

Bostadsrättsregister

– några modeller för registrering av bostadsrätter



SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.

Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/>

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2007

ISBN 978-91-38-22732-9
ISSN 0284-6012

Förord

Enligt Justitiedepartementets promemoria den 23 december 2005, Ju2006/319/P, Bostadsrättsregister, skall frågan om registrering av bostadsrätter övervägas. Hovrättsrådet Björn Karlsson fick uppdraget att biträda Justitiedepartementet med att utreda frågan om bostadsrättsregister.

Övervägandena redovisas i denna promemoria.

Uppdraget är härmed avslutat.

Jönköping i februari 2007

Björn Karlsson

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning.....	9
BAKGRUND	
1 Uppdraget	15
1.1 Direktiv för uppdraget.....	15
1.2 Utredningsuppdraget.....	15
2 Behov av förändring.....	19
2.1 Kort om bostadsrätt.....	19
2.2 Problem vid pantsättning och behov av register.....	21
3 Jämförelsematerialet i korthet	25
3.1 Bostadsrättsutredningens betänkande SOU 1998:80	25
3.1.1 Bostadsrättsutredningens förslag	25
3.1.2 Remissyttrandena	28
3.2 Rapporten från Projektgruppen för ett bostadsrätts- register	29
3.2.1 Gruppens förslag	29
3.2.2 Kompletteringar behövs.....	31

3.3	Annat material.....	31
3.3.1	Lantmäteriets försöksverksamhet.....	31
3.3.2	Framställningar till Regeringskansliet m.m.....	32
4	Registerföring i dagsläget.....	35
4.1	Registerbegreppet	35
4.2	Registreringen av bostadsrätter.....	36
4.3	Register över fastigheter, lägenheter och pantbrev.....	37
4.4	Register inom andra samhällsområden	38

ÖVERVÄGANDEN

5	Närmare om de båda förslagen - komplettering av Projektgruppens förslag.....	43
5.1	Inledning.....	43
5.2	Modeller för pantsättning.....	44
5.3	Prövning av medlemskap i bostadsrättsförening	49
5.4	Registerstruktur - ett eller flera nya register	52
5.5	Bostadsrättsregister i förhållande till andra register	55
5.6	Ansvar för registren	57
5.7	Ändamålet med att registrera bostadsrätter	64
5.8	Registerinnehåll och registrering	67
5.8.1	Uppgifter som skall registreras	67
5.8.2	Registreringen	77
5.9	Information till registrerade personer	80
5.10	Rättelse och skadestånd.....	82
5.10.1	Vissa bestämmelser om rättelse och skadestånd.....	83
5.10.2	Rättelse	85

5.10.3 Skadestånd.....	86
5.11 Offentlighet och sökbegrepp	87
5.11.1 Offentliga lägenhetsförteckningar	87
5.11.2 Sökbegrepp.....	89
5.12 Direktåtkomst.....	93
5.12.1 Åtkomst för vem	93
5.12.2 Begränsningar vid direktåtkomst.....	96
5.13 Några andra registerfrågor	99
5.13.1 Bearbetning och urval samt utlämnande av uppgifter på medium för automatisk databe- handling.....	99
5.13.2 Bevarande och gallring.....	101
5.14 Övergångsfrågor	103
5.14.1 Panträtterna.....	103
5.14.2 Insamling av uppgifter.....	105
5.15 Bostadsföreningar	109
5.16 Exekutionsrättsliga frågor	112
6 Ekonomiska konsekvenser	117
6.1 Utgångspunkter	118
6.2 Kostnader under uppbyggnadsfasen.....	119
6.3 Kostnader för den löpande verksamheten.....	122
6.4 Sammanfattande kostnadsbedömning.....	124
6.5 Intäkter och prissättning	125
7 En avslutande jämförelse mellan de båda förslagen ..	127
7.1 Utgångspunkter för jämförelsen.....	127
7.2 Invändningar mot Bostadsrättsutredningens förslag.....	128

7.3	Invändningar mot Projektgruppens förslag	132
7.4	Konsekvenser för olika intressenter	134
7.4.1	Bostadsrättsföreningarna.....	135
7.4.2	Bostadsrättshavarna	137
7.4.3	Kreditinstituten.....	139
7.4.4	Mäklarna.....	140
7.4.5	Myndigheter.....	140
7.5	Slutsatser efter jämförelsen av förslagen.....	141
8	Ett tredje förslag	143
Bilaga 1	Sammanfattning av Bostadsrättsutredningens betänkande (SOU 1998:80)	153
Bilaga 2	Sammanfattningar av Projektgruppens förslag	163

Sammanfattning

I den här promemorian behandlas främst två förslag som tidigare har lämnats till Regeringskansliet. Det ena förslaget är Bostadsrättsutredningens delbetänkande Bostadsrättsregister (SOU 1998:80). Det andra förslaget har tagits fram av en projektgrupp med representanter från några av de stora bostadsrättsorganisationerna och Svenska Bankföreningen. Enligt båda förslagen bör det införas ett enhetligt system för registrering av bostadsrätter. Förslagen syftar också till att förbättra förhållandena vid pantsättning av bostadsrätter.

Det utredningsuppdrag som har mynnat ut i denna promemoria går ut på att komplettera Projektgruppens förslag och jämföra de båda förslagen, dock utan att lämna några författningsförslag. Jag presenterar översiktligt även ett eget förslag angående registrering och pantsättning av bostadsrätter.

Det finns för närvarande inte något centralt register över bostadsrätter. En pantsättning av en bostadsrätt får i dagsläget sakrättsligt skydd när bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättningen. Föreningen skall därefter registrera underrättelsen i den lägenhetsförteckning som föreningen är skyldig att föra. En lägenhetsförteckning kan bestå av lösblads- eller kortsystem. Den kan också föras med hjälp av automatisk databehandling.

Avsaknaden av ett enhetligt register leder bland annat till att det är administrativt krångligt och tidskrävande för kreditinstituten att hantera bostadsrättskrediter. Pantsättningssystemet är också behäftat med vissa brister. Det hänger främst samman med hanteringen av underrättelserna och registreringen av dessa.

Bristerna kan bland annat leda till att lägenhetsförteckningarna innehåller felaktiga uppgifter om pantsättningar.

Bostadsrättsutredningens betänkande är heltäckande i den bemärkelsen att det tar upp i princip samtliga frågor som behöver behandlas. Utredningens förslag är mycket genomgripande. Förslaget förespråkar ett inteckningssystem för bostadsrätter liknande det som gäller för fastigheter. Enligt förslaget skall det vidare byggas upp ett centralt bostadsrättsregister över alla bostadsrätter. Vid pantsättning föreslås att registreringen av en inteckningshavare skall utgöra det sakrättsliga momentet. Med Bostadsrättsutredningens förslag följer en myndighetsprövning vid alla överlåtelser av bostadsrätter. Lantmäteriverket skall vara personuppgiftsansvarig för bostadsrättsregistret, men överlåtelser och inteckningar skall prövas och registreras av en nyinrättad myndighet (Bostadsrättsmyndigheten).

