

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

103 33 Stockholm

Danderyd 2007-08-30

**Remissyttrande över promemorian Bostadsrättsregister –  
några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12),  
Ju2007/3692/L1**

Mäklarsamfundet får härmed lämna följande remissyttrande.

**Sammanfattning**

Mäklarsamfundet anser att det finns ett stort behov av att inrätta ett centralt och enhetligt bostadsrättsregister för samtliga bostadsrätter. Mäklarsamfundet tillstyrker utredarens förslag om ett tredje alternativ under statligt huvudmannaskap och med Lantmäteriet som personuppgiftsansvarig. Mäklarsamfundet avstyrker Projektgruppens förslag om ett s. k tittskåpsalternativ. Likaså avstyrker Mäklarsamfundet Bostadsrättsutredningens förslag till en inteckningsmodell och att det inrättas en ny myndighet för prövning av bostadsrättsöverlåtelser och inteckningar. Mäklarsamfundet är positiva till en modifierad pantsättningsmodell som innebär registrering vid källan och att sakrättsligt skydd för panten uppkommer vid registreringen. Därutöver bör panthavaren åläggas en skyldighet att avnotera panterna. När det gäller bostadsrättsregistrets innehåll förordar Mäklarsamfundet att registret innehåller uppgifter som är nödvändiga för att kontrollera aktuella panträttsliga förhållanden.

**Behovet av ett bostadsrättsregister**

Det finns ett stort behov av ett centralt samlat register för samtliga bostadsrätter. Uppgifterna som lämnas idag från förvaltare eller bostadsrättsföreningar till mäklare, konsumenter, långivare m. fl. är inte tillförlitliga. På grund av bristande rutiner med att anteckna förändringar i lägenhetsförteckningarna saknas det aktuella och säkra uppgifter om en bostadsrätt är pantsatt.

Bristerna visar sig i form av att avnotering av panter inte skett trots att bostadsrätten har upphört som säkerhet sedan lång tid tillbaka eller att nya pantsättningar inte hunnit antecknas. Föreningens ordföranden eller hela styrelsen kan vara bortrest och det går inte att få besked eller förklaringar i den utsträckning som vore önskvärt. I de fall där bostadsrättsföreningarna överlämnat uppgiftslämnandet till en ekonomisk förvaltare har det blivit mer regel än undantag att förvaltarna friskriver sig allt ansvar för uppgifternas riktighet samtidigt som föreningen hänvisar fastighetsmäklare och andra som har ett intresse av att ta del av uppgifterna till förvaltaren för uppgiftslämnande. Osäkerheten kring pantsättningen medför att nya lån inte kan beviljas med bostadsrätten som säkerhet. Bristen på tillförlitliga uppgifter skapar rättsosäkerhet och medför negativa konsekvenser även ur ett samhällsperspektiv. Hela överlåtelseprocessen fördröjs med de rättsliga konsekvenser som överlåtare och förvärvare riskerar att drabbas av.

### **En modifierad pantsättningsmodell**

För att komma tillrätta med en stor del av nuvarande brister i uppgifterna kring panterna bör bostadsrättsföreningarna lämnas utanför hanteringen av pantsättningarna. Mäklarsamfundet delar utredarens förslag att låta kreditgivarna sköta detta själva genom registrering direkt vid källan. För kreditgivare innebär det betydande fördelar om sakrättsligt skydd för panten uppkommer i och med registreringen. Genom registrering vid källan ökar tillförlitligheten till uppgifterna samtidigt som hanteringen blir effektivare. Bostadsrättsöverlåtelseerna kan ske utan dröjsmål och detta bidrar till att öka rättssäkerheten för konsumenterna. Möjligheterna att använda bostadsrätten som säkerhet vid lån hos privatpersoner måste dock beaktas. Enligt Mäklarsamfundets uppfattning bör bostadsrättsföreningarna även i dessa fall lämnas utanför hanteringen av pantsättningen i möjligaste mån. Mäklarsamfundet förordar i sådana fall en lösning där bostadsrätts- eller panthavaren mot en avgift kan vända sig till en fastighetsmäklare eller ett kreditinstitut med biträde för registrering av panten alternativt direkt till Lantmäteriet för registrering.

Mäklarsamfundet anser att det skall införas en skyldighet för kreditgivarna att avnotera panterna och för det fall att avnotering inte sker skall dröjsmålet sanktioneras.

## **Ingen myndighetsprövning av överlåtelse**

Mäklarsamfundet anser inte att det finns skäl för att låta bostadsrättsöverlåtelseerna prövas av en myndighet. Föreningarna känner ofta till vem som är innehavare av bostadsrätten. Vid överlåtelse på den öppna marknaden är detta sällan ett problem. Problem kan i enstaka fall förekomma vid övergång på grund av familjerättsliga fång, exempelvis när en gåvohandling inte lämnats till föreningen. Problemet är dock inte så vanligt förekommande att en myndighetsprövning generellt bör införas för samtliga bostadsrättsöverlåtelse.

Medlemskapsfrågan kan fördröja överlåtelseprocessen särskilt i stora föreningar med många medlemmar på grund av att föreningen antagit stadgar eller fastslagit särskilda rutiner som medför att frågan endast kan prövas vid vissa tillfällen. I mindre föreningar kan frågan ofta behandlas snabbare genom kontakter mellan styrelseledamöterna i takt med att ansökningar om medlemskap kommer in till föreningen. Med hänsyn till att föreningarnas rutiner för att pröva medlemskap skiljer sig väsentligen åt anser Mäklarsamfundet att det bör införas en frist inom vilken tid frågan skall vara avgjord. Eftersom prövningen i de flesta fall är av mer summariskt slag bör fristen inte under några förhållanden överstiga fyra veckor. Under semestertider kan det vara svårt att sammankalla en beslutsför styrelse varför fristen dock inte bör sättas alltför snävt.

## **Ett avgränsat registerändamål och ett begränsat registerinnehåll**

Mäklarsamfundet delar utredarens förslag om ett begränsat registerinnehåll där innehållet skall koncentreras till uppgifter om bland annat bostadsrättshavaren, lägenheten, panthavaren och pantsättningarna samt uppgifter om bostadsrättsföreningen, fastighetsbeteckning, adressuppgifter samt vilket typ av fång som innehavet grundar sig på. En annan viktig uppgift som skall finnas med är information om bostadsrätten är föremål för exekutiva åtgärder.

Mäklarsamfundet förordar att lägenhetsförteckningarna avskaffas på sikt och ersätts helt av bostadsrättsregistret.

## **Registret sköts av bostadsrättsföreningar och kreditgivare**

Bostadsrättsöverlåtelseberör bostadsrättsföreningarna föreningsrättsligt och därför bör föreningarna eller förvaltarna sköta registreringen av bostadsrättsöverlåtelseberör direkt vid källan.

Mäklarsamfundet anser att det finns ett betydande behov av att uppgifterna genomgår en maskinell kontroll i systemet innan de registreras.

Mäklarsamfundet delar utredarens förslag om att Lantmäteriet skall vara personuppgiftsansvarig.

## **Skadestånd och åtkomst**

Mäklarsamfundet förordar att bostadsrättsregistret i så stor utsträckning som möjligt innehållsmässigt följer motsvarande uppgifter som finns i fastighetsregistret. Mot bakgrund härav och att Lantmäteriet föreslås bli personuppgiftsansvarig är det naturligt att även skadeståndsansvaret utformas på liknande sätt som för fastighetsregistret. Mäklarsamfundet delar utredarens förslag om att det finns skäl att överväga möjligheten att regressvis utkräva ansvar hos kreditgivarna för felaktiga uppgifter i registret.

Mäklarsamfundet anser att det är av stor vikt att på ett snabbt och enkelt sätt söka uppgifter i bostadsrättsregistret. Det bör därför vara möjligt att söka på personnummer eller namn vid direktåtkomst.

## **Ett statligt register**

Mäklarsamfundet anser att bostadsrättsregistret bör vara ett centralt register under statligt huvudmannaskap och med Lantmäteriet som personuppgiftsansvarig. Skälen för detta är främst att öka tillförlitligheten till uppgifterna, möjligheterna till ersättning av staten vid felaktiga uppgifter, konkurrensneutralitet ifråga om kostnaderna för tillgång till uppgifterna och en effektivare praktisk hantering. Mäklarsamfundet har goda erfarenheter av fastighets- och pantbrevsregistret. Registren fungerar mycket bra. Eventuella ersättningsanspråk på grund av felaktiga uppgifter omfattas av statens skadeståndsansvar och innebär på så sätt trygghet för användarna av uppgifterna. Tyvärr har den praktiska hanteringen och erfarenheterna från förvaltarnas egna bostadsrättsregister hittills visat på raka motsatsen.

Förvaltarnas egna register är upplagda på olika sätt och tillhandahålls med varierande förbehåll och villkor. I de allra flesta fallen lämnas uppgifterna mot avgift som skiljer sig åt mellan förvaltarna och med total friskrivningsklausul för uppgifternas riktighet. För fastighetsmäklare och konsumenter är bristen på korrekta uppgifter förödande. Konsekvenserna av att uppgifterna är felaktiga drabbar både fastighetsmäklarna och konsumenterna. Med ett bostadsrättsregister under statligt huvudmannaskap och med Lantmäteriet som personuppgiftsansvarig garanteras konformitet och förutsebarhet för användarna. Kostnadmässigt medför det konkurrensneutralitet. Villkoren för att använda registret är förutsebara och eliminerar rättsosäkerhet. Det finns även praktiska fördelar med att samla uppgifter om de enskilda bostadsrätterna på samma ställe där det redan finns uppgifter om föreningens fastighet. För en förvärvare av en bostadsrätt är det viktigt att sätta sig in i föreningens ekonomi, bland annat genom att kontrollera i vilken omfattning som föreningens fastighet är pantsatt, taxeringsförhållanden, markupplåtelse, förbehåll etc.

### **Exekutionsrättsliga frågor**

Mäklarsamfundet är positiva till åtgärder som effektiviserar kronofogdemyndigheternas utmätningsförfaranden.

### **Kostnader och finansiering**

Mäklarsamfundet delar utredarens uppskattning om att antalet bostadsrättsöverlåtelser årligen uppgår till ca 100 000 inklusive de familjerättsliga fången. En fastighetsmäklare torde i genomsnitt använda sig av bostadsrättsregistret två gånger per förmedlingsuppdrag, dels i samband med att förmedlingsuppdraget ingås och inför tillträdet.

Mäklarsamfundet avstår från att i övrigt beräkna de löpande kostnaderna för bostadsrättsregistret.

Registret bör finansieras genom avgifter från kreditgivare, mäklarnas kunder och andra som använder sig av registret.

## **Medverkan vid uppbyggnad och utveckling av registret**

Mäklarsamfundet delar utredarens förslag om att inrätta någon form av rådgivande organ med representanter från användarna i syfte att utveckla registret och för att kunna påverka det fortlöpande utvecklings- och förändringsarbetet.

## **Mäklarsamfundet**

Lars Kilander

Marie-Louise Sigemalm