

Fi2022/02194

Finansdepartementet

REMISSYTTRANDE: ETT REGISTER FÖR ALLA BOSTADSRÄTTER (SOU 2022:39)

HSB Riksförbund har givits möjlighet att lämna synpunkter på ovanstående betänkande. HSB är Sveriges största bostadskooperation med nationell bredd och lokal närvaro som förvaltar bostads- och hyresrätter, utvecklar bostäder och erbjuder bosparande.

Inledningsvis vill HSB framföra att vi ser positivt på en förbättrad hantering av panter, något som vi också arbetat för bland annat genom den skrivelse som vi tillsammans med andra bostadsrättsorganisationer skickade till Regeringskansliet innan utredningen om bostadsrättsregister tillsattes. Vi hade dock önskat att utredningens direktiv skulle ha fått en annan utformning, som gjorde det möjligt att utreda den lösning som vi förespråkade i nämnda skrivelse. Den lösningen är något vi hade föredragit framför utredningens förslag om ett offentligt, statligt register för bostadsrätter.

HSB anser vidare att det hade varit önskvärt med en djupare analys av problembilden innan utredningen tillsattes. Till exempel hade det varit motiverat med en kartläggning av omfattningen av eventuella förluster kopplade till fel i panthanteringen. Detta har heller inte gjorts av utredningen och HSB anser att det krävs en tydligt motiverad nytta innan ett statligt register med detaljerade uppgifter om bostadsrättslägenheter, bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare byggs upp. Det finns risk att ett sådant blir dyrt och administrativt omständligt, med frågetecken bland annat kring den personliga integriteten.

I debatten framförs ibland att ett bostadsrättsregister skulle vara en lösning på den brottslighet som vi tyvärr har sett ett par exempel på de senaste åren, där aktörer har använt bostadsrättsföreningen som ett verktyg i brottsliga syften. Det är givetvis viktigt att det är ordning och reda på bostadsrättsmarknaden, men ett statligt register kommer inte kunna förhindra den här typen av kriminalitet. Det är viktigt att ha i åtanke i den fortsatta beredningen av frågan. Däremot kan möjligheterna för rättsvårdande myndigheter öka, liksom möjligheten att motverka välfärdsbrott.

Utredningen föreslår att ett offentligt register, i Lantmäteriets regi, för alla bostadsrätter ska inrättas. Även om HSB som nämnts ovan skulle ha föredragit ett annat direktiv som hade möjliggjort andra lösningar, ser vi positivt på delar av förslaget. Det är mycket positivt, och avgörande, att medlemshanteringen även fortsatt ligger kvar hos bostadsrättsföreningen. Registret föreslås omfatta alla bostadsrätter, vilket även det är positivt. Det är bra att det införs ett skriftligt förfarande vid pantsättning av bostadsrätt, och att det sakrättsliga skyddet sker genom notering i registret. HSB ser dessutom positivt på att kreditgivare själva ska göra noteringar och avnoteringar och att bostadsrättsföreningen inte längre ska ansvara för hanteringen av panter. Det gäller även förslaget att bostadsrättsföreningen ska underrätta

registret vid obetalda årsavgifter och att registret i sin tur ska skicka en underrättelse till panthavaren. Det är dock viktigt att detta sker utan kostnad för bostadsrättsföreningen då det är en legal skyldighet.

Däremot uppfattar HSB utredningens förslag som mycket oklart när det till exempel gäller vem som ska få tillgång till registret, och i vilken omfattning. Då det enligt förslaget ska ingå detaljerad information om bostadsrättshavaren, bostadsrättslägenheten och bostadsrättsföreningen väcks frågor om den personliga integriteten. Det gäller i synnerhet uppgifter om köpeskilling, panthavares namn och möjligheten att uppgifter i registret säljs för exempelvis direktmarknadsföring.

En ytterligare komplicerad fråga när det gäller personuppgifter är hur personer med skyddad identitet hanteras i registret. Sannolikt bor många personer med skyddad identitet i lägenhet av skälet att det inte är sökbart på samma sätt som fastighetsregistret. Denna fråga bör redas ut noga, om ett bostadsrättsregister ska införas.

HSB anser att registrets innehåll och omfattning samt avgifter bör regleras i lag och inte i förordning eller på föreskriftsnivå. Reglerna rör den personliga integriteten för en stor andel privatpersoner och bör därmed hanteras parlamentariskt.

Om ett bostadsrättsregister ska införas hoppas HSB få möjlighet att föra en dialog om den tekniska utvecklingen av registret. Detta för att hanteringen och registreringen av uppgifter ska kunna hanteras på bästa sätt för bostadsrättsföreningarna. Bostadsrättsföreningarnas eventuella förvaltare behöver kunna få digital tillgång till registret för de föreningar som förvaltaren har avtal med genom digital fullmakt från bostadsrättsföreningen och utan särskild avgift.

SYNUNKTER PÅ UTREDNINGENS FÖRSLAG I DETALJ

Registrets ändamål

HSB ser mycket tveksamt på nyttan för bostadsrättsföreningen och dess medlemmar av att det ur registret ska gå att hämta personuppgifter för direkt marknadsföring, och avstyrker denna del. Det rimmar inte med det syfte som anges till att ett statligt register föreslås införas.

HSB avstyrker även att personuppgifter ska få behandlas för omsättning av bostadsrätter, där bland annat banker, kreditinstitut och fastighetsmäklare ska få tillgång till uppgifter i registret. Registret bör användas för pantsättning av bostadsrätter och inte för andra ändamål. Dessutom finns det redan i dagsläget välfungerande metoder för värdering av bostadsrätter.

Andelstal

Att andelstal ska anges till registret kan vid en första anblick verka rimligt, men det är inte så enkelt i verkligheten. Det finns ingen legal definition av andelstal i bostadsrättslagen och det finns därmed olika typer av andelstal. De kan fördelas efter insats, lägenhetsyta eller andra beräkningsmodeller. Det finns också differentierade andelstal om medlemmarna i föreningen gjort kapitaltillskott. Det finns alltså en stor risk för felaktigheter om uppgiften förs in i ett register. Det är därmed långt ifrån säkert att mäklarens arbete underlättas av att uppgiften om andelstal finns i registret, utan öppnar för oriktiga uppgifter. I betänkandet föreslås att bostadsrättsföreningar med differentierade andelstal bör ändra sina stadgar. Hur andelstal ska beräknas är dock inget som ingår i bostadsrättsorganisationernas normalstadgar, utan det sker

vanligtvis i den ekonomiska planen och sedan genom styrelsebeslut alternativt stämmobeslut. Att ändra andelstalen kan medföra en värdeöverföring från vissa bostadsrättshavare till andra. Därmed är det något som föreningen kan vara förhindrad att fatta på grund av likabehandlingsprincipen. Fastighetsmäklare kan enkelt få reda på uppgift om andelstal genom att kontakta bostadsrättsföreningen, vilket de ändå kommer att behöva göra för att få reda på andra uppgifter som krävs vid förmedlande av en bostadsrätt. Därmed avstyrker HSB att uppgift om andelstal ska ingå i registret.

Väsentliga förändringar

Uppgiften om väsentliga förändringar är även den något HSB avstyrker. Det är ett omfattande begrepp och det är svårt att se nyttan av att uppgiften finns upptagen i registret. Motivet i betänkandet är att uppgiften kan ha betydelse för kreditgivarna. HSB delar inte den uppfattningen. Det är inte alltid uppenbart för en bostadsrättsförenings styrelse vilka beslut som är att räkna som väsentlig förändring, och många beslut hänskjuts därför till stämman för att vara på den säkra sidan. Dessutom är det inte alltid så att beslut som medför särskilt stora investeringar är att räkna som väsentlig förändring. Därmed skulle uppgifterna sannolikt inte vara av särskilt stort intresse för exempelvis kreditgivare. Däremot är det sannolikt att det kommer att vara administrativt betungande för bostadsrättsföreningarna att ansvara för denna uppgift till registret, vilket vägt emot den tveksamma nyttan är svårt att motivera.

Köpeskillingen

HSB ifrågasätter att köpeskillingen ska ingå i registret. Om skälet för att uppgiften ska ingå är att underlätta statistik anser HSB att det väger lätt ställt mot den personliga integriteten när uppgifter om en enskilds ekonomiska situation finns tillgänglig i ett register, där det dessutom inte är tydliggjort vem som får ta del av uppgifterna och hur. Förslaget väcker också frågor om överensstämmelsen med uppgiftsminimeringen enligt GDPR. HSB avstyrker därmed att köpeskillingen ska ingå i registret.

Pantsättning och begreppet ”bostadsrättshavare”

HSB ser positivt på att ett skriftligt förfarande införs vid registrering av pantsättning.

HSB är däremot tveksam till att panthavarens namn ska ingå i registret, och vem som i så fall kommer att ha möjlighet att se detta? Även här väcks frågor om den personliga integriteten. Kan tillgången till uppgiften begränsas till exempelvis myndigheter?

HSB har noterat att begreppet bostadsrättshavare har en annan betydelse i den föreslagna lagen om bostadsrättsregister än i annan lagstiftning. Enligt bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren den som innehar bostadsrätt i föreningen. Enligt betänkandet ska begreppet bostadsrättshavare i den föreslagna lagen om bostadsrättsregister avse den som finns registrerad som innehavare av bostadsrätten i registret. Det finns därmed risk för förvirring rörande dessa begrepp, i synnerhet då lagarna på många sätt ska samspela. Om pant ska få upplåtas av den som är registrerad som bostadsrättshavare i registret, vilket inte behöver vara den egentliga bostadsrättshavaren ifall registrering inte skett, bör det anges i lagtexten. Att någon annan än den faktiska innehavaren av en bostadsrätt kan pantsätta bostadsrätten kan invändas mot. Enligt 6 kap 1 § kan endast en medlem av bostadsrättsföreningen utöva bostadsrätt. Detta bör beaktas i den fortsatta beredningen av betänkandet.

Anmälan till registret

Utredningen föreslår att det är den förvärvande bostadsrättshavaren som ska anmäla till registret att en bostadsrätt övergått, och menar att det sannolikt kan bli en del av mäklarens uppgifter.

HSB menar att det finns flera anledningar till att det ansvaret borde ligga på bostadsrättsföreningen. Då det inte är ovanligt att bostadsrätter överlåts utan att mäklare är inblandade kan det i praktiken bli så att det ibland är mäklare och ibland privatpersoner som ska registrera uppgifter i registret. Det finns risk att en andel av förändringarna därmed kommer att anmälas via papper, och att olika uppgifter om bostadsrättshavare enligt bostadsrättslagen och bostadsrättshavare enligt det föreslagna registret kommer att finnas under en tid.

Bostadsrättsföreningen är alltid inblandad via en medlemskapsprövning, och det finns därmed såväl goda skäl som logik i att föreningen skulle ansvara för att anmäla förändringar till registret.

HSB vill också lyfta risken för praktiska problem med förslagen i betänkandet om övergång av bostadsrätt, medlemskap och tidpunkt för registrering. Det är långt ifrån ovanligt att tillträdesdagen ändras, ända in till den planerade tillträdesdagen.

Medlemskapet

I anslutning till ovan vill HSB framföra behovet av regler för när medlemskapet för den som har förvärvat en bostadsrätt till en lägenhet ska börja gälla. HSB föreslår att förslaget från utredningen Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) på ändringar av 6 kap 1 § bostadsrättslagen genomförs, det vill säga att:

Vid medlemskapsprövningen ska ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska ett beviljat medlemskap i föreningen gälla från dagen för styrelsens beslut.

Underrättelser med mera

HSB ser positivt på förslagen som rör underrättelser mellan Kronofogdemyndigheten och Lantmäteriet rörande utmätning med mera, samt att Lantmäteriet ska underrättas då exempelvis talan har väckts om hävning eller en tvist om vägrat medlemskap som har hänskjutits till hyresnämnden. Det samma gäller förslaget att bostadsrättsföreningen ska underrätta registret om bostadsrättshavaren har obetalda årsavgifter och att registret underrättar panthavaren.

Kostnader och finansiering

HSB anser att kostnader och finansiering av registret behöver tydliggöras, samt inte regleras på föreskriftsnivå. Det är av yttersta vikt att bostadsrättsföreningar och deras eventuella förvaltare inte behöver betala avgifter för användande av registret. Detta behöver ytterligare tydliggöras.

Johan Nyhus, förbundsordförande

HSB Riksförbund