Med Projektgruppens förslag skall fortfarande en underrättelse till bostadsrättsföreningen utgöra det sakrättsliga momentet vid pantsättning. Den föreslagna registermodellen bygger på dagens lägenhetsförteckningar, som i stor utsträckning sköts av olika professionella förvaltare. Projektgruppen har föreslagit att alla förteckningar skall föras med hjälp av automatisk databehandling. Enligt förslaget, som det har behandlats i promemorian, skall alla förteckningar bindas samman. Det skall ske antingen i en gemensam Internet-portal – ett ”tittskåp” – eller i ett centralt register.

Ändamålen för de föreslagna registren är i stora delar likartade. Enligt båda förslagen skall registren främst användas för omsättning och kreditgivning när det gäller bostadsrätter. Registren får också användas för förvaltning av bostadsrätter och i bostadsrättsföreningarnas övriga verksamhet. Registren skall innehålla uppgifter om bostadsrättsföreningen, bostadsrätten, bostadsrättshavaren och dennes förvärv (bland annat pris) m.m. I första hand kreditgivare, mäklare och bostadsrättsföreningar skall ha direktåtkomst till de föreslagna registren.

Bostadsrättsutredningens förslag kan genomföras utan förändringar. Det är väl ägnat att avhjälpa de brister som föreligger

i dagsläget. Förslaget är dock onödigt ingripande. Det kretsar mycket kring en prövning av förvärv av bostadsrätter. Den myndighet som utredningen vill inrätta skall till största delen ägna sig åt prövning och registrering av förvärv. Det är dock inte överlåtelseerna, eller oklara ägarförhållanden, som emellanåt ställer till problem. Som nämnts är det i stället systemet för pantsättningar som behöver förbättras. En sådan myndighetsprövning av förvärv som utredningen vill införa behövs därför inte. Den kan också sägas strida mot den föreningstanke som präglar systemet med bostadsrättsföreningar och bostadsrätter. Vidare har staten för sin verksamhet inte behov av det föreslagna registret. Det talar mot ett så omfattande statligt engagemang i registerhållningen som Bostadsrättsutredningen har föreslagit.

Även Projektgruppens förslag är genomgripande. Förslaget är inte heltäckande. Med de förändringar som redovisas i avsnitt 5 är förslaget genomförbart och ägnat att avhjälpa flera av de brister som finns i dagsläget. Tittskåpsalternativet förespråkas av en majoritet av de stora bostadsrättsorganisationerna. Det är dock ett alternativ som framstår som komplicerat och svårt att genomföra. Alternativet med ett centralt register är mer gångbart. Ett genomförande av båda alternativen kräver dock att alla bostadsrättsföreningar för lägenhetsförteckningar med hjälp av automatisk databehandling. Den registrering som skall ske i förteckningarna måste vara enhetlig. Det ställs krav på standardisering av information och gränssnitt. Kraven på föreningarna, och deras förvaltare, kommer att öka när det gäller att registrera aktuella och tillförlitliga uppgifter. Uppgifterna måste vara tillgängliga för kreditgivare och mäklare under en stor del av dygnet. Med Projektgruppens förslag skall personuppgiftsansvaret ligga hos bostadsrättsföreningarna, med den risk för skadeståndsskyldighet m.m. som följer av ett sådant ansvar.

Om något av förslagen skall genomföras är Bostadsrättsutredningens förslag att föredra. Inte något av de båda förslagen bör dock väljas. Det finns i stället anledning att överväga ett tredje alternativ, som kan ta tillvara bra delar från båda förslagen. Ett sådant alternativ bör ha följande utgångspunkter.

Det behövs ett centralt bostadsrättsregister för att snabbt och enkelt ge upplysning om bostadsrätter. Registret behövs också för registrering av pantsättningar. Kreditgivare och mäklare, men även andra intressenter såsom bostadsrättsföreningar och förvaltare, efterfrågar registeruppgifterna. Registerinnehållet skall koncentreras till uppgifter om bostadsrättshavare, pantsättningar och den information som behövs för att knyta dessa uppgifter till en viss bostadsrättslägenhet. Även vissa uppgifter om förvärv (pris m.m.) behöver registreras.

Dagens modell för pantsättning kan i princip behållas. Pant-rätten bör dock registreras vid källan, dvs. av kreditinstituten. Genom registreringen får pant-rätten sakrättsligt skydd. Även uppgifter om bostadsrättshavaren och bostadsrätten bör registreras vid källan, närmare bestämt av bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare. Någon myndighetsprövning av överlåtelser skall inte ske.

Som framgår av avsnitt 8 talar övervägande skäl för ett statligt bostadsrättsregister under Lantmäteriverkets ansvar. Personuppgiftsansvaret skall alltså i princip ligga hos Lantmäteriverket, men registret skall skötas av användarna. Verkets personuppgiftsansvar medför att verket bär skadeståndsansvaret för felaktiga och oriktiga registeruppgifter. Främst för mindre bostadsrättsföreningar behöver det finnas ett "pappersalternativ". Det möjliggör för en förening att överlåta registreringen till Lantmäteriverket. Kreditgivare, bostadsrättsföreningar, förvaltare och mäklare skall ha direktåtkomst till bostadsrättsregistret. Användarna bör medverka i uppbyggnad och utveckling av det nya registret.

Kostnaden för det tredje alternativet blir avsevärt lägre än för de modeller som Bostadsrättsutredningen och Projektgruppen har föreslagit. Registret i fråga skall finansieras genom avgifter från kreditgivare, mäklare och andra som använder registret.

BAKGRUND

1 Uppdraget

1.1 Direktiv för uppdraget

Utredningsuppdraget (Ju2006//319/P) är kopplat till två förslag som tidigare har lämnats till Regeringskansliet. Det ena förslaget är Bostadsrättsutredningens delbetänkande Bostadsrättsregister (SOU 1998:80). Det andra förslaget utgörs av en rapport som har tagits fram av en projektgrupp med representanter från några av de stora bostadsrättsorganisationerna och Svenska Bankföreningen.

Enligt båda förslagen bör det införas ett system för registrering av bostadsrätter. Förslagen syftar också till att förbättra förhållandena vid pantsättning av bostadsrätter. Bostadsrättsutredningens betänkande är heltäckande i den bemärkelsen att det tar upp i princip samtliga frågor som behöver behandlas. Projektgruppens förslag är mer kortfattat och berör endast delvis de frågeställningar som aktualiseras.

Utredningsuppdraget går ut på att komplettera Projektgruppens förslag och därefter jämföra de båda förslagen samt väga förslagens för- och nackdelar mot varandra. Från uppdraget har dock undantagits uppgiften att lämna förslag till författningsändringar.

1.2 Utredningsuppdraget

Så kallat sakrättsligt skydd vid pantsättning av en bostadsrätt uppkommer i dagsläget genom den underrättelse om pantsätt-

ningen som t.ex. kreditgivaren lämnar till bostadsrättsföreningen. Föreningen skall enligt lag notera underrättelsen i den lägenhetsförteckning som föreningen är skyldig att föra.

Inte sällan brister det hos föreningen när det gäller hanteringen av underrättelsen. Det förekommer också att kreditgivaren underlåter att meddela föreningen att en panträtt har upphört. Dessa förhållanden medför att det emellanåt råder osäkerhet kring pantsättningen av en bostadsrätt.

Avsaknaden av ett enhetligt system för registrering av bostadsrätter bidrar till detta. Frånvaron av ett register försvårar också kontroller i samband med överlåtelser och kreditgivning. Bland bostadsrätsorganisationer, kreditgivare, mäklare m.fl. har det sedan ganska länge rått enighet om att det bör införas ett register över bostadsrätter. Det har dock funnits delade meningar om hur ett register bör utformas.

Bostadsrättsutredningen och Projektgruppen har från olika utgångspunkter lämnat förslag som syftar till att undanröja de brister som föreligger. Bostadsrättsutredningen har föreslagit ett inteckningssystem och ett centralt register under statligt ansvar. Projektgruppen har föreslagit mer begränsade förändringar och förordar att bostadsrättsföreningarna även fortsättningsvis skall ha ett stort inflytande vad gäller hantering av pantsättning och registrering av bostadsrätter.

Utredningsarbetet har bedrivits med målsättningen att förbättra systemet för pantsättning och registrering av bostadsrätter. Det har framstått som angeläget med en ordning som inte medför större förändringar än som är nödvändigt. En annan utgångspunkt har varit att tillskapa en ordning som kan accepteras av berörda parter.

Jag har under utredningsarbetet biträtt av en referensgrupp med representanter från HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna Sverige, SBC, Svenska Bankföreningen, Mäklarsamfundet och Lantmäteriverket. Referensgruppen har tillhandahållit sakkunskap och lämnat synpunkter. Ekonomistyrningsverket har bistått med ekonomiska beräkningar.

Denna promemoria är till stor del ett resultat av de diskussioner som har förts med referensgruppen.

2 Behov av förändring

2.1 Kort om bostadsrätt

Bostadsrätt är en rättighet i en ekonomisk förening som har till ändamål att i sitt hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till en viss lägenhet, dels en andelsrätt i föreningen. En bostadsrätt kan överlåtas och pantsättas. Giltigheten av en överlåtelse är beroende av att förvärvaren antas som medlem i föreningen. Föreskrifter om bostadsrättsföreningar och bostadsrätter finns främst i bostadsrättslagen (1991:614).

Vid utgången av år 2006 fanns det i Sverige 24 984 registrerade bostadsrättsföreningar. Av dessa återfinns 8 990 i Stockholms län, 3 576 i Västra Götalands län och 3 449 i Skåne län. Uppskattningsvis 18 000 bostadsrättsföreningar är aktiva i den bemärkelsen att de äger hus i vilka bostadsrättslägenheter har upplåtits. Under år 2004 registrerade Bolagsverket 965 nya bostadsrättsföreningar, året därpå 1 050 och under år 2006 registrerade verket 1 419 föreningar. Stockholm har stått för nästan hälften av dessa nyregistreringar.

Det saknas säkra uppgifter om antalet bostadsrättslägenheter i landet men det torde röra sig om 750 000 – 800 000 lägenheter.

Cirka 10 500 bostadsrättsföreningar är på ett eller annat sätt knutna till någon av de fyra stora rikstäckande organisationerna HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna och SBC. Bland organisationerna är HSB störst genom anslutning av cirka 3 800 bostadsrättsföreningar som tillsammans har ungefär 322 000 bostadsrättslägenheter.

Enligt statistik från SCB såldes det i landet under år 2005 sammanlagt 88 000 bostadsrätter, varav 54 000 i de tre storstadsområdena. Till detta kommer ett okänt antal överlåtelse genom gåva, arv m.m. Värdet på de bostadsrätter som såldes under år 2005 har beräknats till cirka 70 miljarder kr. Av beloppet kan ungefär 42 miljarder kr hänföras till försäljningar i Stockholms län.

Uppskattningsvis hälften av alla bostadsrätter är pantsatta. I storstadsområdena torde dock en betydligt större andel vara föremål för pantsättning. Andelen pantsatta bostadsrätter är också hög bland de bostadsrätter som försäljs.

Mot betalning bistår de nämnda organisationerna, i konkurrens med ett stort antal större och mindre företag, olika bostadsrättsföreningar med förvaltningstjänster. Till de tjänster som tillhandahålls hör skötseln av medlems- och lägenhetsförteckningar som föreningarna enligt lag är skyldiga att föra.

Det finns inget centralt register över bostadsrätter. Det saknas också uttryckliga bestämmelser om pantsättning av bostadsrätter. När det gäller pantsättning tillämpas främst vissa föreskrifter i skuldebrevslagen. Avgörande för att en panträtt skall gälla i förhållande till utomstående – ha sakrättsligt skydd – är att bostadsrättsföreningen i fråga underrättas (denuntieras) om pantsättningen. När en underrättelse har skett är föreningen enligt lag skyldig att anteckna detta i sin lägenhetsförteckning. Många kreditgivare begär en bekräftelse på att underrättelsen har mottagits.

Om det anges i stadgarna har bostadsrättsföreningen rätt att ta ut bland annat överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Pantsättningsavgiften skall vara hänförlig till det arbete som det innebär för föreningen att föra in uppgifter om pantsättning i lägenhetsförteckningen. Pantsättningsavgiften är regelmässigt 1 procent av prisbasbeloppet medan överlåtelseavgiften normalt är 2,5 procent av prisbasbeloppet.

En bostadsrättsförening har så kallad legal panträtt till säkerhet för bland annat den årsavgift som en medlem är skyldig att

betala till föreningen. Det är en panträtt som enligt huvudregeln har den bästa förmånsrätten.

2.2 Problem vid pantsättning och behov av register

Sedan ganska lång tid tillbaka har det ansetts föreligga ett behov av att förändra systemet med pantsättning av bostadsrätter och att införa ett register över bostadsrätter. Bland annat uttalade bostadsutskottet i anslutning till budgetpropositionen 1992/93 att ett bostadsrättsregister borde övervägas. I en departementspromemoria några år senare (Ds 1994:59) föreslogs att ett statligt register över bostadsrätter skulle inrättas.

År 1996 tillkallade regeringen en särskild utredare (dir. 1996:108), som kom att arbeta under namnet Bostadsrättsutredningen, med uppdrag att föreslå hur ett offentligt register över bostadsrätter skulle utformas. Det ingick också i utredarens uppdrag att ta fram ett nytt system för pantsättning av bostadsrätter.

Direktiven till Bostadsrättsutredningen framhöll att det var en allmän uppfattning att ordningen beträffande överlåtelse och pantsättning av bostadsrätter var otillfredsställande i flera avseenden. Direktiven pekade på att det förekom att styrelsen i en bostadsrättsförening fick en underrättelse om gjord pantsättning, men lät bli att anteckna detta i sin lägenhetsförteckning. Därmed uppkom en s.k. dold panträtt. Enligt direktiven hände det också att äldre anteckningar om pantsättning som från början var riktiga, men som med tiden hade blivit inaktuella, fanns kvar i lägenhetsförteckningen lång tid efter det att de hade förlorat sin betydelse.

Direktiven framhöll också att pantförskrivning många gånger skedde innan förvärvaren/pantsättaren hade blivit medlem i föreningen, vilket bland annat ledde till osäkerhet för panthavaren. I samband med kreditprövningen var det enligt direktiven ofta av intresse att ha tillgång till en rad olika uppgifter som måste hämtas in från de enskilda föreningarna. Det inhämtandet skulle

enligt direktiven förenklas med ett system där det fanns ett offentligt och centralt ADB-register över bostadsrätterna.

I juni 1998 överlämnade Bostadsrättsutredningen sitt delbetänkande Bostadsrättsregister. Vid sin probleminventering har Bostadsrättsutredningen framhållit att utredningen, vid kontakter med olika aktörer, har mött två starka önskemål beträffande systemet för pantsättning. Aktörerna har enligt utredningen önskat sig ett säkrare system i fråga om det sakrättsliga momentet och att förmånsrättsordningen får en starkare reglering. Utredningen har framhållit att det bland aktörerna inte har funnits någon bestämd uppfattning huruvida detta löses bäst genom införandet av ett inteckningssystem eller genom att pantsättningar noteras i ett offentligt bostadsrättsregister. Bostadsrättsutredningen har också påvisat problem som kan uppkomma genom att de olika momenten i samband med en överlåtelse av en bostadsrätt ofta inte sker i rätt följd. När betalning och tillträde skall ske med anledning av ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt kan det t.ex. visa sig att medlemskapsfrågan inte är löst.

Bostadsrättsutredningen har ansett det angeläget att man kommer tillrätta med de nuvarande olägenheterna. Problemen med dolda panträtter bör lösas och systemet för sakrättsligt skydd bör enligt utredningen ändras. Ett regelsystem bör vidare tillskapas som medför att momenten vid förvärv sker i rätt ordning. Det innebär bland annat att frågan om medlemskap skall vara avklarad i vart fall när bostadsrätten skall tillträdas. Enligt utredningen är det också lämpligt att överväga möjligheterna till elektroniska förfaranden.

För att det sakrättsliga systemet skall uppfattas som säkrare, krävs enligt Bostadsrättsutredningen att aktörerna känner att de kan lita på registret. Samtidigt är det viktigt med rationalitet och låga kostnader. Enligt Bostadsrättsutredningen måste vidare systemet vara enkelt, inte minst från bostadsrättsföreningarnas utgångspunkter, och uppbyggt så att det minimerar riskerna för onödig tidsutdräkt för kreditgivare och mäklare. Bostadsrätts-

utredningen har också sett flera skäl för att försöka minska föreningarnas arbete och ansvar.

Vid utformningen av ett centralt register över bostadsrätter har Bostadsrättsutredningen framhållit det angelägna i att integritetsaspekterna beaktas. Därför är det enligt utredningen viktigt att begränsa både registrets innehåll och möjligheterna att använda registret till ändamål som faller utanför det egentliga syftet med registret. Utgångspunkten bör enligt utredningen vara att registret skall vara offentligt.

I direktiven till mitt uppdrag anges att kraftiga prisökningar och därmed höjda pantvärden har förstärkt behovet av en stabil, säker och snabb hantering när det gäller pantsättningar av bostadsrätter. Direktiven hänvisar vidare till att det i olika sammanhang har framhållits att nuvarande ordning för pantsättning av bostadsrätter, och för de lägenhetsförteckningar som förs, i flera avseenden är otillfredsställande för en kreditgivning av den omfattning som nu är aktuell. Direktiven pekar på att det är administrativt krångligt och tidskrävande för kreditinstituten att hantera bostadsrättskrediter. Exempelvis är det omständligt att hämta in tillförlitlig information om huruvida en bostadsrätt är pantsatt och till vem pantsättning har skett. Förfarandet när ett kreditinstitut underrättar en förening om en pantsättning och inväntar besked att underrättelsen har mottagits, beskrivs som tidsödande och osäkert. Direktiven framhåller den oklarhet som uppkommer när en förening underlåter att i sin lägenhetsförteckning antingen föra in en underrättelse om pantsättning eller ta bort en uppgift om en pantsättning som har upphört att gälla. Det anges att kronofogdemyndigheter och mäklare påverkas av nackdelarna med dagens ordning.

3 Jämförelsematerialet i korthet

3.1 Bostadsrättsutredningens betänkande SOU 1998:80

3.1.1 Bostadsrättsutredningens förslag

Som framgått har det varit en huvuduppgift för Bostadsrättsutredningen att lämna förslag till utformningen av ett bostadsrättsregister. Det har också ingått i utredningens uppdrag att lämna förslag till registrering av förvärv och pantsättning av bostadsrätter.

Sammanfattningen i Bostadsrättsutredningens betänkande är fogad som bilaga 1 till denna promemoria. Som bilagan utvisar har utredningen föreslagit att *bostadsrättsinteckningar* skall införas för bostadsrätter. Det innebär bland annat att förvärv och uttag av panter för bostadsrätter skall prövas av en myndighet på liknande sätt som idag sker beträffande fast egendom. En ansökan om bostadsrättsinteckning skall enligt utredningen kunna göras skriftligen eller med hjälp av automatisk databehandling. Skriftliga pantbrev skall inte utfärdas. Sakrättsligt skydd vid pantsättning skall, enligt utredningens förslag, som huvudregel uppnås genom registrering av inteckningshavaren i ett särskilt centralt bostadsrättsregister.

Bostadsrättsutredningen har framhållit att prövningen av medlemskapsfrågan i en bostadsrättsförening ofta drar ut på tiden. För att komma tillrätta med det problemet har utredningen föreslagit att en förening skall bli skyldig att pröva en ansökan om medlemskap inom en månad från det att ansök-

ningen har gjorts. Om medlemskap inte vägras inom denna tid anses sökanden, med förslaget, vara medlem i föreningen. Konsekvensen av vägrat medlemskap skall enligt utredningen även fortsättningsvis vara att överlåtelsen är ogiltig. Med utredningens förslag kvarstår skyldigheten för en bostadsrättsförening att underrätta kreditgivaren (inteckningshavaren) när en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen.

Med Bostadsrättsutredningens förslag skall det alltså inrättas ett särskilt bostadsrättsregister. Utredningen har övervägt om ett bolag skulle kunna få till uppgift att helt svara för registret, men stannat för att personuppgiftsansvaret skall ligga hos Lantmäteriverket. Bostadsrättsregistret skall enligt förslaget regleras i lag efter mönster från andra så kallade registerlagar. Förslaget till lag om bostadsrättsregister innehåller bland annat föreskrifter om personuppgiftsansvar, registrets ändamål och innehåll. Vidare finns i lagförslaget föreskrifter om sökmöjligheter samt om information, rättelse och statligt skadeståndsansvar för felaktiga registeruppgifter.

Bostadsrättsregistret skall enligt utredningsförslaget omfatta alla bostadsrätter i landet. Det föreslås vara fristående från andra register. Bostadsrättsutredningen har förordat att det inrättas en särskild myndighet, *Bostadsrättsmyndigheten*, knuten till någon inskrivningsmyndighet eller till Lantmäteriverket, för att pröva bland annat ansökningar om inteckning.

Bostadsrättsutredningen har ansett att bostadsrättsregistret skall innehålla vissa uppgifter som rör bostadsrättsföreningen, bostadsrätten och bostadsrättshavaren. Vidare föreslås registret innehålla uppgifter om inteckningar, så kallade införingar (konkurs, exekutiv försäljning m.m.) och vissa uppgifter om äldre förhållanden. Utredningen har förordat att registret inte skall innehålla uppgift om lägenhetsyta och rumsantal men väl uppgift om pris. Enligt utredningsförslaget skall alla uppgifter i bostadsrättsregistret vara offentliga. Utgångspunkten vid sökningar i registret skall vara bostadsrätten eller dess belägenhet. Vid direktåtkomst, för t.ex. kreditgivare och mäklare, skall det med förslaget inte vara tillåtet att använda namn, personnummer eller

del av personnummer som sökbegrepp. Det skall vidare endast vara möjligt att söka på en bostadsrätt i taget.

Utredningen har föreslagit att reglerna om exekutiv försäljning och tvångsförsäljning av bostadsrätter i huvudsak anpassas till de regler som gäller för fast egendom. Det föreslås också att domstolar, kronofogdemyndigheter och konkursförvaltare skall var skyldiga att underrätta bostadsrättsregistret om vissa beslut.

När det gäller övergången till det föreslagna nya intecknings-systemet har utredningen föreslagit att det för äldre pantsättningar skall gälla en preklusionstid om fem år. Efter den tiden förlorar pantsättningar som har gjorts enligt den gamla (dvs. nu gällande) ordningen sitt sakrättsliga skydd. Utredningen har inte föreslagit några förändringar när det gäller lägenhetsförteckningarna. Enligt förslaget skall bostadsrättsföreningarna föra dessa även fortsättningsvis.

Bostadsrättsutredningen har anfört att en viktig faktor för utredningen har varit att övergången till ett inteckningssystem inte bedöms vara mer arbetskrävande eller kostsam än en ordning där man för in noteringar om gällande pantsättningar i ett offentligt bostadsrättsregister. Utredningen har, utifrån 1998 års förhållanden, beräknat kostnaden för den årliga driften av bostadsrättsregistret till 27,8 miljoner kr under de tre första åren och bedömt att driftskostnaden därefter uppgår till 22,6 miljoner kr per år. Enligt förslaget skall kostnaden i sin helhet finansieras genom uttag av avgifter.

I Bostadsrättsutredningen ingick experter från de tre bostadsrättsorganisationerna HSB, SBC och Riksbyggen. Dessa experter ansåg, i ett till betänkandet fogat särskilt yttrande, sammantaget att fördelarna med bostadsrättsregistret inte var så stora att det fanns skäl att införa registret. Experterna avstyrkte därför det förslag som den särskilde utredaren har lagt fram. En av experternas huvudinvändningar var att utredningens ekonomiska beräkningar var alltför optimistiska och inte beaktade de kostnader som skulle drabba bostadsrättsföreningarna. Experterna hade också invändningar mot ansökningsförfarandet vid överlåtelser av bostadsrätter och mot underrättelseförfarandet från före-

ningarna till kreditgivarna vid bristande årsavgiftsbetalning. Vidare motsatte de sig att uppgift om försäljningspris registrerades.

Sedan Bostadsrättsutredningen lämnade sitt betänkande har självfallet mycket hänt. En fråga som diskuterades i olika sammanhang gällde frågan om skillnaden i räntenivå mellan lån med fast egendom som säkerhet och lån med bostadsrätt som säkerhet. Den frågan har sedermera fallit, eftersom räntenivån numera är densamma för båda typerna av lån. När Bostadsrättsutredningen arbetade övervägdes även vissa rättsliga frågor kring fastighetsdatasystemet, bland annat med anledning av ett betänkande (SOU 1997:3) som Fastighetsdatautredningen hade lämnat. Bostadsrättsutredningen har i flera avseenden hänvisat till det betänkandet. Övervägandena i fråga om fastighetsdatasystemet har lett till införandet av lagen (2000:224) om fastighetsregister.

3.1.2 Remissyttrandena

Bostadsrättsutredningens förslag fick överlag ett positivt mottagande av remissinstanserna. Flera remissinstanser ifrågasatte dock behovet av den genomgripande nyordning som blir följden av att utredningens förslag genomförs och några instanser avstyrkte därför förslagen.

I kortfattade yttranden avstyrkte de tre bostadsrättsorganisationer HSB, SBC och Riksbyggen Bostadsrättsutredningens förslag. Det skedde med hänvisning till det särskilda yttrande som organisationernas experter i utredningen hade avgivit.

De instanser som tillstyrkte Bostadsrättsutredningens förslag att inrätta ett bostadsrättsregister hade, med några undantag, inte något att invända mot att personuppgiftsansvaret skulle åvila Lantmäteriverket. Domstolsverket framhöll att det inte finns något statligt intresse när det gäller bostadsrätter och ansåg att aktörerna på bostadsmarknaden på sikt borde ta över prövningen och personuppgiftsansvaret. Statskontoret ansåg i sitt yttrande att kreditinstitut och bostadsrättsorganisationer kunde vara

möjliga huvudmän för ett bostadsrättsregister. Statskontoret anförde vidare att bolagsvarianten hade avfärdats alltför lättvindigt av utredningen. Bankföreningen ansåg att ansvaret och skötseln beträffande registret i första hand borde ligga hos ett för ändamålet särskilt bildat bolag som ägdes och drevs gemensamt av bankerna, boorganisationerna och staten.

Flera remissinstanser hade synpunkter på förslaget om en tidsfrist för prövningen av medlemskapet i en bostadsrättsförening. Den föreslagna tidsfristen om en månad ansågs av några remissinstanser vara för kort. Några remissinstanser hade synpunkter på förslaget att låta föreningens uppgiftsskyldighet kvarstå när bostadsrättshavaren häftade i skuld till föreningen för obetalda avgifter.

När det gällde registerinnehållet diskuterade flera remissinstanser om uppgift om pris (köpeskilling) borde tas med i bostadsrättsregistret. Detta och vissa andra frågor som remissinstanserna förde fram redovisas närmare i avsnitt 5.

3.2 Rapporten från Projektgruppen för ett bostadsrättsregister

3.2.1 Gruppens förslag

Bostadsrättsorganisationerna HSB, SBC och Riksbyggen bildade tillsammans med Svenska Bankföreningen för några år sedan Projektgruppen för ett bostadsrättsregister. Gruppen lämnade en rapport till Justitiedepartementet i december 2003. Rapporten innehåller enligt ingressen förslag till en reform avseende överlåtelse och pantsättning av bostadsrätter genom införande av ett bostadsrättsregister. Sammanfattningen i Projektgruppens rapport återfinns som bilaga 2 till denna promemoria.

Projektgruppen har anfört att det finns skäl att överväga ett bostadsrättsregister för att förbättra de administrativa rutinerna och öka tillförlitligheten vid förvärv och pantsättning av bostadsrätter. Förändringar behövs för såväl kreditgivare som bostadsrättsföreningar och deras förvaltare. Som alternativ till Bostads-

rättsutredningens förslag har gruppen kommit fram till en registermodell som utgår från nuvarande ordning för överlåtelser och pantsättning.

Projektgruppen har inte föreslagit någon förändring av huvudregeln att en underrättelse till bostadsrättsföreningen skall utgöra det sakrättsligt avgörande momentet. Gruppen vill dock införa ett formkrav på underrättelsen av innebörd att den skall göras skriftligen ”och normalt elektroniskt”. För föreningar som anlitar förvaltare skall underrättelsen göras till förvaltaren. Projektgruppen har övervägt en beloppsbegränsning av panträtten i syfte att underlätta belåning hos fler kreditgivare men stannat för att det inte behövs en sådan förändring.

I syfte att förbättra rutinerna vid ansökan om medlemskap har Projektgruppen föreslagit att ansökan om medlemskap skall göras skriftligen och att en medlemskapsansökan skall behandlas av bostadsrättsföreningen inom en månad.

Projektgruppens modell bygger på dagens lägenhetsförteckningar som i stor utsträckning förs av olika professionella förvaltare på föreningarnas uppdrag. Lägenhetsförteckningarna bör enligt Projektgruppens mening kompletteras med vissa nya uppgifter, bland annat uppgift om pris och panthavare samt utmätning. Av gruppens förslag följer också att lägenhetsförteckningarna framöver alltid skall föras med hjälp av automatisk databehandling. Projektgruppen har anfört att det får utredas närmare vem som kan få ha direktåtkomst till registret och hur sökningar skall få ske.

Enligt Projektgruppen kan ett bostadsrättsregister byggas upp som en elektronisk databas åtkomlig för sökning via Internet. Genom så kallad direktåtkomst skall kreditgivare och mäklare få tillgång till aktuella uppgifter om främst bostadsrättshavare och pantsättning. Registerhanteringen bör enligt gruppen så långt som möjligt bygga på elektroniska överföringar och förvaltarna får enligt Projektgruppen konkurrera om bostadsrättsföreningarnas uppdrag att hantera överlåtelser och pantsättningar. För rätten att utföra registrering i bostadsrättsregistret bör enligt gruppen vissa krav på bland annat kompetens och IT-säkerhet

uppställas. Projektgruppen har pekat på aktiekontosystemet som en modell för hur ett bostadsrättsregister kan konstrueras.

Huvudmannaskapet för registret bör enligt Projektgruppen anförtrons en ekonomisk förening eller annan typ av organisation med medlemmar från bostadsrättsorganisationerna och kreditgivarna. Enligt gruppen vore det naturligt att de tre största bostadsrättsorganisationerna och kreditgivarna gemensamt bildade den ekonomiska föreningen och åtminstone inledningsvis ägde och byggde upp verksamheten. Projektgruppen anger att det främsta skälet för ett privat huvudmannaskap är möjligheterna till lägre kostnader och möjligheten att kunna påverka start, uppbyggnad, drift och utveckling av verksamheten.

Enligt Projektgruppen kan investeringskostnaderna i hård- och mjukvara samt konsultstöd beräknas till mellan 3 och 4,5 miljoner kr medan den årliga driftskostnaden har beräknats till mellan 200 000 kr och 1,5 miljoner kr. Till detta kan komma eventuella kostnader för lokaler och personal. Projektgruppen har påpekat att i de angivna beloppen inte ingår kostnaderna för att upprätta registret med tillförlitliga uppgifter.

3.2.2 Kompletteringar behövs

Projektgruppens rapport behöver kompletteras och förtydligas i olika avseenden. I ett avseende bör förslaget ändras, nämligen i fråga om hur denuntiationen skall göras. De förändringar som behöver göras behandlas närmare i avsnitt 5.

3.3 Annat material

3.3.1 Lantmäteriets försöksverksamhet

Till Bostadsrättsutredningens betänkande finns fogat ett utdrag ur en rapport från Lantmäteriverket över den försöksverksamhet avseende ett bostadsrättsregister som verket hade startat i Uppsala under år 1996. Enligt utdraget fanns det svagheter i register-

kvaliteten. Lägenhetsbeteckningarna hos bankerna överensstämde i många fall inte med föreningarnas beteckningar. Av utdraget framgick vidare att det förekom brister när det gällde datumnoteringar för pantsättningar. I ett mindre antal fall, berörande cirka åtta procent av bostadsrätterna, saknades uppgifter om panter i lägenhetsförteckningarna trots att pantsättning hade skett.

Lantmäteriverket avgav i oktober 2001 en slutrapport över försöksverksamheten. Av rapporten framgår att två banker och som mest 50 bostadsrättsföreningar med sammanlagt cirka 3000 lägenheter deltog i försöket. Följande kan sammanfattas från rapporten. Uppgifter om bostadsrätterna samlades in till ett informationssystem. Bostadsrättsföreningarna lämnade uppgifter främst på pappersblanketter men även på datafiler. När uppgifterna hade bearbetats lades de in i ett register hos Lantmäteriverket. När en förändring inträffade hos en bostadsrättsförening, t.ex. genom att en bostadsrätt försålles, skickade föreningen en underrättelse till Lantmäteriverket med hjälp av telefax. Hos verket fördes sedan förändringen in i registret. Bankerna kunde själva registrera in uppgifter om nya panter i registret. Det skedde dock endast vid ett fåtal tillfällen. Bankerna arbetade inte med registret i önskad utsträckning. Bostadsrättsföreningarna var alla mycket nöjda med försöket. De flesta var dock små med få händelser att registrera. Det hade varit bättre för försöket med flera föreningar med ett större antal lägenheter. En framtida registrering bör enligt rapporten inte ske manuellt eftersom en sådan ordning är tidskrävande.

3.3.2 Framställningar till Regeringskansliet m.m.

Sedan Projektgruppen lämnade sin rapport har framställningar i frågan om bostadsrättsregister gjorts till Regeringskansliet från Lantmäteriverket, Bankföreningen och Mäklarsamfundet. Även HSB, Riksbyggen och SBC har återkommit i frågan. Samtliga framställningar kan sägas vara grundade på uppfattningen att det finns ett behov av en samordnad registrering av bostadsrätter

och att skälen för att inrätta register i någon form har stärkts under senare år.

Lantmäteriverket har framhållit att arbete pågår med att utveckla nya system för hantering av fastighetsinformation och för uppbyggnad av ett lägenhetsregister. I det sammanhanget finns det enligt verket stora möjligheter att med en förhållandevis begränsad insats bygga upp ett bostadsrättsregister av det slag som Bostadsrättsutredningen har föreslagit. De enda uppgifter som behöver inhämtas från bostadsrättsföreningarna, eller förvaltarna, är enligt verket uppgift om bostadsrättshavarens namn, personnummer och adress samt om det rör sig om annan lägenhet än bostadslägenhet. Verket har anfört att uppgifterna i många fall bör kunna inhämtas på fil från dataregister. Verket har även i övrigt redovisat hur insamlingen av uppgifter kan gå till och hur uppgifterna bör kvalitetssäkras innan de förs över till bostadsrättsregistret.

Bankföreningen har begärt att regeringen tar initiativ till inrättandet av ett centralt bostadsrättsregister, i första hand ett statligt register byggt på Bostadsrättsutredningens förslag. I andra hand har föreningen förordat ett register som tar sin utgångspunkt antingen i den modell som har presenterats i Projektgruppens rapport eller i någon annan modell som inbegriper ett icke statligt eller delstatligt ägande. Det väsentliga är enligt föreningen att en fungerande lösning hittas, oavsett form. Bankföreningen har pekat på att bostadsrätterna är en för bankernas del tung och förhållandevis dyrbar hantering, eftersom kreditgivningen rörande dessa bedrivs på ett närmast hantverksmässigt sätt. Bankföreningen har vidare anfört att förekomsten av ett centralt bostadsrättsregister skulle spela en viktig och positiv roll när det gäller systemet med säkerställda obligationer och kapitaltäckning enligt de så kallade Basel-reglerna.

HSB, Riksbyggen och SBC har ansett att den främsta nyttan av ett register ligger i en enklare och effektivare administrativ hantering. De brister som finns hänger enligt organisationerna samman med den administrativa hanteringen samt med problem

som kan hänföras till mindre bostadsrättsföreningar med egen administration eller med en mindre professionell hantering.

Mäklarsamfundet har anført att den nuvarande ägarregistringen och pantsättningen inte är rationell och att det allt oftare uppkommer frågor huruvida de registrerade uppgifterna är korrekta. Det gäller även uppgifter som tillhandahålls av de förvaltare som bostadsrättsföreningarna anlitar. Framförallt har samfundet ansett att avregistreringen av pantsättningar är ett stort problem, eftersom det ofta tar lång tid från det att en pantsättning har upphört till det att detta noteras hos föreningen. Samfundet har förordat att fastighetsregistret kompletteras med en bostadsrättsdel. Mäklarsamfundet har anført att mäklarna inför en överlåtelse har skyldighet att ta reda på ägarförhållanden och pantsättningar. Säker och komplett information kräver enligt samfundet att uppgifterna samlas i ett register som är tillgängligt för samtliga användare.

4 Registerföring i dagsläget

4.1 Registerbegreppet

I gamla datalagen talades det om register. Med det avses förteckningar eller andra anteckningar som förs med hjälp av automatisk databehandling och som innehåller en personuppgift som kan hänföras till den som avses med uppgiften. Den i författningar allmänt använda termen för elektroniska uppgiftssamlingar har sedan datalagens tid varit register. Det traditionella registerbegreppet har dock kritiserats vid flera tillfällen, eftersom det för tankarna till på visst sätt organiserade samlingar av uppgifter. Detta är sedan en tid ett inte helt relevant sätt att se på uppgifter som behandlas i elektronisk form. Uppgifter kan exempelvis införas helt ostrukturerat i olika filer i en dator utan att detta förhindrar en effektiv hantering av uppgifterna för olika sammanställningar m.m. Ytterligare en grund för kritik har varit att begreppet register inte används i personuppgiftslagen som ju har ersatt datalagen. Ett alternativ till register är begreppet databas som numera förekommer i olika sammanhang vid reglering av myndigheters behandling av personuppgifter.

Bostadsrättsutredningen har använt registerbegreppet, väl medveten om den kritik som redan vid tiden för utredningens arbete har riktats mot begreppet. Med hänsyn till att utredningens förslag rör en systematiserad samling av ett begränsat och klart angivet urval av personuppgifter framstår den användningen som gångbar. Att registerbegreppet fortfarande nyttjas i vissa sammanhang visar för övrigt det förhållandet att begreppet används såväl i lagen om fastighetsregister som i den nyare lagen

(2006:378) om lägenhetsregister. Den senare är en lag som har likheter med Bostadsrättsutredningens förslag till lag om bostadsrättsregister när det gäller behandlingen av personuppgifter. För att underlätta jämförelsen av Projektgruppens rapport med utredningens betänkande brukas registerbegreppet även i denna promemoria.

4.2 Registreringen av bostadsrätter

Av 9 kap. 8 § bostadsrättslagen framgår att varje bostadsrättsförenings styrelse skall föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Enligt paragrafen kan förteckningarna bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem, men de kan också föras med hjälp av automatisk databehandling eller på annat liknande sätt. Vilka uppgifter som skall finnas i förteckningarna redovisas närmare i avsnitt 5.8.

Sedan länge förs många lägenhetsförteckningar med hjälp av automatisk databehandling. Innehållet i förteckningarna kan variera. Bostadsrättsföreningarna anlitar ofta en särskild förvaltare för denna registerföring. För förteckningar som i dagsläget förs med hjälp av automatisk databehandling gäller personuppgiftslagens bestämmelser. Det innebär att föreningen är ansvarig (personuppgiftsansvarig) för förteckningen, även om föreningen har uppdragit åt någon annan att sköta denna.

Som nämnts finns det i dagsläget inget centralt register över bostadsrätter. Det förekommer inte heller någon samordnad registrering av pantsatta bostadsrätter hos kreditgivarna.

Däremot skall varje bostadsrättsförening vara registrerad i enlighet med 1 kap. 1 § första stycket bostadsrättslagen. Det är den registrering som omfattar alla ekonomiska föreningar och som sker hos Bolagsverket. Vissa särskilda förhållanden som rör en bostadsrättsförening skall också registreras hos Bolagsverket.

4.3 Register över fastigheter, lägenheter och pantbrev

Som framskyntat har riksdagen under våren 2006 beslutat en lag (2006:378) om lägenhetsregister. Ordningen med ett lägenhetsregister – det rör sig om ett för hela riket gemensamt register – syftar bland annat till att ersätta de folk- och bostadsräkningar som har förekommit tidigare. Lantmäteriverket skall ansvara för lägenhetsregistret och bland annat sköta insamlingen av de uppgifter som behövs för att registret skall kunna tas i bruk.

Uppgifter i lägenhetsregistret får enligt 4 § lagen om lägenhetsregister användas för folkbokföring, framställning av statistik, forskning samt för planering, uppföljning och utvärdering av bostadsbestånd och byggande. Lägenhetsregistret skall innehålla vissa uppgifter om lägenhet, adress, byggnad och fastighet. Registret innehåller däremot inte någon uppgift om vem som bor i lägenheten eller någon annan personuppgift. För lägenheten skall bland annat registreras en uppgift om lägenhetsnummer. Det numret kommer inte att överensstämma med den lägenhetsbeteckning som bostadsrättsföreningarna för närvarande använder, bland annat i sina lägenhetsförteckningar. Den löpande ajourhållningen av lägenhetsregistrets uppgifter skall göras av Lantmäteriverket och kommunerna. Användningen av uppgifterna blir begränsad.

Lantmäteriverket ansvarar sedan länge för den omfattande registrering av uppgifter angående landets samtliga fastigheter m.m. som sker enligt lagen (2000:224) om fastighetsregister. Mer detaljerade uppgifter om registret återfinns i förordningen (2000:308) om fastighetsregister.

I fastighetsregistret förekommer en stor mängd uppgifter, bland annat om lagfaren ägare, inteckningar och andra förhållanden som rör en fastighet. Fastighetsregistret används mycket frekvent av mäklare och kreditgivare, främst för kontroller av äganderätt och inteckningar i samband med överlåtelser och belåning av fastigheter. För det ändamålet har mäklare och kreditgivare direktåtkomst till fastighetsregistret. Det är en användning av registret som är avgiftsbelagd.

Lantmäteriverket för enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister även ett särskilt register över sådana in-teckningar i fast egendom eller tomträtt för vilka det inte finns utfärdat något skriftligt pantbrev. I registret kan kreditgivare och andra som har tillstånd själva föra in uppgifter om innehav av pantbrev.

4.4 Register inom andra samhällsområden

Även inom andra samhällsområden finns det ett stort antal personregister som används för olika ändamål. Till stor del rör det sig om register som är knutna till någon myndighets verksamhet och som det åligger myndigheten att föra. Det kan röra sig om folkbokföring, beskattning eller polisverksamhet. Det är i sådana fall naturligt att den myndighet som bedriver verksamheten också ansvarar för registret i fråga. Följaktligen är Skatteverket personuppgiftsansvarigt för skatteregistren. Rikspolisstyrelsen har samma funktion i fråga om register med koppling till polisiär verksamhet. När det rör sig om myndighetsregister med ett stort antal registrerade personer och ett känsligt innehåll, har det av integritetsskäl ansetts nödvändigt att registren regleras i särskild lag och inte genom personuppgiftslagen (prop. 1997/98:44 s. 41 och bet. 1997/98:KU18 s. 48).

Även inom den privata sektorn finns det många register som omfattar ett stort antal personer och som innehåller känsliga uppgifter. Delvis rör det sig om olika "kundregister" som exempelvis förekommer inom bank- och försäkringsverksamheten. Registren förs med stöd av personuppgiftslagen och personuppgiftsansvaret bestäms enligt den lagen. Bland annat när det gäller register för kreditupplysning och inkasso-verksamhet finns kompletterande föreskrifter i särskild lagstiftning.

På det privata området föreligger det normalt ingen skyldighet för någon att föra register med hjälp av automatisk databehandling; registren förs på det sättet eftersom det är till fördel för verksamheten och en annan ordning knappast är gångbar i ett modernt samhälle. I vissa fall finns det dock inom den privata sektorn en mer eller mindre uttalad skyldighet att föra register

med hjälp av automatisk databehandling. En direkt sådan skyldighet föreligger beträffande systemet för hanteringen av aktier och andra finansiella instrument enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Mycket förenklat uttryckt – det rör sig om en omfattande och tämligen komplicerad lagstiftning – innebär lagen att banker och andra som sysslar med handel av aktier m.m. (kontoförande institut) åläggs att registrera uppgifter i särskilda avstämningsregister. Verksamheten står under tillsyn av en myndighet, Finansinspektionen, som lämnar tillstånd till kontoföring när vissa krav är uppfyllda.

I andra fall har enskilda, dvs. privatpersoner och företag, möjlighet att på elektronisk väg registrera uppgifter i statliga register eller databaser. Exempelvis kan tulldeklarationer lämnas genom ett elektroniskt dokument till tulldatasystemet. I enlighet med 2 kap. 4 § tullagen (2000:1281) får Tullverket överlämna åt en juridisk person att förmedla uppgifter i elektroniska dokument till och från tulldatasystemet. För elektronisk kommunikation med sådana system krävs särskilt tillstånd som kan ges när sökanden uppfyller vissa krav på teknisk utrustning och sakkunskap m.m.

Det förekommer också att enskilda, bland annat för beskattning, mer formlost lämnar uppgifter till myndigheter på medium för automatisk databehandling. Det är vidare vanligt förekommande med en skyldighet för enskilda att lämna uppgifter till myndigheter som sedan registrerar uppgifterna med hjälp av automatisk databehandling.

ÖVERVÄGANDEN

5 Närmare om de båda förslagen - komplettering av Projektgruppens förslag

5.1 Inledning

Bostadsrättsutredningens förslag är heltäckande när det gäller ett nytt system för pantsättning och registrering av bostadsrätter.

Projektgruppens förslag behöver ändras, kompletteras eller förtydligas när det gäller olika frågor.

En av huvudfrågorna i utredningsarbetet är naturligtvis hur modellen för pantsättning av bostadsrätter skall utformas. Skall det vara en inteckningsmodell eller ett bibehållet system där en underrättelse om pantsättning till bostadsrättsföreningen har avgörande betydelse? En annan huvudfråga rör utformningen av ett framtida registreringssystem. Bör det inrättas ett centralt register eller ett system som grundas på ett stort antal lägenhetsförteckningar? En viktig del av de nämnda frågorna gäller statens roll vid pantsättning och registrering av bostadsrätter.

Inom ramen för den närmare utformningen av framtida register behöver frågeställningar behandlas som rör registrets ändamål, innehåll och tillgänglighet. