på att bostadsrättsföreningar och deras förvaltare har ett rätt omfattande arbete med årsredovisningar och att ta fram och kvalitetssäkra kontrolluppgifter avseende genomförda försäljningar under årets första månader. Dessutom innebär en start under sommaren att alla inblandade får en relativt sett lugn inledning och därigenom lättare kan anpassa arbetssätt och rutiner utifrån praktiska erfarenheter.

Vi tror att det finns många erfarenheter från Finland och Norge att ta tillvara i det svenska uppläggningsarbetet. Eftersom den norska ordningen med boretter är så lik de svenska bostadsrätterna så är det främst därifrån konkreta aktiviteter kan hämtas.

13.9 Pantnoteringar där panthavaren inte kan identifieras

Vår bedömning: 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 skuldförhållandet kvarstår.

Detta förfarande bör utredas när mer information finns bland annat om hur vanligt detta är.

Ett problemområde som vi tror finns men där omfattningen inte går att bedöma är förekomsten av pantnoteringar där det inte är möjligt att identifiera panthavaren. Det torde främst avse privata panthavare, även om det säkert också kommer att visa sig att det finns noteringar som avser ett kreditinstitut som inte längre finns. Sådana fall bör dock kunna klaras ut med hjälp av uppgifter om fusioner med mera som Lantmäteriet bör kunna ställa samman med hjälp av Svenska Bankföreningen. Vi har också, i mäklarbilder, uppmärksammat att det bara står att det finns en pantnotering. I sådana fall är det naturligt att Lantmäteriet, som en del i uppläggningsarbetet, tar kontakt med berörd förening och eventuellt bostadsrättshavaren för att efterhöra om det inte finns någon ytterligare relevant information om noteringen.

Men i slutänden tror vi ändå att det kommer att finnas ett antal noteringar där det inte går att identifiera vem som är panthavare. Men om det handlar om ett tvåsiffrigt tal eller ett femsiffrigt går inte att säga med den information vi har i dag. Därför behövs en ordning som gör det möjligt att få bort dem. Vi föreslår att det sker genom preklusion, vilket skulle innebära att noteringen tas bort om inte den som är panthavare ger sig till känna och styrker sin behörighet genom att exempelvis uppvisa den denuntiation som tillställts föreningen eller själva pantförskrivningen. Det bör påpekas att en sådan preklusion inte innebär att det underliggande skuldförhållandet försvinner, utan det är noteringen och det sakrättsliga skyddet som tas bort.

Eftersom antalet pantnoteringar som kan bli aktuella för en sådan preklusionslagstiftning inte kommer att vara känt förrän uppläggningsarbetet så bör utformningen av erforderlig lagstiftning anstå tills dess. Det är först då det går att göra avvägningen mellan olika

intressen och bedöma omfattningen av eventuella rättsförluster. Men det är uppenbart att vissa kriterier måste uppställas för att en notering ska omfattas av preklusion. Det skulle exempelvis kunna vara att noteringen ska vara gjord innan nuvarande bostadsrättshavare tillträdde, eller att ett visst antal år måste ha förflutit sedan noteringen gjordes.

13.10 Uppläggningen regleras i övergångsreglerna

Eftersom landets bostadsrätter kommer att föras in i det nya registret successivt behövs det regler om övergången till den nya ordningen. Det blir alltså i vissa delar två olika regelverk som kommer att gälla under uppläggningsfasen.

Regleringen av detta förslår vi sker genom särskilda övergångsregler, ungefär som skedde vid uppläggningen av det norska borettsregistreringen. Utformningen av dessa redovisas i kapitel 17.

14 Hur påverkas problembilden av registret?

14.1 Inledning

Vi har i ett tidigare kapitel (se kapitel 6) fördjupat den problembeskrivning våra direktiv innehåller. Det är naturligtvis då intressant att se hur denna problembild påverkas av att ett register över landets samtliga bostadsrätter inrättas. I det följande försöker vi bedöma och beskriva hur denna påverkan kommer att se ut.

14.2 Underrättelse om pantsättning

I och med att registreringen av en pantsättning kommer att ge det sakrättsliga skyddet kommer de brister som funnits vad gäller föreningarnas noteringar i lägenhetsförteckningen att försvinna. Det innebär också att några dolda panträtter inte kan uppstå, och att en bostadsrättsförening och dess styrelse inte längre riskerar att bli skadeståndsskyldiga för att ha lämnat felaktiga uppgifter om pantsättning. Även för bostadsrättshavarna innebär registreringen av panter att man inte behöver oroa sig för att en dold panträtt ska uppenbara sig.

Även för fastighetsmäklare och kreditgivare innebär registreringen att arbetet underlättas och att det blir ett betydligt enklare förfarande att få fram uppgifter och att göra kontroller. Information om eventuella pantsättningar finns på ett ställe, och informationen nås och presenteras på ett enhetligt sätt för alla bostadsrätter.

När det gäller avnoteringar blir hanteringen betydligt bättre och säkrare då risken för att en underrättelse om avnotering skickas till fel adressat eller adress försvinner. Däremot kvarstår en annan risk, nämligen den att en kreditgivare inte prioriterar att göra en avnotering när pantsättningen inte längre gäller. Men med en ordning där

kreditgivarna är mer tydligt beroende av varandra i och med att alla panter registreras i ett och samma system tror vi att avnoteringarna kommer att skötas på ett bra sätt. De goda erfarenheterna från pantbrevssystemet tyder också på att så bör bli fallet.

Även hanteringen av föreningens lagreglerade underrättelser till panthavare blir enklare och säkrare med våra förslag.

Detsamma gäller de underrättelser Kronofogdemyndigheten ska tillställa en bostadsrättsförening. Genom att de också antecknas i registret förbättras bostadsmarknadens funktion.

14.3 Tillgång till information

Som redan framgått kommer det att bli betydligt enklare för olika kategorier av användare att få del av information om enskilda bostadsrätter. Och alla aktörer vet vilken information som finns i registret och behöver alltså inte fundera över var just dessa uppgifter ska hämtas. Det blir mindre krångligt!

För vissa kategorier av användare kommer registret att innehålla i princip all information om en bostadsrätt som behövs. Men till exempel en fastighetsmäklare kommer även fortsättningsvis behöva få kompletterande information från föreningen eller dess förvaltare i samband med ett förmedlingsuppdrag avseende en bostadsrätt. Det handlar då om information utöver vad som finns i registret, dvs. delar av den information som finns i dagens mäklarbilder.

För Kronofogdemyndigheten specifikt innebär våra förslag väsentliga förbättringar vad gäller möjligheterna att få fram information om en gäldenärs tillgångar, och om själva bostadsrätten.

Även för den enskilde bostadsrättshavare innebär våra förslag att det blir enklare att kunna få fram och kontrollera information om den egna bostadsrätten.

14.4 Överlåtelse

När det gäller överlåtelsen har vi konstaterat att den processen inte är något stort problem i dag. Det är förvisso en process med flera olika aktörer och dokument.

De förslag vi lämnar, givet de begränsningar direktiven ställer upp, påverkar egentligen inte processen på annat sätt än att ytterli-

gare ett steg läggs till efter det att föreningen beslutat om medlemskap, då övergången av bostadsrätten ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret.

De förslag rörande överlåtelse som lämnades i betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) bereds i Regeringskansliet vilket kan innebära att ytterligare förändringar kan ske i överlåtelseprocessen. Genom de ändringar som träder i kraft den 1 januari 2023 (prop. 2021/22:171) görs vissa förändringar vad beträffar själva upplåtelsen av bostadsrätt.

14.5 Bostadsrättens identitet

Våra förslag innebär att identifieringen av den bostadsrätt som ska pantsättas blir säkrare eftersom en kreditgivare kan få fram uppgifter om bostadsrätten i det nationella registret och då kan kontrollera att det är rätt objekt och vilken identitet den har. Det blir inte möjligt att göra en registrering av en pantsättning på någon annan identitet än föreningens beteckning. Problemet med att pantsättningar görs eller noteras på någon annan identitet försvinner därmed.

14.6 Exekutiva åtgärder

Flera av de problem Kronofogdemyndigheten upplever i samband med bostadsrätter vid handläggningen av olika ärendetyper bör försvinna med våra förslag. Det innebär att handläggningen kan underlättas och effektiviseras. Handläggningen blir mer lik vad som gäller ärenden rörande fast egendom.

Även Kronofogdemyndighetens möjligheter att identifiera tillgångar hos en gäldenär förbättras avsevärt.

14.7 Konsumentskydd

I och med att hanteringen av panter blir enhetlig och säkrare stärks också konsumentskyddet. En bostadsrätt representerar ett stort ekonomiskt värde för hushållen. En ökad tillförlitlighet till uppgifterna om pantsättningar av den bostadsrätt som någon överväger att köpa innebär en ökad trygghet för bostadskonsumenten.

14.8 Brottslighet allmänt

I avsnittet om brottslighet har vi beskrivit olika brott och brottsupplägg som på något sätt omfattar bostadsrätter. Det handlar bland annat om bedrägerier i olika former och penningtvätt, av okänd omfattning. Gemensamt för många av de beskrivna fallen och uppläggen är att avsaknaden av ett nationellt register med information om bostadsrätter kan sägas vara en möjliggörare. Det är svårt för de i vid mening brottsbekämpande myndigheterna att följa upp eller spåra vad en misstänkt transaktion innehåller eller vilka personer som varit en del av den.

Med ett register på plats så blir det annorlunda. Vi vill absolut inte ge sken av att all brottslighet med koppling till en bostadsrätt skulle omöjliggöras. Att skydda sig mot användande av personer på insidan, exempelvis i en styrelse eller i en bank, är svårt. Det som inträffade i Bostadsrättsföreningen Ida (se avsnitt 6.8.4) skulle inte kunnat förhindras genom ett bostadsrättsregister.

Men det är i vart fall sannolikt att brottsligheten kommer att minska och att det blir lättare att spåra tillgångar, misstänkta transaktioner och personers förehavanden. Att väsentlig information om bostadsrätter tillhandahålls på ett enhetligt sätt för alla bostadsrätter gör det exempelvis möjligt att införa striktare kontroller och bestämda krav på dokumentation hos en kreditgivare.

Det faktum att bostadsrätter är den ekonomiskt sett största tillgången som inte omfattas av någon offentlig registrering alls kommer inte längre att gälla, och det innebär en förändring i grunden vad gäller brottslighet och upptäckt av brott.

14.9 Olovliga andrahandsupplåtelser

En viktig del av bostadsförsörjningen är ett effektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. En åtgärd för att åstadkomma det är att förhindra eller i vart fall försvåra olovlig andrahandsuthyrning. Genom tillskapandet av ett nationellt bostadsrättsregister, som också innehåller uppgift om alla bostadsrättshavare, läggs en grund för det. Förutsatt att vissa kategorier av användare, såsom bostadsbolag, kan ges tillstånd att söka i registret med personnummer som sökbegrepp möjliggörs att på ett säkrare sätt bedöma en hyresbostadssökandes uppgifter om och verkliga behov av en hyreslägen-

het. Även för föreningen eller dess förvaltare kan sådana sökningar vara ett verktyg för att upptäcka fall när en bostadsrättshavare vill hyra ut sin bostadsrätt i andra hand men faktiskt innehar ett antal bostadsrätter som används för andrahandsuthyrning.

14.10 Välfärdsbrott

Möjligheterna för till exempel Försäkringskassan och kommunerna att kontrollera vissa bostadsrelaterade uppgifter kommer att stärkas. Även de behöver då kunna söka med hjälp av personnummer. Härigenom förbättras möjligheterna att säkerställa att rätt ersättning eller stöd betalas ut.

14.11 Bristfällig tillgång till statistik

Vårt uppdrag har inte varit att undersöka behovet av statistik kopplat till bostadsrätter och innehavet av bostadsrätter. Men det är uppenbart – av våra kontakter med Utredningen Statistik över hushållens tillgångar och skulder, Finansinspektionen och Riksbanken – att behoven är betydande och att avsaknaden av ett register över alla bostadsrätter gör det omöjligt att producera den statistik som efterfrågas. Genom ett register, som innehåller nödvändig information, förbättras möjligheterna att producera sådan statistik högst väsentligt.

Registret innebär också att det blir möjligt att framställa statistik som omfattar alla försäljningar av bostadsrätter.

15 Kostnader och finansiering

15.1 Inledning

I detta avsnitt försöker vi beräkna kostnaderna för ett bostadsrättsregister samt lämnar förslag på hur verksamheten bör finansieras. Det är inte alldeles enkelt då det finns ett antal svårbedömda faktorer som har stor påverkan på beräkningar av detta slag.

En sådan är den omständigheten att det här är fråga om uppläggning av ett helt nytt register, med information som i dag inte finns samlad på ett ställe, och som därför måste samlas in från många olika håll. En annan är att vissa volymuppgifter innehåller en viss osäkerhet, och en tredje att helt nya rutiner ska etableras. Det innebär sammantaget att beräkningarna blir osäkra. Arbetet skiljer sig markant från en digitalisering av en befintlig verksamhet, som är betydligt enklare att kostnadsberäkna.

Dessutom kommer kostnader att uppstår hos flera olika aktörer, och de är inte heller lätta att uppskatta.

Som tidigare framgått (kapitel 8) har det inte gått att få fram några kostnadsuppgifter från etableringen av den norska borettsregistreringen förutom vad avser själva systemutvecklingen. Den finska bostadsdatasystemet bedömer vi inte ha kommit tillräckligt lång än för att några bra jämförelser ska kunna göras. Systemutvecklingen genomfördes där med väldigt osäkra förutsättningar vilket gör att jämförelser inte heller är meningsfulla i den delen.

15.2 Kostnader

Kostnaderna för ett register över landets alla bostadsrätter kan delas upp i två huvuddelar. Inledningsvis kostar det att utveckla system och lägga upp registret, och sedan kommer de löpande kostnaderna

för hanteringen av ärenden samt registrets drift och förvaltning, inklusive framtida utvecklingsinsatser.

15.2.1 Kostnader för Lantmäteriets systemutveckling

Om vi tittar på utvecklingen av en fungerande systemlösning för ett nationellt bostadsrättsregister så är det inte någon anmärkningsvärt komplicerad uppgift. Informationen är tämligen väl känd, och lik annan information som finns och hanteras i fastighetsregistret. Ärendetyperna är förhållandevis få, och det saknas den typ av ärendevarianter som bland annat finns när det gäller inteckningar i fast egendom (utsträckning, relaxation med flera). Den komplexitet som finns beträffande exempelvis gemensamma inteckningar i fast egendom saknas också. Systemet ska heller inte etableras genom att uppgifterna i registret integreras in i ett annat befintligt system.

Men det är ändå ett antal olika kopplingar och processer som ska sättas ihop, och olika applikationer för tillhandahållandet av informationen anpassat för olika kategorier av användare måste utvecklas. Inkommande ärenden som ska uppdatera registret ska kunna hanteras både helt digitalt och på traditionellt sätt. Vilket resursbehov det medför är inte alldeles enkelt att uppskatta. Det kommer att krävas resurser för kundtjänst, utveckling och underhåll av webbsidor med mera.

Och det är en typ av system där det inte finns helt färdiga systemlösningar att köpa, utan det måste utvecklas från en plattform för ärendehantering eller från grunden.

Systemet som ska hantera bostadsrättsregistret måste i princip vara färdigutvecklat när uppläggningen av registret tar sin början. Det kan innebära att systemutvecklingen måste göras under en relativt kort tid, vilket självfallet kan påverka kostnaderna.

15.2.2 Lantmäteriets kostnader för registeruppläggning

När det gäller själva registeruppläggningen, dvs insamlingen av uppgifter och inläggningen av dessa i det nya registret, så kommer det att vara en kombination av manuell inläggning utifrån inskickat underlag från bostadsrättsföreningar och en maskinell inläggning av information, antingen via någon form av maskinell överföring från

främst förvaltare eller inmatning av uppgifter från enskilda föreningar. En hel del uppgifter finns redan vid myndigheten eftersom de ingår i andra register.

15.2.3 Lantmäteriets kostnader för den löpande verksamheten

I detta ingår den löpande hanteringen av inkommande ärenden och kostnaderna för registersystemets drift och förvaltning. I detta ligger också den systemutveckling som behövs kontinuerligt. Eftersom den investering som erfordras måste lånefinansieras enligt det statliga regelverket hör också kostnaderna för amorteringar och räntor inledningsvis till de löpande kostnaderna.

Dessa kostnader är beroende av olika faktorer. Vi har en bra bild av antalet övergångar av bostadsrättsinnehav, och hur de förändrats över åren. När det gäller antalet pantnoteringar har vi en estimering som vi tror är i närheten av det faktiska antalet men är medvetna om att det finns en osäkerhet. Vår tanke är att det absoluta flertalet anmälningar till registret ska ske digitalt, och att den manuella handläggningen inte ska bli särskilt resurskrävande. Men hur utfallet faktiskt blir är omöjligt att säga. Detta är därmed ytterligare en osäkerhetsfaktor vad gäller kostnaderna för Lantmäteriet.

Det är också viktigt att det i kostnadsunderlaget finns utrymme för uppbyggnad av medel för en långsiktig vidareutveckling av ett system som detta.

Det innebär att verksamhetsvolymen och därmed kostnaderna för den löpande verksamheten, även om jämförelser kan göras med ärendekostnaderna för främst samfällighetsföreningsregistret, inte kan bli annat än grova uppskattningar.

15.2.4 Lantmäteriets bedömning av kostnaderna

Vi har bett Lantmäteriet att så gott det går uppskatta kostnaderna. Det har sedan gjorts utifrån erfarenheter främst från utveckling och förvaltning av samfällighetsföreningsregistret och uppläggningen av lägenhetsregistret. Det finns naturligtvis en stor osäkerhet i bedömningarna bland annat eftersom val av lösningar inte är gjorda.

De kostnadsbedömningar som gjorts pekar på att uppbyggnaden av registret, inklusive systemutveckling och integration med andra

berörda system vid Lantmäteriet och så kallad datafångst, ligger i intervallet 180–230 miljoner kronor. Kostnaden uppskattas fördela sig med 60 procent avseende systemutveckling, 30 procent integration och 10 procent för inhämtandet av information från föreningarna. Den årliga it-driften inklusive systemförvaltning beräknas kosta 2 miljoner kronor. Förvaltningskostnaden, dvs. ajourhållningen inklusive personalkostnader och it-stöd, uppskattas till 10 miljoner kronor per år.

15.2.5 Kostnader för föreningar och förvaltare

Alla bostadsrättsföreningar och deras förvaltare påverkas av uppläggningen av ett bostadsrättsregister. De uppgifter som ska samlas in från dem finns redan i föreningarnas förteckningar, förutom kopplingen mellan föreningens beteckning för varje bostadsrätt och motsvarande lägenhets identitet i det nationella lägenhetsregistret. Men om föreningen, i sin egenskap av fastighetsägare, gjort vad som ska göras enligt regelverket för lägenhetsregistret så bedömer vi inte att just den åtgärden medför någon egentlig kostnad.

Den mest betydande arbetsuppgiften är i stället att ställa i ordning de uppgifter som ska samlas in. 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. 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 eller pålaga. Så stora kostnader för respektive förening torde det dock inte bli tal om.

Vi har föreslagit att föreningarna ska underrättas om en del förändringar i registret. Huvuddelen av dessa kommer att ske elektroniskt vilket innebär att en viss systemanpassning kommer att vara nödvändig i de systemlösningar förvaltarna använder. Eftersom antalet aktörer på denna marknad är litet, och några få aktörer har en stor del av den, så torde den totala kostnaden inte bli särskilt stor.

Kostnaderna är emellertid också beroende av vilken ambitionsnivå som läggs i graden av automatisering. Det gäller speciellt pantunderrättelserna, dvs när en bostadrättshavare har en skuld till föreningen avseende månadsavgiften. Ska det ske helt automatiskt så

måste förvaltarens reskontrasystem kopplas till bostadsrättsregistret, och det torde innebära betydligt mer arbete än att anpassa exempelvis det system i vilket lägenhetsförteckningen hanteras.

15.2.6 Kostnader för kreditgivarna

Den sannolikt största kostnaden förutom Lantmäteriet skulle mycket väl kunna hamna hos kreditgivarna. De förväntas ju kontrollera de pantnoteringar som föreningarna uppger med sina egna uppgifter för att i vart fall de flesta felen ska upptäckas och rättas till. Men det är inte säkert att det blir så.

Arbetsinsatsen blir beroende av dels vilka uppgifter man har i sina egna system och hur de kan matchas mot föreningarnas noteringar, dels vilken ambitionsnivå som respektive kreditgivare bestämmer sig för. Erfarenheterna från Norge är att man där riktade in sig på att kontrollera de bostadsrätter och föreningar där man upplevde att de största riskerna fanns. Och man var beredd att leva med en del bestående fel, övertygade om att de skulle försvinna i takt med att boretter byter ägare eller att lån skulle omsättas.

Det innebar att dessa kontroller i huvudsak utfördes inom ramen för den löpande depåförvaltningen, och därför inte orsakade några betydande extrakostnader. Med bra förberedelser och en klok planering skulle detsamma kunna bli fallet även i Sverige.

Vi har också föreslagit att berörda kreditgivare ska underrättas om ett antal förändringar i registret. Detta torde innebära att viss systemutveckling kommer att krävas hos kreditinstituten för att de ska kunna ta emot och behandla dessa underrättelser. Kostnaden för sådana anpassningar är svåra att uppskatta men det är en typ av anpassning som kontinuerligt krävs i denna typ av system. Kostnaderna ska naturligtvis också ses i ljuset av de verksamhetsförbättringar som ett register medför.

15.2.7 Kostnader för fastighetsmäklarna

Även för fastighetsmäklarna och deras systemleverantörer kommer inrättandet av ett register innebära förändringar. Men som för flertalet andra berörda handlar det om förbättringar i form av en enklare, mer digital och säkrare tillgång till en del av den information som

behövs i arbetet, och i form av nya och effektivare arbetsrutiner. Kostnaderna för detta utvecklings- och förbättringsarbete går inte att bedöma, men de torde mer än väl motsvaras av de fördelar som kan uppnås.

15.2.8 Kostnader för andra

Kostnader kommer även att uppstå hos andra organisationer, främst myndigheter.

Skatteverket förutsätts avisera Lantmäteriet olika uppgifter om personer och organisationer. Det gör man redan avseende fastighetsregistret och vi utgår från att samma aviseringsrutiner kommer att tillämpas även för bostadsrättsregistret.

Vi har också föreslagit en avisering i motsatt riktning, med uppgifter om byte av bostadsrättshavare. Även här finns en motsvarighet när det gäller lagfartsuppgifter. Här torde det dock krävas en del systemutveckling för att kunna ta emot och lagra uppgifterna hos Skatteverket. Vår bedömning är att det arbetet inte behöver bli särskilt kostsamt varför det torde rymmas inom befintliga ramar. Denna avisering från Lantmäteriet till Skatteverket behöver inte finnas i funktion förrän efter det första årsskiftet sedan registerverksamheten startat.

Även SCB föreslås aviseras på motsvarande sätt. Vi gör samma bedömning vad avser arbetsinsatser och kostnader som för Skatteverket.

Lantmäteriet föreslås hämta in uppgift om registreringsdatum för bostadsrättsföreningarna från Bolagsverket. Bolagsverket har väl utvecklade lösningar för informationsförsörjning, och det torde därför inte innebära något större utvecklingsarbete för att få en sådan avisering på plats.

Kronofogdemyndigheten föreslås interagera med bostadsrättsregistret. Våra förslag innebär att författningsregleringen rörande detta är teknikneutral men ger goda möjligheter till digitalisering. Med ett nära samarbete mellan Kronofogdemyndigheten och Lantmäteriet bör en sådan digitalisering av de gemensamma processerna kunna utformas och planeras på ett kostnadseffektivt sätt.

15.3 Avgifter

Vårt förslag: Lantmäteriet ska ta ut avgifter för ärenden om registrering i bostadsrättsregistret.

Lantmäteriet får dessutom ta ut avgifter för tillgång till och användning av uppgifter ur bostadsrättsregistret.

Lantmäteriet får meddela föreskrifter om avgifterna.

15.3.1 Inledning

Den huvudsakliga finansieringen av statlig verksamhet sker genom anslag via statsbudgeten efter beslut av Riksdagen. Men det finns också många verksamheter hos myndigheter som är direkt eller indirekt avgiftsfinansierade. Hos Lantmäteriet finns flera exempel. För inskrivningsverksamheten vid Lantmäteriet tas en expeditionsavgift ut vid bland annat ansökan om lagfart och inteckning. Dessa redovisas till statskassan och själva verksamheten finansieras med anslag. Även när det gäller samfällighetsföreningsregistret tas avgifter ut för olika registreringar som berör en samfällighetsförening. Också när det gäller tillhandahållande av information ur fastighetsregistret tas avgifter ut, vid Lantmäteriet men också vid exempelvis Bolagsverket. Dessutom är fastighetsbildningsverksamheten vid Lantmäteriet avgiftsfinansierad. Dessa avgiftsintäkter disponeras av Lantmäteriet.

15.3.2 Registrets drift finansieras med avgifter som bestäms av Lantmäteriet

Så frågan är om ett bostadsrättsregister ska finansieras med anslag eller avgifter, eller en kombination av dessa finansieringsformer. Det finns naturligtvis skäl både för och emot anslags- och avgiftsfinansiering. Men det faktum att huvudorsaken för att inrätta ett bostadsrättsregister är att åstadkomma en säkrare hantering av panter och en bostadsrättsmarknad som fungerar bättre talar för att finansieringen i huvudsak ska ske genom avgifter.

Avgiftsfinansieringen bör avse såväl vad man skulle kunna kalla indatasidan som utdatasidan. Det innebär att avgifter tas ut för ärenden som ska uppdatera registret och för användningen av informa-

tion i registret. Vi föreslår därför att själva driften av bostadsrättsregistret ska finansieras genom avgifter, liksom tillhandahållandet av information ur registret.

Verksamheten med ett bostadsrättsregister bör vara ett eget resultatområde i Lantmäteriets redovisning så att det blir tydligt och enkelt för omvärlden att se hur stora kostnaderna är och hur avgiftsintäkterna matchar dessa.

Som framgått ovan finns det betydande osäkerheter vad gäller kostnadssidan för inrättandet av ett bostadsrättsregister och den löpande verksamheten. Det innebär att justeringar i finansieringen måste kunna göras snabbt för att verksamheten ska fungera på det sätt användarna har rätt att vänta sig. För att registret ska bli använt på det sätt som avses och för att det ska ge förväntad nytta hos olika användargrupper måste finansieringen vara utformad på ett sätt som ger nödvändig anpassningsförmåga till verkligheten. I ett sådant läge är anslagsfinansiering inte lämplig då en sådan bygger på en flerårig budgetprocess för att åstadkomma förändringar. Inte heller är det helt ändamålsenligt att avgifterna bestäms av regeringen.

Avgifterna bör därför bestämmas av Lantmäteriet, i form av dess styrelse. Detta kräver ett bemyndigande från regeringen. En sådan finansiering och beslutsordning ger också förutsättningar för att snabbt kunna anpassa finansieringen utifrån ärendemängden.

Såväl registrerings- som tillhandahållandeavgifter bör disponeras av Lantmäteriet på det sätt som i dag gäller för tillhandahållandet av geografisk information, fastighetsinformation och information om pantbrev. Inga avgiftsintäkter ska alltså redovisas till statskassan. Även detta kräver ett bemyndigande.

En särskild fråga är om alla användare ska betala avgifter. Det synes inte särskilt ändamålsenligt att exempelvis Kronofogdemyndigheten ska betala en avgift för att anmäla ett beslut on utmätning för införande i registret. Precis som gäller beträffande inskrivning i fast egendom bör myndigheter vara befriade från att betala någon avgift vid införande av uppgifter.

Samma sak bör gälla när det gäller uppgifter som de enskilda bostadsrättsföreningarna är skyldiga att anmäla till registret, med undantag av när nya bostadsrätter ska läggas in i registret. Det är något som bör betraktas som en nödvändig förutsättning för att föreningen ska kunna upplåta bostadsrätter, och som föreningen också ska betala en avgift för.

När det gäller avgifterna för att komma åt och använda informationen i registret bör huvudregeln vara att alla användare ska betala en avgift för det. Ett undantag bör dock gälla när det gäller en bostadsrättsförenings tillgång till uppgifter om föreningens egna bostadsrätter.

När det gäller myndigheter och kommuner finns den så kallade Geodatasamverkan, där informationen hos de deltagande organisationerna är fri. Finansieringen sker genom årliga avgifter från respektive kommun och omfördelning av anslag mellan myndigheterna över statsbudgeten. Huruvida bostadsrättsregistrets information ska vara en del av Geodatasamverkan bör avgöras inom ramen för den samverkan.

15.3.3 Även uppläggningen finansieras med avgifter

Vårt förslag innebär alltså att den löpande verksamheten med registret ska finansieras med avgifter. Frågan är då om även uppläggningen av bostadsrättsregistret på samma sätt. Ett alternativ till avgiftsfinansiering är att anslagsfinansiera registeruppläggningen, på samma sätt som skedde när lägenhetsregistret lades upp. Då hade Lantmäteriet ett specialdestinerat anslag varifrån kostnaderna avräknades. En anslagsfinansiering kan i och för sig motiveras av att ett register över alla bostadsrätter är en viktig del i den samhälleliga infrastrukturen.

Vi menar dock att en avgiftsfinansiering är mer naturlig med hänsyn till registrets huvudsyfte, att förbättra panthanteringen. Vårt förslag är därför att även uppläggningen av bostadsrättsregistret i huvudsak (se nedan) finansieras med avgifter.

Eftersom huvuddelen av de insatser som krävs för att etablera ett bostadsrättsregister ses som en investering blir det enligt det statliga regelverket fråga om en lånefinansiering via Riksgäldskontoret. Det innebär att Lantmäteriets låneram måste utökas.

Detta lån ska börja amorteras när investeringen tas i bruk och nytta eller värde skapas för användarna. Den typ av investering det nu är fråga om brukar som regel amorteras av under en femårsperiod.

Det finns emellertid några detaljer som bör beaktas. För det första kommer utvecklingen av systemlösningen och förberedelsearbetet att påbörjas relativt lång tid, sannolikt mer än tolv månader, innan registret börjar tas i bruk. Sedan kommer det att ta ytterligare

en tid innan så många bostadsrättsföreningar kommit in i registret att det går att tala om att registret ger någon nytta för användargruppen i stort. Under denna tid är avgiftsintäkterna heller inte särskilt stora, och sannolikt inte tillräckligt stora för att räcka till några amorteringar.

Det är därför inte rimligt att anse investeringen tagen i bruk förrän en majoritet av landets bostadsrättsföreningar är införda i registret. Förslagsvis bör denna gräns sättas vid 70 procent. Eftersom vi föreslagit att inläggningen av föreningarna ska ske under en tolvmånadersperiod kommer denna volym sannolikt nås 10–11 månader in i uppläggningsperioden.

En nackdel med detta är att avgifterna under den tid uppläggningskostnaderna ska betalas kommer att ligga på en nivå som är högre än vad den blir i vad som kan kallas ett normalt läge. Det i sin tur innebär att avgiftsnivån under registrets första år inte kan sägas uppmuntra användningen av registret. Med hänsyn till att den investering som uppläggningen av registret kommer att vara i bruk under en mycket lång tid finns goda skäl att förlänga amorteringstiden utöver de fem år som regelmässigt gäller.

Vissa kostnader som uppstår i uppläggningsarbetet kan inte lånefinansieras. Det gäller bland annat generell kompetensutveckling av medarbetare men även andra kostnader. Några avgiftsintäkter som kan finansiera sådana kostnader finns inte när kostnaderna uppstår. Det talar för att Lantmäteriets anslag höjs något under etableringsfasen, som kan beräknas till tre år, för att täcka just sådana kostnader.

15.3.4 En uppskattning av avgifternas storlek

Utifrån de kostnadsbedömningar som gjorts står det klart att den stora kostnadsposten avser etableringen av ett bostadsrättsregister. De löpande kostnaderna bedöms inte bli särskilt stora men under de inledande åren, då de en amorteringskostnad tillkommer, kommer de att vara högre.

En vanlig ärendetyp kommer att vara registrering av pantsättningar. En jämförelse kan göras med Lantmäteriets beviljande av en inteckning i fast egendom för vilken avgiften är 375 kronor. Kostnaden för hanteringen av ett sådant ärende är dock betydligt lägre. Av Lantmäteriets årsredovisning framgår att inskrivningsverksamhe-

tens kostnader motsvarar 55 procent av de expeditionsavgifter som tas ut i verksamheten.

För att få en bild av vilken avgiftsnivå som kan komma att behövas för att verksamheten i bostadsrättsregistret ska vara finansierad kan vi göra en beräkning av antalet nya pantregistreringar som utgår från den lägsta siffran för antalet pantnoteringar som Sweco redovisat (se avsnitt 5.6.4), 240 000. I den siffran ingår förmodligen ett antal avnoteringar, för vilka någon avgift inte ska tas ut. Om vi antar att 75 procent av de 240 000 noteringarna motsvaras av nya registreringar så blir det 180 000 registreringar. Sätts avgiften till 375 kronor så ger det en intäkt om 67,5 miljoner kronor. Sätts avgiften till 200 kronor, vilket är ungefär 55 procent av avgiften för en ny inteckning, blir intäkten 36 miljoner kronor.

Till avgiften för registrering av pantsättningar kommer avgifter för registrering av bostadsrätter vid upplåtelse, av nya bostadsrättshavare vid övergång och för användningen av informationen i registret.

Detta räkneexempel indikerar att avgiftsnivån kommer att kunna sättas lägre än i inskrivningsverksamheten, och att registret inte leder till några kostnadsökningar för en köpare av en bostadsrätt eller en bostadsrättshavare som pantsätter sin bostadsrätt.

16 Konsekvensanalys

16.1 Inledning

I kommittéförordningen (1998:1474) finns bestämmelser om kostnadsberäkningar och andra konsekvensbeskrivningar i betänkanden. Utöver dessa konsekvensbeskrivningar anger direktiven till vår utredning att konsekvenserna av de förslag som lämnas ska belysas allsidigt och grundligt. Alternativa lösningar som övervägts men valts bort ska redovisas, liksom skälen till det. Viktiga ställningstaganden ska också beskrivas. Konsekvensbeskrivningen ska enligt direktiven bland annat innehålla

- överväganden om vilka bostadsrätter som registret föreslås omfatta,
- vilka kostnader som inrättandet av ett offentligt register för bostadsrätter är förenat med,
- vilka kostnader som den efterföljande ajourhållningen, förvaltningen och tekniska utvecklingen av registret innebär,
- hur dessa kostnader ska finansieras,
- hur lång tid en uppbyggnad av ett register kan förväntas ta,
- analys av konsekvenserna för den personliga integriteten att ytterligare uppgifter registreras,
- analys av förslagens betydelse för bostadsmarknaden, för bostadsrättsföreningarna och deras medlemmar, för presumtiva köpare av en bostadsrätt och för samhället i övrigt, och
- analys av förslagens konsekvenser för digitaliseringen av bostadsmarknaden och de berörda aktörerna.

De första sex punkterna har vi redogjort för i tidigare kapitel. De två sista punkterna kommer vi att gå närmare in på i detta kapitel, tillsammans med de obligatoriska konsekvensbeskrivningarna.

16.2 Konsekvenser av olika slag

16.2.1 Övergripande finansiella effekter

Som framgått i kapitel 15 föreslår vi att registret ska finansieras med avgifter. Det innebär att inrättandet och driften av bostadsrättsregistret inte innebär någon ökad belastning på statsbudgeten.

De avgifter som tas ut i registerverksamheten kommer till viss del att motsvaras av att en annan avgift försvinner, pantsättningsavgiften. Avgifter avseende användning av registerinformationen bör motsvaras av minskade kostnader för inhämtande information jämfört med dagens situation och möjligheter till en mer rationell och säker informationsinhämtning.

16.2.2 Effekter för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar

Vi bedömer att inrättandet av ett bostadsrättsregister kommer att ha positiva effekter för bostadsrättsföreningarna och deras medlemmar. Föreningen, och då framför allt dess styrelse, får en minskad administration då de slipper skyldigheten att göra de pantnoteringar som en underrättelse från en kreditgivare medför, liksom att ta bort pantnoteringar. I detta ligger också att underrättelserna ska tydas, vilket inte alltid är så enkelt eftersom de ser olika ut beroende på vilken kreditgivare de kommer ifrån. Särskilt underrättelser om avnoteringar kan vålla en del huvudbry eftersom det gäller att säkert identifiera vilken notering den avser. På detta sätt kan värdefull styrelsetid frigöras för vad som kan beskrivas som mer föreningsanknutet styrelsearbete. Det kommer därmed också föreningens medlemmar till godo.

Vidare innebär denna 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 naturligtvis så att det vid registeruppläggningen kommer att visa sig att det i en del föreningar finns dolda panträtter. Det är inte uppläggningen av registret som orsakar de dolda panträtterna men det är det som gör att de upptäcks. Det ska inte uteslutas att detta kan leda till att skadeståndsanspråk kan komma att riktas mot föreningen och dess styrelse. Men den dolda panträtten kommer förr eller senare att uppenbara sig. Skillnaden är att alla dolda panträtter nu kommer fram i ljuset under en begränsad tidsperiod.

Vi har uppfattat att det i dag anses vara något av ett äventyr att byta förvaltare, och något som många föreningar uppenbarligen drar sig för. En erfarenhet vi fått från arbetet med att etablera det finska bostadsdatasystemet är att det förväntas underlätta för bostadsaktiebolagen att byta förvaltare. Även i Norge har liknande tankegångar uttryckts även om många borettslag där är hårt knutna till ett boligbyggelag och därmed inte kan byta förvaltare.

Det är möjligt men inte säkert att samma effekt kan uppnås i Sverige. En möjlighet som registret skapar är att uppgifter från registret kan bli den grund som en tillträdande förvaltare kan bygga upp övrig information för en bostadsrättsförening från.

I motsats till vad vi uppfattar gäller i Finland så är konkurrensen på marknaden för ekonomisk förvaltning av bostadsrättsföreningar förhållandevis stor, och dessutom hård med pressade priser.

16.2.3 Effekter för bostadsmarknaden och presumtiva köpare av en bostadsrätt

Vi bedömer att ett bostadsrättsregister kommer att bidra till ett ökat förtroende för bostadsrätten som ägarform och som säkerhet för krediter. Det skulle bidra till att skapa bättre ordning och reda och därmed också en ökad trygghet för presumtiva köpare av en bostadsrätt. Tillsammans med de regeländringar som beslutats under våren 2022 (prop. 2021/22: 171 Tryggare bostadsrätt) rörande bland annat tecknande av förhandsavtal och hur tidpunkten för upplåtelse ska bestämmas kommer både upplåtelse och övergång av en bostadsrätt att bli en mer förutsägbar och kontrollerbar transaktion sett från konsumentens håll.

En mer likformig hantering av i vart fall delar av informationen rörande bostadsrätter underlättar för marknadens aktörer. Våra förslag innebär att bostadsmarknaden, och då särskilt marknaden för

bostadsrätter, blir mer transparent och därmed sannolikt också kommer att fungera bättre. Alla kommer att ha tillgång till samma information. En ökad användning av informationen ger bättre kvalitet vilket sannolikt kommer att innebära att även lägenhetsregistrets uppgifter kommer att förbättras. En gammal sanning är att en marknad fungerar bättre ju mer transparent den är, och den svenska fastighetsmarknaden brukar ofta sägas vara en av de mest transparenta och bäst fungerande marknaderna. Med ett bostadsrättsregister på plats blir de båda marknaderna lite mer lika.

16.2.4 Effekter för kreditgivarna

Användare som fastighetsmäklare 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 den svenska hanteringen av denna form av säkerhet blir mer i linje med internationella regelverk.

16.2.5 Effekter för fastighetsmäklarna

Fastighetsmäklarna kommer att dra nytta av ett register på flera 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 att även i fortsättningen vara beroende av att få viss information från bostadsrättsföreningarna eller deras förvaltare. Föreningarna kommer alltså att även i fortsättningen ha en viktig roll i att förmedla information för att bostadsrättsmarknaden ska fungera väl. Innehållet i de mäklarbilder som de olika förvaltarna tillhandahåller kommer dock att bli mindre omfattande än i dag.

16.2.6 Effekter för bostadsrättsföreningarnas förvaltare

Som framgått tar i det närmaste alla förvaltare som sköter pantnoteringarna i lägenhetsförteckningen på uppdrag av en bostadsrättsförening ut en pantsättningsavgift (se bilaga 5.5). Även föreningar som själva sköter lägenhetsförteckningens pantnoteringar kan ta ut en avgift. Avgiftens storlek kan naturligtvis variera, men som regel tas en avgift som motsvarar 1 procent av prisbasbeloppet ut. Innevarande år (2022) innebär det en avgift om 483 kronor. Pantsättningsavgifterna förutsätts vara baserade på självkostnadsprincipen.

Sweco, som på vårt uppdrag estimerat antalet pantnoteringar 2020, har i ett räkneexempel angett att de totala intäkterna av pantsättningsavgifterna kan bedömas ligga mellan 113 och 162 miljoner kronor. Dessa avgifter tillfaller oftast förvaltaren och inte föreningen. Det innebär att det hos vissa förvaltare rör sig om stora intäkter som genereras genom pantsättningsavgifterna och ett intäktsbortfall kan bli kännbart. Men ett arbetsmoment försvinner när panterna inte längre ska noteras, och därmed bör också den kostnad, hos den som tar ut avgiften, som är förknippad med det försvinna.

Det bör därför inte innebära något reellt intäktsbortfall om någon avgift avseende noteringar om pantsättning inte längre får tas ut.

Det faktum att pantsättningsavgiften ibland också ses som en finansiering för fullgörandet av föreningens skyldighet att underrätta eventuella panthavare om att det finns en skuld till föreningen ändrar inte detta faktum. Tvärtom är denna uppgift i betydligt högre grad än själva noteringen av ett förhållande mellan en kreditgivare och en bostadsrättshavare ett tydligt föreningsintresse. Det handlar då om att säkerställa att föreningens behåller sin prioritet, vilket är en sak som ligger i alla bostadsrättsföreningens medlemmars intresse.

För det fall att förvaltare ser kostnaderna för arbetet med dessa underrättelser som något som den enskilde bostadsrättshavaren betalar för genom pantsättningsavgiften så innebär naturligtvis vårt förslag en ändring. Vi ser dock inte annat än att den avgiftshöjning som det kan innebära för föreningens förvaltning blir högst marginell.

En annan möjlig konsekvens för de professionella förvaltarna är, som framgår ovan, att en förenings byte av förvaltare kan bli enklare att genomföra, och därmed mer attraktivt för enskilda bostadsrättsföreningar att genomföra. Det råder redan en rätt hård konkurrens

på marknaden och den kan bli ännu större till följd av att ett register inrättas.

Inrättandet av ett register kommer att innebära att förvaltarna, liksom de föreningar som sköter sin administrativa förvaltning själva, kommer att få anpassa sina rutiner och systemlösningar.

16.2.7 Effekter för samhället i övrigt

Förslaget kan väntas ha positiva effekter för små företag, inte minst start-ups som utvecklar olika former av digitala tjänster.

För företag som hyr ut bostäder innebär ett register, förutsatt att de fyller de krav som sätts upp för att tillåta personnummersökning i registret, ökade möjligheter att säkerställa ett ur ett samhällsperspektiv effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet. Registret kan minska risken för att bostäder olovligen hyrs ut i andra hand, vilket ibland är kopplat till organiserad brottslighet. Som framgår av kapitel 14 bedömer vi att det register vi föreslår kommer ha positiva affekter i kampen mot brottslighet i stort.

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

Förslaget bedöms inte ha någon inverkan på jämställdheten mellan kvinnor och män.

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

16.2.8 Effekter för kommuner

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

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. De förslag vi lämnar innebär att andra aktörer blir beroende av detta på ett helt annat sätt än tidigare, vilket i och för sig är positivt för lägenhetsregistrets användning i övrigt.

16.2.9 Effekter för statliga myndigheter

Förslagen påverkar främst Lantmäteriet som ju ska ansvara för det föreslagna registret. Vi har i tidigare kapitel beskrivit de uppgifter och ansvar som myndigheten åläggs. Lantmäteriet har flera gånger tidigare tagit över ansvaret för en befintlig verksamhet eller fått ansvaret för nya uppgifter, vilket innebär att myndigheten är väl rustad för att klara detta.

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 och SCB, samt eventuellt Bolagsverket, kommer sannolikt behöva göra vissa mindre systemanpassningar.

Domstolsväsendet berörs genom att det ska underrätta Lantmäteriet i vissa fall samt att beslut kan överklagas till förvaltningsdomstol. Vi bedömer att antalet sådana fall är så litet att det inte påverkar verksamheten

16.2.10 Utnyttjande av digitaliseringens möjligheter

Den övergripande målsättningen för den svenska digitaliseringspolitiken är att Sverige ska vara bäst i världen på att använda digitaliseringens möjligheter (prop. 2011/12:1 utg.omr. 22, bet. 2011/12:TU:1, rskr. 2011/12:87). Regeringens mål för digitaliseringen av den offentliga förvaltningen är en enklare vardag för medborgare, en öppnare förvaltning som stödjer innovation och delaktighet samt högre kvalitet och effektivitet i verksamheten (prop. 2021/22:1 utg.omr. 22 s. 93).

I våra direktiv nämns att digitaliseringens möjligheter ska tas till vara när det gäller hur registret byggs upp och löpande förs. Det bör i möjligaste mån använda sig det nationella ramverket för grunddata och av den förvaltningsgemensamma digitala infrastrukturen som är under etablering.

Som framgått förespråkar vi en inriktning där så mycket som möjligt av den löpande ajourföringen av registret baseras på en digital hantering och att ett traditionellt ingivande av pappershandlingar mer betraktas som en andrahandslösning. Den förvaltningsgemensamma digitala infrastrukturen kommer att bestå av ett antal block och flera av dem kommer säkert att komma till användning för bo-

stadsrättsregistret. På så sätt kommer de kunna bidra till samhällets digitalisering. Att den sen länge etablerade komponenten för att hantera digitala meddelanden, Mina meddelanden, ska användas behöver egentligen inte sägas – det är självklart.

En annan komponent i den förvaltningsgemensamma infrastrukturen som vi tror kommer att ha betydelse för ett bostadsrättsregister är Mina ombud. En full komplett version för företag lanseras under senare delen av 2022, och när det register vi nu föreslår ska realiseras torde Mina ombud vara en väl etablerad tjänst för myndigheter och utställare av fullmakter. Bostadsrättsföreningar som anlitar en mindre förvaltare är exempel på en användarkategori som kan ha betydande nytta av en sådan tjänst. Den förvaltningsgemensamma digitala infrastrukturen kommer att utvecklas med fler komponenter och vi har inte anledning att tro annat än att en del av dem kommer att vara av betydelse för bostadsrättsregistret.

Vi ser också att det finns skäl för att anse att informationen i ett bostadsrättsregister uppfyller de krav som ställts upp för vad som ska vara nationella grunddata. Ett sådant ställningstagande innebär att det nationella ramverket för grunddata ska följas. Informationen kommer då sannolikt att placeras inom domänen fastighets- och geografisk information. Oavsett om ett sådant ställningstagande görs eller inte så ser vi det ändå som naturligt att ramverket följs.

Vi har under vårt arbete kunnat konstatera att det talas en hel del om digitalisering relaterat till bostadsrättsföreningar och bostadsrätter. Men det intryck vi fått är att det handlar om öar av digitalisering, där en aktör utvecklar digitala lösningar i sin egen verksamhet men utan någon koppling till verksamheter utanför den. Ett tydligt tecken på detta är hur olika utformning de så kallade mäklarbilder som fastighetsmäklarna får från olika förvaltare och i olika portaler har. Bankernas varierande rutiner och utformning av underrättelser till föreningarna tyder också på det. Ett annat är den förvånansvärt manuella hanteringen som ett byte av förvaltare innebär. Några försök till gemensamma initiativ eller standardisering verkar inte ha förekommit.

Men det innebär å andra sidan att etableringen av ett nationellt register över bostadsrätter ger helt nya förutsättningar för en snabb och positiv gemensam digital utveckling. Registret innebär att många aktörer har en gemensam plattform att förhålla sig till, och att viss information får ett bestämt format. Saker och ting kan egentligen bara bli bättre!

17 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

17.1 Ikraftträdande

Vårt förslag: De nya bostadsrättsregisterförfattningarna och de föreslagna författningsändringarna bör kunna träda i kraft den 1 juli 2024.

I avsnitt 13.8 har vi bedömt att det behövs tolv månaders arbete för att samla in uppgifter och lägga upp registret. Vi har också konstaterat att uppläggningsarbetet inte bör påbörjas vid ett årsskifte. Den 1 juli eller ett månadsskifte under hösten är bättre tidpunkter. Det är vid tidpunkten för uppläggningsarbetets inledning de författningsändringar vi föreslår bör träda i kraft.

Mellan tidpunkten för ett riksdagsbeslut om ett bostadsrättsregister och den tidpunkt vid vilken uppläggningsarbetet påbörjas måste det finnas tillräckligt med tid för systemutveckling och planering av arbetet. Vi har bedömt att det behövs en kalendertid om minst tolv månader för systemutvecklingen, och under en så pass lång tid ska det heller inte vara några problem att hinna planera och bemanna själva uppläggningsarbetet, liksom att ta fram de föreskrifter som kan behövas.

Att bedöma när en proposition om inrättandet av ett bostadsrättsregister kan behandlas i riksdagen är, med tanke på att allmänna val ska hållas i september 2022, inte alldeles enkelt. Men det är inte alldeles orimligt att tro att en proposition skulle kunna läggas någon gång mellan den 15 mars och 1 september 2023. Riksdagen skulle då kunna besluta om lagstiftningen under våren 2023 eller under hösten samma år.

För att tillräckligt med tid för systemutveckling ska finnas skulle författningsändringarna kunna träda i kraft den 1 juli 2024 eller vid något månadsskifte under hösten 2024 som ligger ett drygt år efter ett riksdagsbeslut.

Vi föreslår ett ikraftträdande den 1 juli 2024. Från detta datum ska de nya bestämmelserna tillämpas på alla upplåtelser av bostadsrätter som görs av en nybildad bostadsrättsförening. Nedan beskrivs vad som övergångsvis ska gälla för bostadsrättsföreningar som har upplåtna bostadsrätter vid ikraftträdandet, dvs. den 1 juli 2024.

17.2 Övergångsbestämmelser

17.2.1 Inledning

Våra förslag innebär att det sker en successiv övergång till ett nationellt register som rymmer samtliga landets bostadsrätter. Det innebär att vissa föreningars bostadsrätter kommer att finnas i registret i direkt anslutning till att författningsändringarna trätt i kraft och uppläggningsarbetet då kan påbörjas. Andra föreningars bostadsrätter kommer inte in i registret förrän precis innan uppläggningsperioden går mot sitt slut tolv månader senare. Och panthavarna ska senast sex månader efter det att föreningen lämnande sina uppgifter till Lantmäteriet återkomma med uppgift om eventuella felaktigheter vad gäller pantnoteringarna till Lantmäteriet.

Det är i övergångsbestämmelserna till den föreslagna lagen om bostadsrättsregister som dessa rutiner liksom de olika aktörernas skyldigheter bör regleras.

17.2.2 Lantmäteriets arbete

Vårt förslag: När en förening har lämnat uppgifter till Lantmäteriet ska myndigheten lämna uppgifterna om pantsättning vidare till respektive berörd panthavare.

Lantmäteriet ansvarar för att hålla en förteckning uppdaterad över vilka föreningar som finns i registret och för vilka de nya bestämmelserna ska tillämpas.

Lantmäteriet har en viktig roll i uppläggningsarbetet, och det är mycket som ska fungera för att uppläggningsarbetet ska komma i mål vid planerad tidpunkt. Men när det gäller själva uppläggningsarbetet är det inte så mycket vad gäller Lantmäteriets uppgifter som behöver regleras. Det är egentligen bara skyldigheten att underrätta panthavarna om vilka pantnoteringar som anmälts från en viss förening som gäller respektive panthavare som behöver regleras i övergångsbestämmelserna.

Lantmäteriet ansvarar för att hålla en förteckning uppdaterad över vilka föreningar som finns i registret och för vilka alltså de nya bestämmelserna ska tillämpas.

17.2.3 Uppgifter från föreningarna

Vårt förslag: En bostadsrättsförening ska senast den 30 juni 2025 lämna de uppgifter som behövs för uppläggningen av bostadsrättsregistret till Lantmäteriet.

Regeringen eller Lantmäteriet får meddela närmare föreskrifter om uppgiftsskyldigheten.

Föreningarna föreslås bli skyldiga att lämna in underlag för införande i registret av uppgifter om samtliga bostadsrätter i föreningen. Det ska senast tolv månader efter det att författningsändringarna trädde i kraft, vilket bör framgå av övergångsbestämmelserna. Exakt vilka uppgifter som ska lämnas och på vilket sätt det ska ske kommer att framgå av förordningen om bostadsrättsregister och de föreskrifter som Lantmäteriet kan komma att utfärda.

En fråga som naturligtvis uppkommer är vad som händer om en förening inte hörsammar sin skyldighet att lämna uppgifter för införande i registret. Här kan man tänka sig att det ska finnas en möjlighet att förelägga en förening, kanske mot vite, att inkomma med uppgifterna.

Vi tror dock inte att det kommer att bli nödvändigt med en sådan lösning. Det finns stora fördelar för föreningarna att lämna sina uppgifter för införande i registret. I praktiken skulle det dessutom uppstå betydande praktiska problem för den bostadsrättshavare i en oregistrerad förening som vill ta ett lån. Vi får därför förmoda att föreningarna kommer att se till att deras uppgifter registreras inom ut-

satt tid. Detta är också den variant som valdes i Norge och som har fungerat bra.

17.2.4 Kontroll hos panthavarna

Vårt förslag: En panthavare ska senast den 31 december 2025 anmäla till Lantmäteriet de felaktigheter som man har uppmärksammat eller ytterligare pantsättningar som ska registreras i bostadsrättsregistret.

De uppgifter om pantsättningar som uppkommit innan ikraftträdandet och som lämnats av förening och/eller panthavare registreras i bostadsrättsregistret som noterade panter.

När en panthavare fått underrättelse från Lantmäteriet om vilka pantnoteringar som föreningen lämnat rörande den panthavaren har panthavaren sex månader på sig att kontrollera dessa uppgifter med sina egna uppgifter. Eventuella felaktigheter som panthavaren vill ha rättade och eventuella saknade pantnoteringar måste, tillsammans med erforderligt underlag, ha kommit Lantmäteriet till del inom denna tidsperiod. Underlaget kan till exempel vara en kopia av den denuntiation som skickades till föreningen.

Det innebär att hela uppläggningsprocessen är avslutad arton månader efter det att den startade.

Övergångsbestämmelserna bör ge uttryck för detta.

17.2.5 Tiden mellan ikraftträdande och uppläggning

Vårt förslag: Äldre bestämmelser ska fortsätta att gälla fram till dess bostadsrätterna i en förening har förts in i registret. De nya bestämmelserna ska dock tillämpas fullt ut för alla bostadsrättsföreningar från och med den 1 juli 2025.

För alla bostadsrätter gäller att förändringar ska göras i registret från och med den tidpunkt då bostadsrätterna i en förening har förts in i registret. Panter ska registreras och inte denuntieras till föreningen, förändringar gällande bostadsrättshavare ska anmälas dit, och så vidare. Det betyder att när föreningen har lämnat uppgifterna till Lant-

mäteriet och dessa har registrerats kan de nya bestämmelserna tillämpas full ut för den föreningen, även om det senare skulle visa sig att föreningen till exempel av misstag har glömt att lämna uppgift om en viss bostadsrätt.

Av övergångsbestämmelserna ska det framgå att äldre bestämmelser gäller fram tills dess att bostadsrätterna i en förening är införda i registret.

Lantmäteriet ansvarar för att hålla en förteckning uppdaterad över vilka föreningar som finns i registret och för vilka de nya bestämmelserna ska tillämpas. Vi utgår också från att en fastighetsmäklare som ska ta på sig ett förmedlingsuppdrag då också kontrollerar vad som gäller för aktuell förening. Och naturligtvis vet varje förenings styrelse, och en eventuell förvaltare, om vad som gäller. Det innebär exempelvis att man inte tar emot en denuntiation om pantsättning efter det att man lämnat över sina uppgifter till Lantmäteriet för införande i registret. De nya bestämmelserna ska dock tillämpas fullt ut för alla bostadsrättsföreningar den 1 juli 2025.

17.2.6 Pantsättningar

Vårt förslag: En panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet ska upphöra att gälla mot pantsättarens borgenärer om den inte har lämnats till Lantmäteriet senast den 31 december 2025.

En pantsättning som har gjorts innan ikraftträdandet och som har registrerats som noterad pant i registret ska ha företräde framför pantsättningar som har gjorts efter ikraftträdandet, även om den noterade panten registreras i registret vid en senare tidpunkt än den nya panträtten.

Om en bostadsrätt belastas av flera panträtter som har upplåtits före ikraftträdandet ska företrädesordningen dem emellan gälla efter den tidsföljd i vilken föreningen har underrättats om pantsättningen.

En pantsättning som panthavaren underrättat föreningen om men som föreningen inte noterat, och som panthavaren inte upptäcker att den saknas under kontrollperioden, har inget sakrättsligt skydd efter den 31 december 2025. Men skuldförhållandet gäller naturligtvis fram till dess att skulden betalats.

De pantnoteringar som förs in i registret gäller före de pantregistreringar som görs efter den tidpunkt bostadsrätten lagts in i registret. Det bör gälla även i förhållande till en pantnotering som inte fanns med när föreningen lämnade in sina uppgifter utan upptäckts och lagts in under den sexmånadersperiod för panthavarens kontroll som vi föreslår.

Om det finns flera pantnoteringar rörande en och samma bostadsrätt i det underlag som bostadsrättsföreningen lämnar in vid registeruppläggningen så ska företrädesordningen dem emellan bestämmas utifrån den tidpunkt som underrättelsen har gjorts.

Effekten av den nya ordningen med registrering i registret är att en panträtt inte kan erhålla sakrättsligt skydd genom en underrättelse till föreningen efter det att föreningens bostadsrätter har införts i registret. Detta beskrivs närmare i avsnitt 10.5.

17.2.7 Begränsningar i registrets innehåll

Vårt förslag: Följande uppgifter ska inte redovisas i bostadsrättsregistret avseende bostadsrätter upplåtna före ikraftträdandet och för de som är bostadsrättshavare vid samma tidpunkt:

- uppgifter om tidpunkten för upplåtelse av bostadsrätt,
- huruvida mark och/eller annat utrymme som ingår är upplåtet med bostadsrätt,
- huruvida bostadsrättslägenheten har delats till flera lägenheter, om flera lägenheter slagits samman till en lägenhet eller om yta överförts mellan lägenheter,
- typ av fång,
- köpeskillingen, och
- om bostadsrättshavaren är försatt i konkurs.

Vi har i kapitel 10 beskrivit våra utgångspunkter när det gäller vilken information som vi föreslår ska ingå i registret. Där har vi bland annat beskrivit att vi beaktat den faktiska möjligheten att ta fram vissa uppgifter utan alltför omfattande arbete. Vissa uppgifter har vi då

bedömt skulle kräva alltför stora arbetsinsatser för att få fram inför registeruppläggningen, särskilt hos föreningarna och deras förvaltare.

Därför föreslår vi att uppgifter om tidpunkten för upplåtelse av bostadsrätt, huruvida mark och/eller annat utrymme som ingår är upplåtet med bostadsrätt och huruvida bostadsrättslägenheten har delats till flera lägenheter, om flera lägenheter slagits samman till en lägenhet eller om yta överförts mellan lägenheter inte ska redovisas i bostadsrättsregistret avseende bostadsrätter som är upplåtna före ikraftträdandet.

När det gäller bostadsrättshavaren ska uppgift om typ av fång och om eventuell köpeskilling inte lämnas av bostadsrättsföreningarna vid uppläggningen av registret. Eftersom föreningarna inte har någon uppgift om en bostadsrättshavare är försatt i konkurs så kommer inte heller den uppgiften att redovisas för de som är bostadsrättshavare vid ikraftträdandet.

18 Författningskommentar

18.1 Förslaget till lag (2024:0000) om bostadsrättsregister

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.

I paragrafen anges det övergripande syftet med lagen. Överväganden finns i avsnitt 11.2.

Av paragrafen framgår att lagen har flera syften. Syftet är dels att ge tillgång till den information som finns i bostadsrättsregistret, dels att ge den statliga lantmäterimyndigheten möjlighet att behandla personuppgifter på ett ändamålsenligt sätt och att skydda människor mot att deras personliga integritet kränks vid sådan behandling. Syftet är också att reglera hanteringen av pantsättning av bostadsrätt.

Av 1 § förordningen (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet framgår att Lantmäteriet är den statliga lantmäterimyndigheten.

Lagens tillämpningsområde

2 § Denna lag gäller vid behandling av personuppgifter och vid registrering i bostadsrättsregistret. Lagen gäller också vid upplåtelse av panträtt i bostadsrätt.

Paragrafen anger lagens tillämpningsområde. Överväganden finns i avsnitt 11.3.

I paragrafen anges att lagen gäller vid behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret. Definitionen av personuppgifter liksom av behandling finns i artikel 4 i dataskyddsförordningen. I paragrafen anges vidare att lagen gäller vid registrering i bostadsrättsregistret. Detta omfattar även registrering av andra uppgifter än personuppgifter. Lagen tillämpas dessutom på 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.*

Paragrafen reglerar lagens förhållande till dataskyddsförordningen. Överväganden finns i avsnitt 11.4.

Av paragrafen framgår att lagen innehåller kompletterande bestämmelser till dataskyddsförordningen. Dataskyddsförordningen är direkt tillämplig i varje medlemsstat. I vissa avseenden förutsätter eller tillåter dataskyddsförordningen dock att det införs bestämmelser som kompletterar förordningen. Denna lag innehåller sådana kompletterande bestämmelser. De hänvisningar till dataskyddsförordningen som anges är dynamiska, vilket innebär att de avser förordningen i dess vid varje tidpunkt gällande lydelse.

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.*

Paragrafen reglerar lagens förhållande till dataskyddslagen och till föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen. Överväganden finns i avsnitt 11.4.

De kompletterande bestämmelser till dataskyddsförordningen som gäller på ett generellt plan regleras i dataskyddslagen. Av paragrafen följer att dataskyddslagen och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen gäller för behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret. Detta gäller dock enbart om inte något annat följer av bostadsrättsregisterlagen eller av föreskrifter som har meddelats i anslutning till den 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.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förande av bostadsrättsregistret och om registrets innehåll. Övervägandena finns i avsnitt 9.4, 9.7 och 9.8.

Av *första stycket* framgår att den statliga lantmäterimyndigheten ska föra ett register benämnt bostadsrättsregistret. Registret ska föras för de ändamål som anges i lagen.

I *andra stycket* finns en upplysning om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela föreskrifter om vilka uppgifter som ska ingå i registret. Det närmare innehållet i bostadsrättsregistret kommer alltså främst att framgå i förordning.

Hur uppgifterna ska ingå i registret, om de ska lagras centralt eller inte, kopplingar till den nationella digitala infrastrukturen och andra liknande frågor regleras inte i den här paragrafen. Detta får i stället framgå av föreskrifter meddelade av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

I andra stycket finns även en upplysning om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela föreskrifter 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.

Paragrafen innehåller bestämmelser om den personuppgiftsansvarige och om personuppgiftsbiträden. Överväganden finns i avsnitt 11.6.

Av *första stycket* framgår att den statliga lantmäterimyndigheten är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som görs i bostadsrättsregistret. Med rollen som personuppgiftsansvarig följer vissa skyldigheter direkt av dataskyddsförordningen. Den personuppgiftsansvarige ska bland annat se till att behandlingen av personuppgifter följer de principer som finns i artikel 5.

Om en personuppgift lämnas ut till någon annan blir mottagaren personuppgiftsansvarig för den fortsatta behandlingen av personuppgiften inom sin verksamhet.

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. I dataskyddsförordningen finns ytterligare krav att beakta när behandling av personuppgifter ska utföras av ett personuppgiftsbiträde.

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.

Paragrafen reglerar de ändamål för vilka personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas. Övervägandena finns i avsnitt 11.9.

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. Behandlingen kan till exempel anses nödvändig om den leder till effektivitetsvinster.

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, till exempel sophämtning. 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 görs mellan privatpersoner omfattas. Dessutom omfattas annat än medverkan eller främjande vid den direkta omsättningen, till exempel 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 vitalt intresse. Utöver kreditgivning och försäkringsgivning kan till exempel 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 sköter sin egen förvaltning eller har uppdragit det åt någon annan. Även byggande ska ses i vid bemärkelse.

I *punkt 5* anges att personuppgifter får behandlas om det är nödvändigt för 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. I de flesta fall innebär direkt marknadsföring en kommersiell åtgärd, men även andra åtgärder ryms, till exempel opinionsbildning.

Registrerade kan med stöd av dataskyddsförordningen begära att deras personuppgifter inte ska få behandlas för ändamålet direkt marknadsföring. Det betyder att uppgifter om dem inte kommer att lämnas ut om ändamålet med behandlingen är direkt marknadsföring.

Personuppgifter får även behandlas för andra ändamål än de som anges i förevarande paragraf. Det behandlas vidare i 4 §.

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 §.*

Paragrafen innebär att personuppgifter får behandlas även för andra ändamål än de som anges i 3 §, under förutsättning att personuppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med dessa angivna ändamål. Överväganden finns i avsnitt 11.8.4.

Bestämmelsen är utformad mot bakgrund av artikel 5.1 b i dataskyddsförordningen, den så kallade finalitetsprincipen. Det innebär bland annat att behandling för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål i enlighet med artikel 89.1 i dataskyddsförordningen inte ska anses oförenlig med de ursprungliga ändamålen. De omständigheter som anges i artikel 6.4 a–e i dataskyddsförordningen ska beaktas vid bedömningen av om behandlingen är förenlig med finalitetsprincipen.

Utlämnande av uppgifter 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.

Paragrafen reglerar utlämnande av uppgifter från bostadsrättsregistret på medium för automatiserad behandling. Överväganden finns i avsnitt 11.10.2.

I *första stycket* anges att personuppgifter i bostadsrättsregistret får lämnas ut på medium för automatiserad behandling.

I *andra stycket* finns en upplysning om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela föreskrifter om urval och bearbetningar och utlämnande av uppgifter på medium för automatiserad behandling. De närmare förutsättningarna för behandlingen kommer alltså främst att framgå i förordning.

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.

Paragrafen reglerar direktåtkomst till personuppgifter i bostadsrättsregistret. Överväganden finns i avsnitt 11.10.5.

I *första stycket* anges de ändamål för vilka direktåtkomst får medges. Direktåtkomst får alltså inte medges för ändamålet direkt marknadsföring.

Av *andra stycket* följer att den registrerade får ha direktåtkomst till personuppgifter som rör honom eller henne. Detta betyder att den registrerade 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 myndighet som regeringen bestämmer kan meddela föreskrifter om direktåtkomst. Det handlar om omfattningen av direktåtkomsten, sökbegrepp och behörighet och säkerhet vid direktåtkomst. Sådana föreskrifter kan till exempel handla om vilka sökbegrepp som ska eller inte ska få användas. De närmare förutsättningarna för direktåtkomst kommer alltså främst att framgå i förordning.

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.

Paragrafen reglerar ett ansvar att begränsa åtkomsten till personuppgifter vid direktåtkomst. Övervägandena finns i avsnitt 11.10.5.

Paragrafen innebär att den som har medgetts direktåtkomst ansvarar för att tillgången till personuppgifterna begränsas till att avse sådana uppgifter som var och en behöver för att kunna fullgöra sina arbetsuppgifter. Det innebär att den aktör som beviljats direktåtkomst till exempel inte får låta samtliga anställda på arbetsplatsen att fritt söka i bostadsrättsregistret, om inte detta behövs.

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 obehövligt.

I paragrafen regleras möjligheten att få uppgifter i bostadsrättsregistret rättade. Överväganden finns i avsnitt 11.12.

Av *första stycket första meningen* framgår att en uppgift i registret 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. Av *första stycket andra meningen* framgår att detta ska gälla i stället för rätten till rättelse i artikel 16 i dataskyddsförordningen när det gäller rättelse av en personuppgift.

I *andra stycket* anges att den som berörs av åtgärden ska ges tillfälle att yttra sig innan rättelse sker. En förutsättning är dock att den statliga lantmäterimyndigheten känner till den berörda personen. Myndigheten behöver inte inhämta något yttrande om det är uppenbart obehövligt.

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.*

Paragrafen behandlar rätten till begränsning av behandling av personuppgifter enligt artikel 18 i dataskyddsförordningen. Överväganden finns i avsnitt 11.11.6.

Bestämmelsen innebär att rätten till begränsning av behandling inte ska gälla 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).

Paragrafen behandlar registrering av upplåtelse och övergång av bostadsrätt. Överväganden finns i avsnitt 12.2.

Första stycket innehåller en bestämmelse om att upplåtelse och övergång av bostadsrätt ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret.

I *andra stycket* finns en upplysning om att bestämmelserna om upplåtelse och övergång av bostadsrätt finns i bostadsrättslagen (1991:614).

Av 10 § följer att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om ingivning av anmälningar i registreringsärenden. För en kommentar hänvisas till den paragrafen.

Pantsättning av bostadsrätt

2 § Pantsättning av bostadsrätt ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret.

Paragrafen behandlar registrering av pantsättning av bostadsrätt. Överväganden finns i avsnitt 12.5.

Paragrafen anger att pantsättning ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret. Registreringen innebär att sakrättsligt skydd erhålls. Det här är en förändring jämfört med det som har gällt tidigare.

Sakrättsligt skydd har förut uppkommit genom att bostadsrättsföreningen har underrättats, denuntierats, om pantsättningen. Det är en analogisk tillämpning av reglerna om enkla skuldebrev i skuldebrevslagen (1936:81). Någon uttrycklig reglering i lag vad gäller det sakrättsliga skyddet vid pantsättning av bostadsrätt har alltså inte funnits.

Genom förevarande paragraf ändras det sakrättsliga momentet vid pantsättning av bostadsrätt. Föreningen ska inte längre underrättas om pantsättningen. I stället ska pantsättningen registreras i bostadsrättsregistret för att erhålla sakrättsligt skydd. Det betyder också att en underrättelse om pantsättning som lämnas till en förening efter det att de nya bestämmelserna har trätt i kraft är utan verkan när det gäller att erhålla sakrättsligt skydd.

Enligt hittillsvarande bestämmelser skulle en förening som underrättats om en pantsättning därefter anteckna det i föreningens lägenhetsförteckning. Eftersom det sakrättsliga momentet nu ändras ska

en förening inte längre anteckna uppgift om pantsättning i lägenhetsförteckningen. För en kommentar om det hänvisas till 9 kap. 10 § bostadsrättslagen.

3 § Panträtt i bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

I paragrafen anges hur panträtt i bostadsrätt upplåts. Överväganden finns i avsnitt 10.3.3.

I paragrafen framgår att pantsättningar ska vara skriftliga och avse hela bostadsrätten. Vidare framgår att det är bostadsrättshavaren som ska upplåta panträtten. Detta har inte reglerats tidigare. I grunden innebär det här dock inte någon förändring jämfört med hur panträtter i de flesta fall har hanterats innan. Det förtydligar dock kraven på att det ska finnas dokumentation som visar pantsättningen. Med bostadsrättshavare avses den som finns registrerad i bostadsrättsregistret som innehavare av bostadsrätten.

Pantsättningarnas företräde

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 regleras företrädesordningen för pantsättningar i bostadsrättsregistret. Överväganden finns i avsnitt 12.5.

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. I 5 § finns närmare bestämmelser om registreringstidpunkten.

Av övergångsbestämmelserna till bostadsrättsregisterlagen följer bland annat att pantsättningar som gjorts innan ikraftträdandet behåller sin prioritet när de registrerats i registret. För en kommentar hänvisas till de bestämmelserna.

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.

I paragrafen anges när en pantsättning ska anses vara registrerad i bostadsrättsregistret. Överväganden finns i avsnitt 12.5.

En registrering av en pantsättning kan göras på två sätt beroende på om den som vill registrera pantsättningen är en aktör med tillstånd enligt 6 § eller inte. En aktör med tillstånd kan följa det som finns angivet i första stycket. Om något tillstånd inte finns måste den som vill få en pantsättning registrerad göra en anmälan för registrering av pantsättningen enligt andra stycket. För en kommentar om tillstånd att registrera pantsättningar på egen hand hänvisas till 6 §.

I *första stycket* anges att en pantsättning som registrerats av en panthavare med tillstånd enligt 6 § 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 den statliga lantmäterimyndigheten innan registreringen.

I *andra stycket* anges att 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. Om anmälan inte kan läggas till grund för registreringen, till exempel för att det inte är klart vilken bostadsrätt som avses eller vem som är panthavare, kan pantsättningen inte registreras. Det kan finnas anledning att i registret markera att det finns ett pågående ärende om registrering i dessa fall.

När det gäller hanteringen av brister i en anmälan finns en särskild bestämmelse i 8 §.

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.

I paragrafen anges möjligheterna för den statliga lantmäterimyndigheten att bevilja tillstånd till en panthavare att registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret. Överväganden finns i avsnitt 12.5.

Av *första stycket* följer att den statliga lantmäterimyndigheten får ge tillstånd till en panthavare att på egen hand registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret. Det är i dessa fall fråga om professionella aktörer som regelmässigt hanterar pantsättningar.

När det gäller fast egendom finns en liknande möjlighet att få tillstånd att registreras som pantbrevshavare genom 14 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister.

Av *andra stycket* följer vad myndigheten särskilt ska beakta vid tillståndsgivningen. Syftet är att endast den aktör som har tillgång till den tekniska utrustning och den tekniska sakkunskapen som krävs ska kunna beviljas tillstånd. Registrering i bostadsrättsregistret kan komma att medföra avgifter. Det ska därför också finnas tillfredsställande former för betalning av registreringsavgifter hos den aktör som ska beviljas tillstånd. Dessutom ska sökanden i övrigt uppfylla 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 ankommer på den statliga lantmäterimyndigheten att bedöma tillståndsfrågan.

Beslut i tillståndsfrågor kan, liksom för andra frågor enligt bostadsrättsregisterlagen, överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

7 § Ett tillstånd enligt 6 § får återkallas om tillståndshavaren inte längre uppfyller de krav som anges i den paragrafen.

I paragrafen anges förutsättningarna för att återkalla ett tillstånd som beviljats enligt 6 §. Överväganden finns i avsnitt 12.5.

Paragrafen innebär att ett tillstånd kan återkallas om tillståndshavaren inte längre uppfyller de krav som anges i 6 §.

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.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad den statliga lantmäterimyndigheten kan göra för att avhjälpa brister i en anmälan för registrering. Paragrafen gäller anmälan för registrering av upplåtelse, övergång och pantsättning av bostadsrätt. Överväganden finns i avsnitt 12.8.2.

Av *första stycket* följer att den statliga lantmäterimyndigheten får förelägga en anmälare att yttra sig eller att rätta till bristen, om anmälaren inte har följt det som gäller om anmälan. En brist kan till exempel vara att det saknas underskrift eller andra uppgifter som behövs för registreringen. Myndigheten får själv välja vilken åtgärd som ska vidtas. Det är inte nödvändigt med ett formellt föreläggande, om bristen till exempel kan läkas genom ett telefonsamtal.

Enligt *andra stycket* får myndigheten vägra registreringen om anmälaren inte har följt föreläggandet enligt första stycket. En upplysning om det 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.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad den statliga lantmäterimyndigheten kan göra om någon anmälan för registrering inte har kommit in. Övervägandena finns i avsnitt 12.8.3.

Paragrafen tillämpas vid upplåtelse och övergång av bostadsrätt. I paragrafen anges att den statliga lantmäterimyndigheten får förelägga föreningen, vid upplåtelse, och den nya bostadsrättshavaren, vid övergång, att lämna in en anmälan för registrering, om en sådan anmälan inte har gjorts i rätt tid. Vad som avses med rätt tid bestäms i förordning eller myndighetsföreskrifter. Liksom enligt 8 § är det inte nödvändigt med ett formellt föreläggande, om myndigheten bedömer att något annat sätt skulle fungera bättre.

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.

Paragrafen innehåller en upplysning om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om ingivning av anmälningar i registreringsärenden. Övervägandena finns i avsnitt 12.8.1.

Paragrafen omfattar såväl anmälningar för registrering av upplåtelse och övergång av bostadsrätt som anmälningar för registrering av pantsättning. Det betyder att ordningen för detta kommer att framgå av förordning eller av myndighetsföreskrifter. Det kan till exempel handla om hur en anmälan kan ges in och vilka krav som ska ställas på anmälan. Det finns dock anledning att framhålla att anmälningar i så stor utsträckning som möjligt bör kunna hanteras digitalt.

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.

Paragrafen innehåller ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om avgifter. Övervägandena finns i avsnitt 15.3.

Bemyndigandet ger stöd att meddela föreskrifter om avgifter i ärenden om registrering enligt bostadsrättsregisterlagen 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.

Paragrafen innehåller ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om avgifter. Övervägandena finns i avsnitt 15.3.

Bemyndigandet ger stöd att 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.

Paragrafen behandlar möjligheterna till överklagande. Övervägandena finns i avsnitt 11.14.

Av *första stycket* framgår att beslut som har meddelats enligt bostadsrättsregisterlagen eller enligt föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 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 juli 2024.

2. Den statliga lantmäterimyndigheten ansvarar för uppläggningen av bostadsrättsregistret.

3. En bostadsrättsförening ska senast den 30 juni 2025 lämna de uppgifter som behövs för uppläggningen av 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 korrigering. De pantsättningar som registreras i registret i samband med uppläggningen registreras 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 panträtten under uppläggningen av registret.

8. Om en bostadsrätt belastas av flera panträtter som har upplåtits före ikraftträdandet gäller företrädesordningen mellan dessa efter den tidsföljd i vilken föreningen har underrättats om pantsättningen.

Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2024 *(punkt 1)*. Överväganden finns i avsnitt 17.1.

Enligt *punkt 2* ansvarar den statliga lantmäterimyndigheten för uppläggningen av registret. Överväganden finns i avsnitt 13.2.

Av *punkt 3* följer att en bostadsrättsförening ska lämna de uppgifter som behövs för uppläggningen av registret. Överväganden finns i avsnitt 13.6 och 17.2.3.

Uppgifterna ska lämnas till den statliga lantmäterimyndigheten senast den 30 juni 2025. Det innebär att föreningarna har ett år på sig att lämna uppgifterna från det att lagen träder i kraft. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om uppgiftsskyldigheten. Närmare upplysningar till exempel om vilka uppgifter som ska lämnas och hur detta ska göras kommer därför att framgå av förordning eller av myndighetsföreskrifter.

I *punkt 4* anges vad som sedan ska hända med de uppgifter som en förening lämnat enligt punkt 3. Överväganden finns i avsnitt 13.7 och 17.2.2.

Punkten innebär att den statliga lantmäterimyndigheten ska lämna vidare de uppgifter om pantsättning som myndigheten fått in från föreningarna. Uppgifterna ska lämnas till respektive berörd panthavare för kontroll enligt punkt 5.

Av *punkt 5* följer sedan vad panthavarna ska göra med uppgifterna de får överlämnade till sig enligt punkt 4. Överväganden finns i avsnitt 13.7 och 17.2.4.

I punkten anges att panthavarna ska kontrollera de uppgifter man har fått överlämnade till sig. Panthavarna har sex månader på sig att anmäla eventuella felaktigheter till den statliga lantmäterimyndigheten. Tiden räknas från det att föreningen enligt punkt 3 har lämnat sina uppgifter till den statliga lantmäterimyndigheten. Sådana felaktigheter kan till exempel handla om att en pantsättning inte längre gäller och att anteckningen om den alltså borde ha avnoterats, eller att en pantnotering saknas. Erforderligt underlag ska vid behov presenteras av panthavarna inför en sådan korrigering. Det kan till exempel innebära att lånehandlingen och underrättelsen ska kunna visas upp.

De pantsättningar som registreras i registret i samband med uppläggningen registreras som noterade panter. Detta görs för att skilja dem från sådana pantsättningar som upplåts och registreras efter ikraftträdandet, vilka benämns registrerade panter.

Av *punkt 6* följer att panträtter som har upplåtits innan ikraftträdandet upphör att gälla mot pantsättarens borgenärer om de inte har

lämnats till den statliga lantmäterimyndigheten enligt punkt 3 eller 5 senast den 31 december 2025. Övervägandena finns i avsnitt 17.2.6.

I *punkt 7* regleras företrädesordningen mellan pantsättningar gjorda innan ikraftträdandet och efter ikraftträdandet. Övervägandena finns i avsnitt 17.2.6.

En pantsättning som har gjorts innan ikraftträdandet och som efter ikraftträdandet har registrerats som noterad pant enligt punkt 5 behåller sin plats i företrädesordningen. Detta gäller även om den noterade panten under uppläggningstiden registreras vid en senare tidpunkt än en pantsättning som är gjord efter ikraftträdandet. Syftet är att det sakrättsliga skyddet för äldre noteringar om pantsättning ska bestå även efter införandet av den nya ordningen för sakrättsligt skydd.

I *punkt 8* regleras företrädesordningen mellan pantsättningar gjorda innan ikraftträdandet. Övervägandena finns i avsnitt 17.2.6.

Företrädesordningen dem emellan gäller enligt den tidsföljd i vilken föreningen har underrättats om pantsättningen. Detta gäller även om de under uppläggningsarbetet registreras i bostadsrättsregistret vid olika tidpunkter. Syftet är liksom enligt punkt 7 att det sakrättsliga skyddet för äldre noteringar ska bestå.

18.2 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken

6 kap. Säkerställande av utmätning

Lös egendom

3 § 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*.

Paragrafen behandlar säkerställande av utmätning och innehåller bestämmelser om underrättelser vid utmätning av vissa rättigheter. Paragrafen ändras så att Kronofogdemyndigheten ska underrätta den statliga lantmäterimyndigheten, och inte bostadsrättsföreningen,

vid utmätning av bostadsrätt. Ändringen är en följd av att ett bostadsrättsregister införs. Överväganden finns i avsnitt 10.10.

18.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

1 kap. Inledande bestämmelser

3 a § *En bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret.*

Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2024:0000) om bostadsrättsregister.

I paragrafen, som är ny, anges att bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret. Vidare ges en hänvisning till lagen om bostadsrättsregister. Paragrafen tas in som en följd av att ett bostadsrättsregister införs.

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Avgift 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. Den ändras så att föreningen inte längre har rätt att ta ut pantsättningsavgift. Överväganden finns i avsnitt 10.7.

Ändringen i *första stycket* innebär att pantsättningsavgift tas bort från den uppräkning 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.

Enligt hittillsvarande bestämmelser har föreningen bland annat rätt att ta ut en pantsättningsavgift, om det anges i stadgarna. Avgiften avser den administration som uppstår genom mottagande av denuntiationer om pantsättning. Avgiften ska vara hänförlig till det arbete som det innebär för föreningen att föra in vissa uppgifter i lägenhetsförteckningen (prop. 1990/91:92 s. 126). Detta arbete försvinner när pantsättningar, i stället för att denuntieras till föreningen, ska registreras i bostadsrättsregistret. Rätten att ta ut pantsättningsavgift tas därför också bort.

Även möjligheten att i stadgarna ange att pantsättningsavgift kan tas ut och grunderna för beräkning av en sådan avgift tas bort. Det framgår av författningskommentaren till 9 kap. 5 §.

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

31 § *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 förfallodagen, *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

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 10.9.

Ändringen i *första stycket* innebär att föreningen ska underrätta den statliga lantmäterimyndigheten, och inte panthavaren, när bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen. En underrättelse till panthavaren kan därefter gå ut till berörda panthavare.

När skulder uppstår till föreningen på det sätt som anges i paragrafen måste föreningen enligt hittillsvarande bestämmelse underrätta panthavare som tidigare har denuntierat föreningen. Detta görs för att föreningens legala panträtt inte ska försämras.

Enligt 3 kap. 2 § bostadsrättsregisterlagen (2024:0000) ska föreningen inte längre underrättas om pantsättning, utan en registrering av pantsättningen ska i stället göras i bostadsrättsregistret. En förening ska därför underrätta den statliga lantmäterimyndigheten när en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen. Föreningens legala panträtt gäller då precis som innan.

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. Den 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. Övervägandena finns i avsnitt 10.7.

Ändringen görs som en följd av att den hittillsvarande rätten enligt 7 kap. 14 § att ta ut pantsättningsavgift tas bort. För en kommentar hänvisas till den paragrafen.

Medlems- och lägenhetsförteckning

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

Om en uppgift i förteckningen *ändras*, *ska* detta genast antecknas. *Om en bostadsrätt överlåts 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. Ändringarna innebär att föreningen inte längre ska anteckna en uppgift om att en bostadsrätt pantsatts. Övervägandena finns i avsnitt 10.6.2.

Tredje stycket ändras så att föreningens hittillsvarande skyldighet att i lägenhetsförteckningen anteckna uppgift om pantsättning tas bort. Uppgift om pantsättning utmönstras därmed ur föreningarnas lägenhetsförteckningar Ändringen är en följd av att denuntiation ersätts med registrering i bostadsrättsregistret när det gäller sättet att få sakrättsligt skydd vid pantsättning av en bostadsrätt. Enligt 3 kap. 2 § bostadsrättsregisterlagen ska föreningen inte längre underrättas om pantsättning, utan en registrering av pantsättningen ska i stället göras i bostadsrättsregistret. Eftersom pantsättningar fortsättningsvis ska framgå av bostadsrättsregistret behöver de inte dessutom framgå av föreningens lägenhetsförteckning.

För en kommentar till ändringen av sakrättsligt moment vid pantsättning hänvisas till 3 kap. 2 § bostadsrättsregisterlagen.

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 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.

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 *den statliga lantmäterimyndigheten* om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

Paragrafen innehåller bestämmelser om särskilda villkor för vissa beslut som fattats på en föreningsstämma.

Andra stycket ändras så att föreningen ska underrätta den statliga lantmäterimyndigheten, och inte panthavaren, om vissa beslut. Ändringen är en följd av att denuntiation ersätts med registrering i bostadsrättsregistret. Övervägandena finns i avsnitt 10.9.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

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.

Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2024 *(punkt 1)*. Överväganden finns i avsnitt 17.1.

I *punkt 2* anges att bestämmelserna i 7 kap. 31 § och 9 kap. 10 § fjärde stycket och 16 § sista stycket i vissa fall gäller i sina äldre lydelser. Överväganden finns i avsnitt 17.2.5.

Så är fallet under tiden fram till dess att bostadsrätterna i en förening har registrerats i bostadsrättsregistret. När en förening har lämnat sina uppgifter till den statliga lantmäterimyndigheten och uppgifterna därefter finns registrerade i bostadsrättsregistret ska bestämmelserna tillämpas i sina nya lydelser. Det innebär att ikraftträdandet sker successivt för olika föreningar under övergångstiden. Myndigheten ska hålla en uppdaterad förteckning över vilka föreningar som finns i registret och för vilka alltså de nya bestämmelserna ska tillämpas.

Av *punkt 3* framgår att de nya bestämmelserna ska tillämpas fullt ut från och med den 1 juli 2025 för alla föreningar, trots det som anges i punkt 2. Överväganden finns i avsnitt 17.2.5.

18.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister

Registerändamål

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.

Paragrafen, som är ny, innebär att det införs ett nytt ändamål för behandling av personuppgifter i lägenhetsregistret. Paragrafen anger att uppgifter ur lägenhetsregistret får lämnas ut också för att ingå i bostadsrättsregistret. Överväganden finns i avsnitt 10.14.2.

De uppgifter som kan komma att lämnas ut för att ingå i bostadsrättsregistret framgår av förordningen (2024:0000) om bostadsrättsregister. Det är i första hand aktuellt för sådana uppgifter som be-

hövs för att identifiera en viss bostadsrätt och även vissa uppgifter om själva bostadsrättslägenheten.

Automatiserad behandling

20 § Uppgifter i lägenhetsregistret får lämnas ut på medium för automatiserad behandling endast om regeringen meddelar föreskrifter om det.

Paragrafen anger under vilka förutsättningar som uppgifter i lägenhetsregistret får lämnas ut på medium för automatiserad behandling. Den ändras så att den så kallade finalitetsprincipen gäller för lägenhetsregistret. Övervägandena finns i avsnitt 10.14.2.

Det hittillsvarande andra stycket tas bort. Där finns en begränsning som säger att uppgifter ur lägenhetsregistret endast får lämnas ut för de ändamål som anges i 5 § och för sådan registrering som avses i 13 §. Den begränsningen innebär att finalitetsprincipen inte gäller vid behandling av personuppgifter i lägenhetsregistret. Finalitetsprincipen återfinns i artikel 5.1 b i dataskyddsförordningen och innebär att personuppgifter inte senare får behandlas på ett sätt som är oförenligt med de särskilda, uttryckligt angiva och berättigade ändamål för vilka personuppgifterna har samlats in.

Kommittédirektiv 2020:123

Ett offentligt register för bostadsrätter

Beslut vid regeringssammanträde den 3 december 2020

Sammanfattning

En särskild utredare ska utreda och lämna förslag på hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas i syfte att stärka bostadsmarknadens funktionssätt.

Utredaren ska bl.a.

- föreslå hur hanteringen av panträtter i bostadsrätter kan förbättras och hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas,
- bedöma om registret bör omfatta alla bostadsrätter eller bara pantsatta bostadsrätter,
- föreslå för vilka ändamål uppgifter i registret ska få behandlas,
- ta ställning till vilken information som registret bör innehålla, och
- ta ställning till om registret bör utformas som ett självständigt register eller om det bör ingå i något befintligt register. Utredaren ska lämna de författningsförslag som behövs.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 juli 2022.

Pantsättning av bostadsrätter

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus. En bostadsrätt omfattar dels en andelsrätt i föreningen, dels en nyttjanderätt till en viss lägenhet.

En bostadsrätt kan överlåtas. Ett avtal om överlåtelse ska upprättas skriftligen och skrivas under av köparen och säljaren. Köpehandlingen ska innehålla en uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser och information om köpeskillingen. Överlåtelsen är ogiltig om den som förvärvat bostadsrätten inte beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Köparens förvärv är skyddat mot tredje man, s.k. sakrättsligt skydd, när bostadsrättsföreningen har underrättats om överlåtelsen.

En bostadsrätt kan även pantsättas. Det finns inte några uttryckliga bestämmelser som reglerar en sådan pantsättning. I stället tillämpas reglerna om enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev analogt. Innehavet av en bostadsrätt likställs med en fordringsrätt där föreningen är gäldenär och bostadsrättshavaren borgenär. En giltig pantsättning uppstår genom en överenskommelse mellan bostadsrättshavaren och kreditgivaren, men för att pantsättningen ska få sakrättsligt skydd, dvs. gälla i förhållande till tredje man, krävs att bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättningen. Efter att ha fått underrättelsen är bostadsrättsföreningen skyldig att genast anteckna pantsättningen i föreningens lägenhetsförteckning, se 9 kap. 10 § tredje stycket bostadsrättslagen (1991:614). En presumtiv köpare av bostadsrätten eller en kreditgivare kan med bostadsrättshavarens samtycke få kännedom om pantsättningsanteckningar genom utdrag ur lägenhetsförteckningen.

Behovet av en översyn

Ett mycket stort antal bostadsrätter överlåts och pantsätts varje år. Värdet på bostadsrätter har på många orter ökat markant, och därmed också transaktionernas betydelse för privatpersoner. Marknadsvärdet för en bostadsrätt kan överstiga marknadsvärdet för en fastighet, särskilt i storstadsområden och det är inte ovanligt att marknadsvärdet är högt i förhållande till en privatpersons ekonomi.

Även krediter för vilka bostadsrätter pantsätts har ökat i storlek. Krediter med bostadsrätter som säkerhet är i dag omfattande och motsvarar drygt 30 procent av de totala krediterna med bostäder som säkerhet (Riksbankens finansiella stabilitetsrapport 2018:1 s. 26).

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. Det blir då en s.k. dold panträtt. En dold panträtt kan innebära risker för såväl köpare som kreditgivare. En köpare kan drabbas om bostadsrätten visar sig vara säkerhet för lån som han eller hon inte kände till. För kreditgivare finns en risk att lån beviljas med en felaktig bild av vilken säkerhet som finns för lånet eller att en person som inte har rätt att förfoga över bostadsrätten pantsätter den.

Bostadsrättsföreningar har ett ansvar att sköta och hålla lägenhetsförteckningen uppdaterad. Om äldre anteckningar om pantsättningar, som med tiden blivit inaktuella, inte har tagits bort från lägenhetsförteckningen kan det försvåra för bostadsrättshavare som vill belåna sin bostadsrätt.

Uteblivna eller felaktiga pantanteckningar kan medföra ett ansvar för bostadsrättsföreningen. I rättsfallet NJA 2019 s. 94 blev en bostadsrättsförening skyldig att ersätta en förvärvare av en bostadsrätt för skada som orsakats genom att föreningen lämnat felaktiga uppgifter om pantsättning i ett utdrag ur lägenhetsförteckningen.

Uppdraget att lämna förslag på ett offentligt register för bostadsrätter

Hur kan hanteringen av panträtter i bostadsrätter förbättras?

Det är viktigt att systemet med panträtter i bostadsrätter är välfungerande och att bostadsrättshavare och andra inte utsätts för onödiga risker. Redan risken för felaktigheter påverkar bostads- och kreditmarknaden negativt.

Att inrätta ett offentligt register för bostadsrätter kan vara ett sätt att öka effektiviteten och rättssäkerheten vid pantsättning av bostadsrätter, stärka skyddet för bostadsrättshavare och köpare av bostadsrätter, minska utrymmet för olika former av missbruk och bidra till en ökad transparens.

Ett införande av ett offentligt register för bostadsrätter förutsätter överväganden bl.a. om hur ett sådant register ska utformas, omfattningen av registret, hur redan gjorda pantsättningar ska hanteras och för vilka ändamål som uppgifter i registret ska få behandlas för att tillgodose behoven av en rättssäker pantsättning och de behov som finns kopplat till kreditgivning. Utformningen av registret bör ta hänsyn till dess funktion för berörda parter, såsom enskilda personer, bostadsrättsföreningar och kreditinstitut. Även dess funktion för allmän verksamhet, exempelvis utsökningsförfarandet, bör beaktas vid utformningen.

Enligt nuvarande ordning hanterar bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare överlåtelser av bostadsrätter och ingen myndighet prövar förvärvets giltighet likt det som gäller för fastigheter. Det är en ordning som är ändamålsenlig och som bör bestå (se t.ex. Ds 2007:12 s. 145). För att åstadkomma en ändamålsenlig ordning för pantsättning av bostadsrätter kan det dock vara så att ett register även behöver ge svar på vem som är innehavare av en bostadsrätt. De skyddsintressen som gör sig gällande i fråga om pantsättning av bostadsrätter finns även i fråga om överlåtelser. Skydd mot borgenärer uppnås i dag på samma sätt vid överlåtelse som vid pantsättning. Fördelarna med att behålla denna likhet och i övrigt få en ändamålsenlig hantering av bostadsrätter i stort kräver en allsidig analys som även tar hänsyn till konsekvenserna för den personliga integriteten att ytterligare uppgifter registreras. Registret bör inte vara mer omfattande än vad som krävs för att åstadkomma nödvändiga förbättringar.

Det är naturligt att en registrering i ett offentligt register för bostadsrätter tillmäts betydelse som ett sakrättsligt moment, dvs. att en pantsättning får verkan mot tredje man när den antecknas där. För att skapa en sådan ordning finns det ett behov av att klargöra förutsättningarna och vilka övriga frågor som bör regleras för att förbättra panträtter i bostadsrätter. Förslagen bör på ett ändamålsenligt sätt lösa bristerna i dagens ordning, utan att i onödan belasta berörda parter. För att förbättra hanteringen av panträtter i bostadsrätter kan det även bli fråga om att föreslå ändringar av närliggande bestämmelser, såsom bestämmelserna om lägenhetsförteckningar i bostadsrättslagen.

Utredaren ska därför

- föreslå hur hanteringen av panträtter i bostadsrätter kan förbättras och hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas,
- ta ställning till om hanteringen av överlåtelser bör förbättras,
- bedöma om registret bör omfatta alla bostadsrätter eller bara pantsatta bostadsrätter,
- föreslå för vilka ändamål uppgifter i registret ska få behandlas,
- ta ställning till vilken information som registret bör innehålla och vilken rättsverkan en registrering av en uppgift bör ha,
- föreslå hur befintliga pantsättningar och rättsförhållanden ska hanteras vid inrättandet av ett register, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Det ingår inte i utredarens uppdrag att lämna förslag som innebär att förvärven av bostadsrätter ska granskas av en myndighet och inte heller att föreslå förändringar av bostadsrättsföreningarnas ansvar för medlemsprövningen.

Hur bör ett register inrättas?

I dag finns offentliga register över fastigheter och lägenheter. Lantmäteriet ansvarar för båda dessa register. Det är möjligt att skapa ett offentligt register för bostadsrätter som ingår som en del av fastighets- eller lägenhetsregistret eller i något annat befintligt register, men det är även möjligt att skapa ett fristående register. Ett fristående register skulle också kunna föras i anslutning till ett befintligt register med fastighetsinformation. Om registret knyts till fastighets- eller lägenhetsregistret är det naturligt att Lantmäteriet ansvarar för registret. Även för ett fristående register är det möjligt att en myndighet ansvarar, men ett ställningstagande om ansvaret för registret förutsätter en allsidig analys av vilka fördelar och nackdelar olika alternativ kan innebära. Kostnadsaspekten påverkar också vem som bör ansvara för registret och hur det bör utformas. Varken uppgiftslämnare eller den registeransvarige bör belastas med onödiga kostnader.

Registret kommer att behöva tillhandahålla information till olika aktörer för att möjliggöra en ändamålsenlig pantsättning. Många befintliga register tillåter även direktåtkomst till registret under vissa förutsättningar. Högsta förvaltningsdomstolen behandlade frågan om direktåtkomst och dess innebörd i rättsfallet HFD 2015 ref. 61. Det behövs ett allsidigt underlag för att avgöra om det finns behov av överföring av uppgifter genom direktåtkomst eller genom utlämnande på medium för automatiserad behandling. Om direktåtkomst är nödvändigt återstår frågor om vilka aktörer som ska tillåtas få direktåtkomst till registret och vilka begränsningar som ska gälla för åtkomsten. Det kan här finnas skäl att beakta de begränsningar som finns t.ex. i fastighetsregistret där vissa sökbegrepp inte tillåts.

Det är av stor vikt att registret säkerställer ett gott skydd för den enskildes integritet, vilket kan innebära olika begränsningar vid behandlingen av uppgifter eller andra åtgärder kopplat till informationssäkerhet och sekretess. Utredaren ska säkerställa att förslagen är förenliga med 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) och annan relevant dataskyddsrättslig lagstiftning.

Det är också viktigt att ett register utformas så att det stärker skyddet för bostadsrättshavare och köpare av bostadsrätter samtidigt som det försvårar utnyttjandet av bostadsrätter i olika brottsupplägg, exempelvis bedrägerier, olovlig andrahandsupplåtelse eller penningtvätt.

Utredaren ska därför

- ta ställning till om registret bör utformas som ett självständigt register eller om det bör ingå i något befintligt register,
- föreslå vem eller vilka som bör ansvara för registret och ha personuppgiftsansvar,
- ta ställning till vilka urval och bearbetningar av personuppgifter som den registeransvarige får göra och under vilka förutsättningar,
- ta ställning till om det finns behov av direktåtkomst till registret, samt i sådant fall vem eller vilka som bör få direktåtkomst och under vilka förutsättningar,

- ta ställning till hur informationen i registret ska skyddas och om sekretess ska gälla för uppgifter i registret, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Hur ska registret byggas upp och hållas uppdaterat?

Ett nytt register aktualiserar frågan om hur registret ska byggas upp. Det handlar bl.a. om hur den information som registret ska innehålla ska samlas in, lagras och tillhandahållas och hur registret löpande ska hållas uppdaterat, vilket är centrala frågor som bör belysas noggrant. Oavsett om bostadsrättsregistret utformas som ett fristående register eller ingår i eller förs i anslutning till något befintligt register, bör informationen samlas in enligt principen att endast de uppgifter som krävs för att uppfylla registrets syfte samlas in.

Det krävs även ställningstaganden om vem eller vilka som ska ansvara för att genomföra informationsinsamlingen. Det är tänkbart att den som ansvarar för registret ansvarar för att samla in informationen, men en annan möjlighet är att källan till en viss uppgift, t.ex. bostadsrättsföreningen eller kreditgivaren, för in dessa uppgifter i registret.

Det är angeläget att uppgifterna i registret är aktuella och korrekta. En viktig fråga är därför vem eller vilka som ska ansvara för att löpande föra in och ta bort uppgifter ur registret samt vilka skyldigheter och befogenheter som ansvariga aktörer bör ha. I register som flera myndigheter lämnar uppgifter i kan det uppstå oklarheter kring var dessa uppgifter ska bilda arkiv. För att registret ska vara aktuellt, hålla en hög kvalitet och för att användarna ska ha ett högt förtroende för det är det angeläget att det kan hållas uppdaterat på ett enkelt och tillförlitligt sätt, gärna automatiskt. Många av de register som finns i dag bygger på principen att information samlas in från olika källor och skickas mellan olika aktörer. En konsekvens av detta är att samma information ofta lagras hos både avsändare och mottagare. Modern teknik kan underlätta driften av ett effektivt och rättssäkert register samt bidra till att upprätthålla god informationssäkerhet. Digitaliseringens möjligheter ska tas till vara när det gäller hur ett offentligt register för bostadsrätter byggs upp och löpande förs. Registret bör utformas så att det i möjligaste mån använder sig av den förvaltningsgemensamma digitala infrastruktur för informa-

tionsutbyte och det nationella ramverk för grunddata inom den offentliga förvaltningen som regeringen uppdragit åt bl.a. Myndigheten för digital förvaltning att etablera (I2019/03306 och I2019/03307).

Utredaren ska därför

- analysera hur modern teknik och förvaltningsgemensamma digitala lösningar kan användas för att åstadkomma en säker och effektiv utformning och drift av registret,
- föreslå hur ett register ska byggas upp och hur informationen ska samlas in,
- föreslå vem eller vilka som ska ansvara för att uppgifter förs in i och tas bort från registret och vem som ska vara arkivbildare,
- bedöma under vilka förutsättningar felaktigheter i registret eller i hanteringen av uppgifter i registret bör ge rätt till ersättning och under vilka förutsättningar som felaktiga uppgifter ska kunna rättas,
- föreslå hur en god kvalitet och aktualitet kan upprätthållas i registret, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Konsekvensbeskrivningar

Utredaren ska allsidigt och grundligt belysa konsekvenserna av de förslag som lämnas. Alternativa lösningar som övervägts men valts bort ska redovisas, liksom skälen till det. Viktiga ställningstaganden ska beskrivas. Det innebär bl.a. att överväganden om vilka bostadsrätter som registret föreslås omfatta ska redovisas samt vilka kostnader som inrättandet av ett offentligt register för bostadsrätter är förenat med och vilka kostnader som den efterföljande ajourhållningen, förvaltningen och tekniska utvecklingen av registret innebär. Utredaren ska lämna förslag på hur dessa kostnader ska finansieras.

Utöver vad som följer av bestämmelserna i 14–15 a §§ kommittéförordningen (1998:1474) ska utredaren särskilt analysera förslagens betydelse för bostadsmarknaden, för bostadsrättsföreningarna och deras medlemmar, för presumtiva köpare av en bostadsrätt och för samhället i övrigt. Utredaren ska även analysera förslagens konsekven-

ser för digitaliseringen av bostadsmarknaden och de berörda aktörerna. Det behöver också analyseras hur lång tid en uppbyggnad av ett register kan förväntas ta.

Arbetets genomförande, kontakter och redovisning av uppdraget

Utredaren ska ha en nära dialog med Lantmäteriet. Vidare ska utredaren hämta in synpunkter från andra myndigheter, organisationer och företag som har relevans för utredningsuppdraget, t.ex. Datainspektionen, Konsumentverket, Kronofogdemyndigheten, Myndigheten för digital förvaltning, Skatteverket, Svenska Bankföreningen, Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarsamfundet och större bostadsrättsorganisationer. Utredaren ska vid behov även föra en dialog med andra berörda aktörer. Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen och Fastighetsägarna har i en skrivelse till regeringen redan lämnat vissa synpunkter (Fi2020/03108). Skrivelsen kommer att överlämnas till utredningen.

Utredaren ska hålla sig informerad om och ta hänsyn till det arbete som bedrivs inom regeringens uppdrag att etablera en förvaltningsgemensam digital infrastruktur för informationsutbyte (I2019/03306) och uppdraget att etablera ett nationellt ramverk för grunddata inom den offentliga förvaltningen (I2019/03307). Utredaren ska även följa arbetet i It-driftsutredningen (I 2019:03).

Frågan om ett offentligt register för bostadsrätter har tidigare övervägts i betänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80) och promemorian Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12). Frågan lyfts även i betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (se SOU 2017:31 s. 272). Utredaren ska ta hänsyn till vad som framkommit i dessa tidigare utredningar. I bl.a. Norge och Finland finns motsvarigheter till bostadsrätter. Vid utformningen av ett svenskt bostadsrättsregister finns anledning att dra lärdomar av de erfarenheter som dessa länder kan ha av ett liknande register.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 juli 2022.

(Finansdepartementet)

Statistik från SCB

Antal bostadsrättsföreningar och bostadslägenheter 2021 samt försäljningar 2020

Tabell 1 Hela riket

Antal lägenheter i föreningen	Antal föreningar	Antal lägenheter	Antal försäljningar	Andel försäljningar %
<=5	1 692	6 886	436	6
6–10	2 759	22 058	1 763	8
11–20	5 907	91 060	8 395	9
21–30	4 425	112 251	10 290	10
31–40	2 905	102 564	9 984	10
41–50	1 983	90 024	8 582	10
51–60	1 434	79 640	7 357	9
61–100	2 793	215 011	20 503	10
101–200	1 902	258 986	23 802	9
201–300	399	96 524	8 401	9
301–400	165	56 788	4 750	8
401–500	67	29 576	2 569	9
501–600	34	18 593	1 697	9
>=601	43	33 283	2 764	8
SUMMA	**26 511**	**1 213 244**	**111 923**	**9**

Källa: SCB.

Tabell 2 Stockholms stad

Antal lägenheter i föreningen	Antal föreningar	Antal lägenheter	Antal försäljningar	Andel försäljningar %
<=5	220	921	43	5
6–10	408	3 331	250	8
11–20	1 389	21 163	1 926	9
21–30	1 083	27 261	2 737	10
31–40	731	25 673	2 635	10
41–50	456	20 598	2 099	10
51–60	259	14 384	1 313	9
61–100	523	40 277	3 711	9
101–200	350	47 995	4 395	9
201–300	80	19 217	1 655	9
301–400	26	8 905	671	8
401–500	9	3 883	386	10
501–600	10	5 415	454	8
>=601	9	6 883	689	10
SUMMA	**5 553**	**245 906**	**22 964**	**9**

Källa: SCB.

Tabell 3 Storstockholm exklusive Stockholms stad

Antal lägenheter i föreningen	Antal föreningar	Antal lägenheter	Antal försäljningar	Andel försäljningar %
<=5	396	1 559	110	7
6–10	329	2 566	209	8
11–20	526	8 057	789	10
21–30	453	11 634	1 137	10
31–40	325	11 362	1 104	10
41–50	284	12 881	1 252	10
51–60	220	12 260	1 065	9
61–100	503	39 365	3 726	9
101–200	409	56 265	4 847	9
201–300	109	26 394	2 110	8
301–400	43	14 808	1 136	8
401–500	20	8 802	661	8
501–600	7	3 784	319	8
>=601	14	10 521	803	8
SUMMA	**3 638**	**220 258**	**19 268**	**9**

Källa: SCB.

Tabell 4 Storgöteborg

Antal lägenheter i föreningen	Antal föreningar	Antal lägenheter	Antal försäljningar	Andel försäljningar %
<=5	252	975	84	9
6–10	263	2 100	185	9
11–20	640	9 830	966	10
21–30	405	10 277	1 107	11
31–40	227	8 025	797	10
41–50	155	7 046	643	9
51–60	132	7 340	650	9
61–100	285	22 054	2 188	10
101–200	170	23 211	2 133	9
201–300	42	10 159	933	9
301–400	26	9 002	796	9
401–500	12	5 402	504	9
501–600	5	2 739	285	10
>=601	5	4 405	333	8
SUMMA	**2 619**	**122 565**	**11 604**	**9**

Källa: SCB.

Tabell 5 Stormalmö

Antal lägenheter i föreningen	Antal föreningar	Antal lägenheter	Antal försäljningar	Andel försäljningar %
<=5	86	362	24	7
6–10	182	1 484	139	9
11–20	506	7 866	900	11
21–30	357	9 025	1 021	11
31–40	234	8 188	904	11
41–50	153	6 926	730	11
51–60	117	6 473	671	10
61–100	241	18 455	1 763	10
101–200	160	21 410	2 185	10
201–300	31	7 839	751	10
301–400	21	7 174	668	9
401–500	13	5 732	475	8
501–600	6	3 432	299	9
>=601	5	3 840	323	8
SUMMA	**2 112**	**108 206**	**10 853**	**10**

Källa: SCB.

Tabell 6 Övriga landet (förutom de tre storstadsområdena)

Antal lägenheter i föreningen	Antal föreningar	Antal lägenheter	Antal försäljningar	Andel försäljningar %
<=5	738	3 069	175	6
6–10	1 577	12 577	980	8
11–20	2 846	44 144	3 814	9
21–30	2 127	54 054	4 918	9
31–40	1 391	49 316	4 544	9
41–50	935	42 573	3 858	9
51–60	706	39 183	3 658	9
61–100	1 241	94 860	9 115	10
101–200	813	110 105	10 242	9
201–300	137	32 915	2 952	9
301–400	49	16 899	1 479	9
401–500	13	5 757	543	9
501–600	6	3 223	340	11
>=601	10	7 634	616	8
SUMMA	**12 589**	**516 309**	**47 234**	**9**

Källa: SCB.

Genomsnittligt antal bostadslägenheter för landets bostadsrättsföreningar 2021

Tabell 7

Del av landet	Medelvärde	Median
Hela riket	45	27
Stockholms stad	44	27
Storstockholm exklusive Stockholms stad	60	33
Storgöteborg	46	24
Stormalmö	51	28
Övriga landet (förutom de tre storstadsområdena)	41	25

Källa: SCB.

Överlåtelser av bostadsrätt genom arv, gåva, bodelning, etc. 2020

Tabell 8

Del av landet	Medelvärde	Median
Hela riket	14 196	15 068
Stockholms stad	2 800	3 002
Storstockholm exklusive Stockholms stad	2 392	2 534
Storgöteborg	1 492	1 602
Stormalmö	1 275	1 376
Övriga landet (förutom de tre storstadsområdena)	6 237	6 554

Källa: SCB.

Antal bostadsföreningar och bostadslägenheter 2021 samt försäljningar 2020

Tabell 9 Hela riket

Antal lägenheter	Antal föreningar	Antal lägenheter	Antal försäljningar	Andel försäljningar %
<=10	24	183	8	4
11–20	81	1 301	108	8
21–30	82	2 022	210	10
>=31	65	2 866	302	11
Summa	**252**	**6 372**	**628**	**10**

Källa: SCB.

Tabell 10 Stockholms stad

Antal lägenheter	Antal föreningar	Antal lägenheter	Antal försäljningar	Andel försäljningar %
<=10	5	43	3	7
11–20	47	791	68	9
21–30	60	1 465	149	10
>=31	46	1 864	185	10
Summa	**158**	**4 163**	**405**	**10**

Källa: SCB.

Tabell 11 Storstockholm exklusive Stockholms stad

Antal lägenheter	Antal föreningar	Antal lägenheter	Antal försäljningar	Andel försäljningar %
<=10	0	0	0	0
11–20	2	34	2	6
21–30	2	52	4	8
>=31	1	41	3	7
Summa	**5**	**127**	**9**	**7**

Källa: SCB.

Tabell 12 Storgöteborg (varav Göteborgs stad inom parentes)

Antal lägenheter	Antal föreningar	Antal lägenheter	Antal försäljningar	Andel försäljningar %
<=10	5 (4)	31 (26)	2 (2)	6 (8)
11–20	6 (5)	93 (75)	4 (4)	4 (5)
21–30	2 (2)	52 (52)	1 (1)	2 (2)
>=31	2 (2)	72 (72)	0	0
Summa	**15 (13)**	**248 (225)**	**7 (7)**	**3 (3)**

Källa: SCB.

Tabell 13 Stormalmö (varav Malmö stad inom parentes)

Antal lägenheter	Antal föreningar	Antal lägenheter	Antal försäljningar	Andel försäljningar %
<=10	6 (3)	55 (26)	3 (3)	5 (12)
11–20	15 (14)	225 (213)	25 (24)	11 (11)
21–30	16 (10)	403 (246)	55 (38)	14 (15)
>=31	10 (10)	590 (590)	89 (89)	15 (15)
Summa	**47 (37)**	**1 273 (1 075)**	**172 (154)**	**14 (14)**

Källa: SCB.

Tabell 14 Övriga riket (förutom de tre storstadsområdena)

Antal lägenheter	Antal föreningar	Antal lägenheter	Antal försäljningar	Andel försäljningar %
<=10	8	54	0	0
11–20	11	158	9	6
21–30	2	50	1	2
>=31	6	299	25	8
Summa	**27**	**561**	**35**	**6**

Källa: SCB.

Genomsnittligt antal bostadslägenheter för landets bostadsföreningar 2021

Tabell 15

Del av landet	Medelvärde	Median
Hela riket	25	22
Stockholms stad	26	24
Storstockholm exklusive Stockholms stad	25	25
Storgöteborg	16	15
Stormalmö	27	23
Övriga landet (förutom de tre storstadsområdena)	20	15

Källa: SCB.

Faktablad om och kring bostadsrätter

Beståndet

Bostadsrättsföreningar

- Det finns 33 732 (33 128) bostadsrättsföreningar registrerade i Bolagsverkets föreningsregister (31/12 2021).
- I Lantmäteriets fastighetsregister finns 29 691 (28 747) bostadsrättsföreningar med lagfart eller tomträttsinnehav (maj 2022).
- Enligt SCB finns det 26 511(25 945) bostadsrättsföreningar med bostadsrättslägenheter vid utgången av 2021.
- Det finns 10 369 anteckningar om intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt på 4 058 fastigheter hos Lantmäteriet (mars 2021). På en fastighet kan det finnas flera anteckningar om samma intresseanmälan.
- Den största föreningen i landet finns i Göteborg med 1 149 bostadsrättslägenheter (november 2021) plus 28 hyreslägenheter. Dessutom har föreningen en lokalyta om 15 965 kvm uppdelat på ett 60-tal lokaler, samt 1 488 parkeringsplatser i fem garage- och studentbostäder.

Bostadsföreningar och bostadsaktiebolag

- Det finns 277 bostadsföreningar registrerade i föreningsregistret vid Bolagsverket (28 februari 2021). SCB redovisar 252 (255) bostadsföreningar (31 december 2021), med 6 372 (6 412) lägenheter.
- Det finns 7 bostadsaktiebolag enligt Bostadsrättsregisterutredningens egna undersökningar (våren 2021) med 136 lägenheter.

Bostadsrättslägenheter och boende

- Det finns 1 213 244 (1 192 048) bostadsrättslägenheter enligt SCB (utgången av 2021).
- År 1995 fanns det cirka 700 000 bostadsrätter (CFD rapport 1995).
- 2020 färdigställdes 18 261 bostadsrättslägenheter i nybyggda hus (SCB).
- Genomsnittet är 45 bostadsrätter per bostadsrättsförening enligt SCB. Medianvärdet är 27. För Storstockholm exklusive Stockholms stad är siffrorna 60 och 33.
- Det totala marknadsvärdet av alla bostadsrätter beräknas till 3 458 miljarder SEK (Valueguard oktober 2021), varav mer än 1/3 ligger i Stockholms stad (1 353 miljarder SEK).
- Ungefär 2 miljoner personer (19,4 procent av befolkningen) bor i bostadsrätt enligt SCB.

Övergång av bostadsrätt

- Under 2020 såldes 112 000 (106 600) bostadsrätter enligt SCB:s statistik.
- Uppskattningsvis sker 95 procent av alla bostadsrättsaffärer med hjälp av en fastighetsmäklare.
- Under 2020 bytte 14 196 bostadsrätter innehavare genom arv, bodelning, gåva och liknande.
- Enligt Skatteverket kom det in 198 000 (185 000/170 000) kontrolluppgifter avseende överlåtna bostadsrättsandelar under 2021.
- Antalet pantunderrättelser från föreningarna till noterade panthavare beräknades 1998 till 211 per 10 000 lägenheter. Utgåendes från de siffror en av de större förvaltarna lämnat är siffran för 2020 runt 370 per 10 000 lägenheter.

Bostadsrätten som pantobjekt

- Enligt uppgifter från Svenska Bankföreningen var den totala bolånesumman med bostadsrätt som säkerhet 1 249 miljarder kronor (31 december 2022).
- I juni 2020 var 7 000 miljoner kronor utlånat till företag som äger bostadsrätt.
- Vid samma tidpunkt uppgick lånen till bostadsrättsföreningar till 502 000 miljoner kronor.
- Det finns 1 650 000 (1 600 000) lån med bostadsrätt som säkerhet och 845 000 (821 000) bostadsrätter med lån enligt UC AB (april 2022). Antalet låntagare med bostadsrättslån i april 2022 uppgick enligt UC till 1 201 000 (1 111 000).
- Detta innebär att knappt 70 (69) procent av bostadsrätterna är pantförskrivna enligt UC AB.

Intresseorganisationer

Bostadsrätterna

- 9 100 bostadsrättsföreningar är medlemmar.
- Bedriver ingen administrationsverksamhet för bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna

- Drygt 2 900 bostadsrättsföreningar är medlemmar varav knappt 2 600 i Stockholmsområdet och runt 350 i övriga landet.
- Totalt är det 15 000 medlemmar i Fastighetsägarna.
- Fastighetsägarna har en viss förvaltning av bostadsrättsföreningar. Det är två regionala föreningar som erbjuder ekonomiska administration för bostadsrättsföreningar, Stockholm och Mittnord.

Organisationer för bostadsrättshavare

Det finns i vart fall två mindre intresseorganisationer som riktar sig till bostadsrättshavare. Några uppgifter om antalet medlemmar finns inte publicerade, men det förefaller vara begränsat. Bostadsrättsägarnas Riksförbund har till exempel cirka 1 200 medlemmar.

De större förvaltarna

HSB

- Cirka 5 000 bostadsrättsföreningar. Det totala antalet bostadsrättslägenheter är drygt 370 000 (2020).
- Antalet lägenheter i snitt per förening är 75 för hela landet.
- 67,33 procent av bostadsrätterna har pantförskrivningar noterade efter senaste ägarbytet (2021).
- HSB:s förvaltning sköts av HSB-föreningarna.

Riksbyggen

- 4 300 bostadsrättsföreningar. Det totala antalet bostadsrättslägenheter är drygt 222 000.
- Antalet lägenheter i snitt per förening är 52 för hela landet.
- 63 procent av bostadsrätterna har pantförskrivningar noterade efter senaste ägarbytet (2021).

SBC

- 4 550 föreningar. Sköter den ekonomiska förvaltningen för 200 000 bostadsrättslägenheter.
- Antal lägenheter i snitt per förening drygt 43.
- 86 procent av bostadsrätterna har pantförskrivningar noterade.

Nabo

- 2 500 föreningar, med geografisk spridning över landet men i huvudsak i de tre storstadsområdena, och 95 000 bostadsrättslägenheter.
- Genomsnittlig storlek är 41 lägenheter per förening.
- Knappt 81 procent av bostadsrätterna är pantförskrivna.

Fastum

- 900 föreningar i främst Stor-Stockholm och Uppsala, med 45 000 bostadsrättslägenheter.
- Genomsnittlig storlek är 50 lägenheter per förening.
- Cirka 80 procent av bostadsrätterna är pantförskrivna.

Simpleko (ägt av Riksbyggen)

- 915 föreningar med knappt 46 000bostadsrättslägenheter. Föreningarna är utspridda över hela landet men med en klar majoritet i Stockholm.
- Genomsnittlig storlek är 50 lägenheter per förening.
- Cirka 72 procent av bostadsrätterna är pantförskrivna.

Bredablick

- Företaget är baserat i Malmö.
- 550 föreningar (Skåne, Göteborg, Stockholm, Karlstad och Uppsala) med 30 000 bostadsrätter.
- Genomsnittlig storlek drygt 50 lägenheter per förening.

Fastighetsägarna Service

- Cirka 550 föreningar med 25 000 lägenheter.
- Den stora mängden administrationsuppdrag, runt 450, återfinns i det av Stockholmsföreningen ägda bolaget Fastighetsägarna Service Stockholm. De övriga ligger i Uppsala och återfinns hos Fastighetsägarna Mittnords servicebolag (Fastighetsägarna Service Uppsala).

Mälardalens bostadsrättsförvaltning (MBF)

- Cirka 500 föreningar från Stockholm till Örebro, Linköping till Sälen. Tyngdpunkt i Storstockholm (250 föreningar) och Västerås-området (170 föreningar).
- Totalt cirka 18 500 bostadsrättslägenheter.

Statens offentliga utredningar 2022

Kronologisk förteckning

1. Förbättrade åtgärder när barn misstänks för brott. Ju.
2. En skärpt syn på brott mot journalister och utövare av vissa samhällsnyttiga funktioner. Ju.
3. Sveriges tillgång till vaccin mot covid-19 – framgång genom samarbete och helgardering. S.
4. Minska gapet. Åtgärder för jämställda livsinkomster. A.
5. Innehållsvillkor för public service på internet – och ordningen för beslut vid förhandsprövning. Ku.
6. Hälso- och sjukvårdens beredskap – struktur för ökad förmåga. Del 1 och 2. S.
7. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2022. Samhället, tekniken och etiken. M.
8. Rätt och rimligt för statligt anställda. Fi.
9. Avfallsbeskattning – En fråga om undantag? Fi.
10. Sverige under pandemin. Volym 1 Samhällets, företagens och enskildas ekonomi. Volym 2 Förutsättningar, vägval och utvärdering. S.
11. Handlingsplan för en långsiktig utveckling av tolktjänsten för döva, hörselskadade och personer med dövblindhet. S.
12. Startlån till förstagångsköpare av bostad. Fi.
13. Godstransporter på väg – vissa frågeställningar kring ett nytt miljöstyrande system. Fi.
14. Sänk tröskeln till en god bostad. Fi.
15. Sveriges globala klimatavtryck. M.
16. Ett förstärkt lagstöd för utlämnande av sekretesskyddade uppgifter till utlandet. Fö.
17. En modell för att mäta och belöna progression inom sfi. U.
18. EU:s förordning om terrorisminnehåll på internet – kompletteringar och ändringar i svensk rätt. Ju.
19. Utökade möjligheter att använda hemliga tvångsmedel. Ju.
20. Privatkopieringsersättningen i framtiden. Ju.
21. Rätt för klimatet. M.
22. Vägen till ökad tillgänglighet – delaktighet, tidiga insatser och inom lagens ram. S.
23. En oavvislig ersättningsrätt? Ju.
24. Materielförsörjningsstrategi. För vår gemensamma säkerhet. Fö.
25. Nya krav på betaltjänstleverantörer att lämna uppgifter. Fi.
26. Extraordinära smittskyddsåtgärder – en bedömning. S.
27. Begränsningar i möjligheterna för vissa aktörer att få tillstånd att bedriva öppenvårdsapotek. S.
28. Vår demokrati – värd att värna varje dag. Volym 1 och Volym 2, Antologin 100 år till. Ku.
29. Inkomstskatterapporter och några redovisningsfrågor. Ju.
30. Korttidsarbete under pandemin – en utvärdering av stödets betydelse. Fi.
31. Rätt och lätt – ett förbättrat regelverk för VAB. S.
32. Ko ihmisarvoa mitathiin. Tornionlaaksolaisitten, kväänitten ja lantalaisitten eksklyteerinki ja assimileerinki Då människovärdet mättes. Exkludering och assimilering av tornedalingar, kväner och lantalaiset. Ku.
33. Om prövning och omprövning – en del av den gröna omställningen. M.

34. I mål – vägar vidare
för att fler unga ska nå målen
med sin gymnasieutbildning. U.

35. Tryggare i vårdyrket
– en översyn av vissa frågor inom
utbildning till sjuksköterska och
barnmorska. U.

36. Arbetslivskriminalitet
– en definition, en inledande
bedömning av omfattningen,
lärdomar från Norge. A.

37. Stärkt arbete med att bekämpa
bidragsbrott. Administrativt
sanktionssystem och effektivare
hantering av misstänkta brott. S.

38. Alla tiders föräldraskap – ett stärkt
skydd för barns familjeliv. Del 1 och 2.
Ju.

39. Ett register för alla bostadsrätter. Fi.

Statens offentliga utredningar 2022

Systematisk förteckning

Arbetsmarknadsdepartementet

Minska gapet. Åtgärder för minskade livsinkomster. [4]

Arbetslivskriminalitet – en definition, en inledande bedömning av omfattningen, lärdomar från Norge. [36]

Finansdepartementet

Rätt och rimligt för statligt anställda. [8]

Avfallsbeskattning – En fråga om undantag? [9]

Startlån till förstagångsköpare av bostad. [12]

Godstransporter på väg – vissa frågeställningar kring ett nytt miljöstyrande system. [13]

Sänk tröskeln till en god bostad. [14]

Nya krav på betaltjänstleverantörer att lämna uppgifter. [25]

Korttidsarbete under pandemin – en utvärdering av stödets betydelse. [30]

Ett register för alla bostadsrätter. [39]

Försvarsdepartementet

Ett förstärkt lagstöd för utlämnande av sekretesskyddade uppgifter till utlandet [16]

Materielförsörjningsstrategi. För vår gemensamma säkerhet. [24]

Justitiedepartementet

Förbättrade åtgärder när barn misstänks för brott. [1]

En skärpt syn på brott mot journalister och utövare av vissa samhällsnyttiga funktioner. [2]

EU:s förordning om terrorisminnehåll på internet – kompletteringar och ändringar i svensk rätt. [18]

Utökade möjligheter att använda hemliga tvångsmedel. [19]

Privatkopieringsersättningen i framtiden. [20]

En oavvislig ersättningsrätt? [23]

Inkomstskatterapporter och några redovisningsfrågor. [29]

Alla tiders föräldraskap – ett stärkt skydd för barns familjeliv. Del 1 och 2. [38]

Kulturdepartementet

Innehållsvillkor för public service på internet – och ordningen för beslut vid förhandsprövning. [5]

Vår demokrati – värd att värna varje dag. Volym 1 och Volym 2, Antologin 100 år till. [28]

Ko ihmisarvoa mitathiin. Tornionlaaksolaisitten, kväänitten ja lantalaisitten eksklyteerinki ja assimileerinki Då människovärdet mättes. Exkludering och assimilering av tornedalingar, kväner och lantalaiset. [32]

Miljödepartementet

Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2022. Samhället, tekniken och etiken. [7]

Sveriges globala klimatavtryck. [15]

Rätt för klimatet. [21]

Om prövning och omprövning – en del av den gröna omställningen. [33]

Socialdepartementet

Sveriges tillgång till vaccin mot covid-19 – framgång genom samarbete och helgardering. [3]

Hälso- och sjukvårdens beredskap – struktur för ökad förmåga. Del 1 och 2. [6]

Sverige under pandemin. Volym 1 Samhällets, företagens och enskildas ekonomi. Volym 2 Förutsättningar, vägval och utvärdering. [10]

Handlingsplan för en långsiktig utveckling av tolktjänsten för döva, hörselskadade och personer med dövblindhet. [11]

Vägen till ökad tillgänglighet – delaktighet, tidiga insatser och inom lagens ram. [22]

Extraordinära smittskyddsåtgärder – en bedömning. [26]

Begränsningar i möjligheterna för vissa aktörer att få tillstånd att bedriva öppenvårdsapotek. [27]

Rätt och lätt – ett förbättrat regelverk för VAB. [31]

Stärkt arbete med att bekämpa bidragsbrott. Administrativt sanktionssystem och effektivare hantering av misstänkta brott. [37]

Utbildningsdepartementet

En modell för att mäta och belöna progression inom sfi. [17]

I mål – vägar vidare för att fler unga ska nå målen med sin gymnasieutbildning. [34]

Tryggare i vårdyrket – en översyn av vissa frågor inom utbildning till sjuksköterska och barnmorska. [35]