

Finansdepartementet
Avdelningen för samhällsplanering och bostäder.
Enheten för bostäder och byggande
Lars Arell

fi.remissvar@regeringskansliet.se
fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Solna den 28 oktober 2022

Remissyttrande rörande bostadsrättsregisterutredningens betänkande "Ett register för alla bostadsrätter", SOU 2022:39

Inledning

Erbjuden möjlighet får Mäklarsamfundet härmed inkomma med remissyttrande över rubricerat betänkande.

Yttrandet inleds med en sammanfattning av Mäklarsamfundets inställning till utredningens förslag. Därefter redovisas Mäklarsamfundets förkommande synpunkter och övriga kommentarer till förslagen.

Sammanfattning.

Inrättande av ett register, dess syfte och omfattning

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget att inrätta ett offentligt bostadsrättsregister.

Mäklarsamfundet har i flera decennier efterfrågat ett bostadsrättsregister och därför välkomnat att frågan på nytt varit föremål för en statlig utredning, vars betänkande nu föreligger.

Att det finns ett stort behov av ett sådant register, har Mäklarsamfundet länge ansett och också enträget framhållit i olika sammanhang. Mäklarsamfundet har inte varit ensam i det avseendet, utan uppfattningen har delats av flertalet berörda organisationer och en lång rad myndigheter. Även det utredningen nu redovisar i betänkandet, talar sitt tydliga

språk i det avseendet. Utredningens entydiga slutsats är också att ett bostadsrättsregister behövs och bör inrättas, vilken bedömning Mäklarsamfundet helt och hållet delar.

Mäklarsamfundet anser vidare - i likhet med utredningen - och *tillstyrker*

- att registret ska vara statligt och under en myndighets huvudansvar samt att Lantmäteriet är den myndighet som är bäst lämpad för uppdraget.

- att registret ska omfatta landets samtliga bostadsrätter.

-att syftet med registret ska vara att både förbättra hanteringen av pantsättningar och förbättra tillgången till information om bostadsrätterna.

-att de grundläggande principerna för behandling av personuppgifter lagregleras och kompletteras med detaljbestämmelser i anslutande förordning.

-att registret ska vara fristående från andra register, men med kopplingar till andra register från vilka visa uppgifter hämtas.

Mäklarsamfundet bedömer att det är nödvändigt att registret är statligt, inte minst med hänsyn till registrets omfattning, innehåll och avsedda funktion. Lantmäteriet ansvarar redan för bland andra fastighetsregistret och likheterna mellan det registret och det föreslagna är uppenbara, varför Mäklarsamfundet ser utredningens val av Lantmäteriet som ansvarig myndighet för registret, som helt följdriktig och naturlig.

Mäklarsamfundet anser det vara av stor vikt att syftet med registret är tudelat, med fokus såväl på att förbättra hanteringen av pantsättningen av bostadsrätter, som på förbättring av tillgången på information om landets bostadsrätter. Även om behovet att förbättra hanteringen av pantsättningen måhända är mest påtagligt för att nå den kvalitet som erfordras för en säker och pålitlig kreditgivning, är den bristande tillgången på tillförlitlig information om bostadsrätten ett annat stort problem som behöver lösas. Ett bostadsrättsregister med syfte att adressera båda dessa problemområden behövs därför.

Mäklarsamfundet instämmer i att registret ska vara fristående från andra register, och att kopplingar till andra register ska vara möjligt, men vill peka på vikten av det klagors vilken uppgift som ska ges företräde om samma typ av uppgift finns hos föreningen men uppgifterna skiljer sig åt.

En ny ordning för sakrättsligt skydd av pantsättning av bostadsrätter

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget om införandet av en ny ordning för sakrättsligt skydd av pantsättning av bostadsrätter, genom registrering i bostadsrättsregistret istället för denuntiation av föreningen med skyldighet att notera panträtten i lägenhetsförteckningen.

Även om dagens system i många fall fungerar tillfredsställande, finns det sådana brister att det motiverar en förändring. Mäklarsamfundet gör bedömningen att den nyordning utredningen föreslår har goda förutsättningar att avhjälpa dessa brister. Förslaget innebär dessutom att förfarandet vid pantsättning och uppkomsten av sakrättsligt skydd för pant-rätten, lagregleras, istället för att som nu, bygga på en analog tillämpning av skuldebrevslagen.

För mäklarkåren innebär den föreslagna nyordningen att man sannolikt slipper det merarbete man idag allt för ofta tvingas lägga ned på att utreda de rätta förhållandena kring pantsättningen av den förmedlade bostadsrätten. Utredningsbehovet kan gälla såväl avsaknad av notering i lägenhetsförteckningen som rätteligen skulle finnas, som notering som upptäcks finnas kvar trots att den avser ett lån som tidigare ägare har löst.

Registrets innehåll och funktion

Mäklarsamfundet tillstyrker i huvudsak, utredningens förslag om vilka uppgifter registret ska innehålla och att dessa indelas i grupper, på motsvarande sätt som fastighetsregistret.

För att registret vad gäller innehållet så långt som möjligt ska fylla sitt syfte som tillförlitlig informationskälla i samband med en överlåtelse och då nära nog samtliga överlåtelser förmedlas av fastighetsmäklare med det konsumentskydd det innebär för parterna, bör det vara en given utgångspunkt att de uppgifter som mäklaren enligt fastighetsmäklarlagen (FML) endera har att kontrollera eller som obligatoriskt ska finnas med i objektsbeskrivningen också ska tas med i bostadsrättsregistret, med mindre starka skäl för att utelämnas uppgiften kan påvisas. Här anser Mäklarsamfundet att utredningens avgränsning bör omprövas i den fortsatta beredningen. Inställningen utvecklas ytterligare nedan.

Mäklarsamfundets synpunkter och kommentarer

Bostadsrättens regelverk och Skyddet för personuppgifter

Mäklarsamfundet anser betänkandet i dessa delar på ett föredömligt sätt återge gällande rätt i berörda avseenden.

Bostadsrätten i dagens verklighet

Mäklarsamfundet vill här särskilt fästa uppmärksamhet på det utredningen redogör för i avsnittet 5.5.3. rörande s.k. mäklarbilder. Dessa har kommit att bli det gängse sättet på vilket mäklaren får del av de uppgifter om bostadsrätten och föreningen som mäklaren har behov av, dels för att fullgöra sin kontrollskyldighet (ägarförhållanden och pantsättning) dels för att lägga till grund för den objektsbeskrivning som det är obligatorisk att tillhandahålla till tilltänkta köpare vid förmedling till konsument.

Som utredningen anger är vare sig utformningen eller innehållet av mäklarbilderna standardiserade och hur detaljerad informationen i mäklarbilderna är, varierar mellan olika förvaltare. Hur uppgifterna erhålls varierar också liksom hur långt tid det tar från beställning till dess uppgifterna nått mäklaren.

Vad gäller ansvaret för uppgifterna kan noteras att det är vanligt förekommande i mäklarbilderna att förvaltaren uttryckligen friskriver sig från ansvar för riktigheten och hänvisar till att uppgifterna kommer från föreningen.

Med några få undantag tvingas mäklaren betala för att få ut mäklarbild. Kostnaden per mäklarbild varierar men ligger vanligtvis runt 500 kr/st. Då vissa uppgifter behövs inför och i anslutning till att förmedlingsuppdraget etableras med säljaren, andra när bostadsrätten ska marknadsföras och visas och åter andra inför parternas tecknande av överlåtelseavtal och senare slutuppgörelse, måste i de flesta fall två till tre mäklarbilder beställas och bekostas av mäklaren. Vissa förvaltare godtar dock att mäklaren per telefon efterhör om något ändrats i en tidigare uttagen mäklarbild, men långt ifrån alla. Det finns även portallösningar där mäklaren istället får betala ett slags abonnemangsavgift som då ger fri tillgång till uppgifterna under viss tid.

Sammantaget kan det konstateras att mäklarbilderna som informationskälla har flera brister vad gäller utformning och tillförlitlighet. De är därtill kostsamma för mäklaren som dock inte har något val annat än att betala.

Det råder ingen tvekan om att ett bostadsrättsregister där uppgifter som mäklaren efterfrågar finns lätt åtkomliga och kan erhållas utan nämnvärd väntetid, skulle vara ett fördra för mäklarkåren. Även om nyttjandet av registret kommer att avgiftsbeläggas, kommer kostnaderna för informationsinhämtning sannolikt minska betydligt.

Problembilden – brister i panthanteringen

Utredningen beskriver här bland annat de påtagliga brister i panthanteringen som dagens ordning inrymmer. Både situationer när det gäller icke införda pantnoteringar som kan leda till skadeståndsansvar för föreningens styrelse och noteringar som inte tagits bort trots att anslutande lån återbetalats, och då kan drabba den som senare förvärvat bostadsrätten kan förekomma. Den som förväntas reda ut förhållandena är inte sällan mäklaren. De uppgifter som då finns att utgå ifrån är ofta knapphändiga och av äldre datum, vilket försvårar utredningen. Även det faktum att många mindre föreningar inte anlitar professionella förvaltare, utan mäklaren är hänvisad till föreningens styrelse som då är lekmän, är försvårande.

Tidigare utredningar m m

Mäklarsamfundet har varit remissinstans i tidigare utredningar och även då med tillstyrkan ställt sig bakom tidigare utredningars förslag om införande av ett register för bostadsrätter. Detta gäller såväl remissyttrande över delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80), som i yttrade över departementspromemorian Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12). I anslutning till sistnämnda utredning var Mäklarsamfundet även delaktig i den referensarbetsgrupp som fanns knuten till utredningen och där aktivt drivit denna sin ståndpunkt.

Även i tiden dessemellan har Mäklarsamfundet agerat i frågan, bl.a. genom att i skrivelse till berörda departement våren 2005 framställa en officiell begäran om införande av ett bostadsrättsregister.

Då ingen av de tidigare utredningarna resulterat i att ett register inrättats har Mäklarsamfundet både självständigt och tillsammans med företrädare för bland andra Svenska Bankföreningen, uppvakttat regeringen och riksdagens civilutskott i frågan. När nu ännu en utredning genomförts och föreslår införandet av ett bostadsrättsregister anser Mäklarsamfundet det vara mycket angeläget att utredningens förslag denna gång realiseras.

Vägval för ett register – ett statligt register som Lantmäteriet ansvarar för

Mäklarsamfundet bedömer att det är nödvändigt att registret är statligt, inte minst med hänsyn till det föreslagna registrets omfattning, innehåll och avsedda funktion. Lantmäteriet ansvarar redan för bland andra fastighetsregistret och likheterna mellan det registret och det föreslagna är uppenbara, varför Mäklarsamfundet ser utredningens val av Lantmäteriet som ansvarig myndighet för registret som helt följdriktig och naturlig

Vägval för ett register – förhållande till den personliga integriteten

Införandet av ett omfattande register som berör en stor del av landets befolkning och som kommer att innehålla personuppgifter av olika slag och varierande känslighet, ställer stora krav på hur behandlingen sköts för att inte äventyra de behandlades personliga integritet. Samtidigt anges som ett centralt syfte med registret att kunna förbättra möjlighet till informationen kring bostadsrätter. Mäklarsamfundet konstaterar att utredning noga övervägt denna problematik och presenterat ett förslag till reglering som bedöms klara den intresseavvägning som krävs.

Vägval för ett register – ett fristående register, men med koppling till andra register

Utredningen föreslår att registret ska vara fristående från andra register men kunna ha koppling till vissa andra register. Mäklarsamfundet delar den uppfattningen, men finner anledning att uppmana till vaksamhet i fråga om kopplingen mot lägenhetsregistret och överföringen av vissa uppgifter därifrån.

De uppgifter som utredningen föreslår skulle hämtas därifrån är lägenhetsnummer, antal rum, bostadsarea och köks-typ. De uppgifter som nu är i fråga rör till en början den om bostadsarea, då den uppgiften ofta är föremål för tvister, både mellan säljare och köpare och mellan köpare och fastighetsmäklare. Anledningen är i de allra flesta fall att den uppgift som figurerat vid köpet / förmedlingen är hämtad från föreningen utan vetskap om när den tillkommit och vilken mätmetod som används. Den lämnade uppgiften kommer senare att jämföras med resultatet av en uppmätning som köparen låter göra efter köpet enligt den mätmetod som nu gäller och ev. avvikelse i negativ riktning, läggs sedan till grund för krav på nedsättning av köpeskillingen eller krav på skadestånd mot mäklaren.

För att inte en överföring av lägenhetsregistrets boareauppgift till bostadsrättsregistret ska skapa en våg av denna typ av tvister bör det om möjligt i den fortsatta beredningen klarläggas vilken betydelse uppgiften ska tillmätas.

En annan uppgift som kan komma att leda till bekymmer är den om antal rum. Anledningen är att lägenhetsregistrets uppgift bygger på en avgränsning där ett utrymme enbart ska räknas som rum om det har direkt dagsljus och en golvyta på minst 7 kvm. Då avgränsningen sannolikt gjorts mot bakgrund av lägenhetsregistrets syfte att kunna göra statistiska jämförelser och den inte är allmänt känd eller har någon tydlig språklig förankring bör uppgiften klargöras ytterligare. Det kan tilläggas att uppgift om antal rum tidigare var bland de obligatoriska uppgifterna i mäklarens objektsbeskrivning, men utmönstrades vid 2011 års revidering av FML.

Registrets innehåll och funktion

Mäklarsamfundet, som anser det bör vara en given utgångspunkt att de uppgifter som mäklaren enligt FML endera har att kontrollera eller som obligatoriskt ska finnas med i objektsbeskrivningen, undantaget driftskostnader, också ska tas med i bostadsrättsregistret, med mindre starka skäl för att utelämnas uppgiften kan påvisas, gör gällande att vissa ytterligare uppgifter bör införlivas i bostadsrättsregistret.

Som utredningen anger medverkar en fastighetsmäklare i nära nog samtliga eller 95% av de överlåtelser av bostadsrätter som sker. Den lagreglering av mäklartjänsten som gäller enligt fastighetsmäklarlagen (FML) är ett viktigt led i konsumentskyddet. Av FML och anslutande praxis rörande god fastighetsmäklarsed framgår vilka skyldigheter mäklaren har vid sin förmedling. Av betydelse i detta sammanhang och som angivits tidigare i detta yttrande, har mäklaren att kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt.

Mäklaren ska även tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en objektsbeskrivning. När det gäller en bostadsrätt är det obligatoriskt att den innehåller bostadsrättens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal i två avseenden (dels ägarandelen, dvs hur stor bostadsrättens insats är i förhållande till föreningens totala insats, dels den andel av årsavgiften som åvilar bostadsrättshavaren), upplåten mark, lägenhetens nummer, storlek och årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften och driftskostnader. Från och med 1 januari 2023 ska objektsbeskrivningen också innehålla en uppgift om bostadsrättens andel av föreningens nettoskuld. För att göra det behöver mäklaren inhämta uppgift om nettoskulden från ett antal poster i föreningens årsredovisning och multiplicera denna med det andelstal som ligger till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

Utredningens förslag till register omfattar flertalet uppgifter mäklaren behöver enligt ovan, men inte alla. Utanför faller uppgift om föreningens årsavgift och ev. beslut om ändring av årsavgiften (alt månadsavgift), samt en redovisning av föreningens andelstal i enlighet med vad som åligger mäklaren att redovisa dvs såväl andelstalet för beräkning av månadsavgiften, som andelstalet för beräkning av insatsen. Mäklarsamfundet anser även att dessa uppgifter ska omfattas.

I tillägg till vad som berörts i betänkandet med hänvisning till den kommande skyldighet för mäklaren att i objektsbeskrivningen ta in uppgift om bostadsrätten beräknade andel av

föreningen nettoskuld (jmf prop. 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt) vill Mäklarsamfundet anföra följande.

Utredning har i fråga om uppgift rörande andelstalet tagit fasta på det ställningstagande som gjordes av regeringen i propositionen till den ändring i FML som skett och börjar gälla vid årsskiftet. Andelstalet är den ena faktorn vid den beräkning som ska göras av mäklaren, den andra avser uppgift om föreningens nettoskuldsättning enligt årsredovisningen. I nämnda proposition anges att detta ska avse föreningens räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

Även om det kan synas klart vad som avses för den som har vana att läsa årsredovisningar, kan det befaras att svårigheter kan uppstå för mäklaren när nettoskulden ska utläsas ur årsredovisningen, för att sedan ställas mot föreningens uppgivna andelstal.

Då fråga är om uppgifter i föreningens årsredovisning, som föreningen själva upprättat med stöd av revisor, framstår det som en enklare och säkrare ordning, om en framräknad uppgift om nettoskuldsättningen angavs bland övriga nyckeltal i årsredovisningen.

Mäklarsamfundet förordar att en sådan skyldighet om möjligt övervägs i den fortsatta beredningen.

MÄKLARSAMFUNDET



Jonas Anderberg
Koncernjurist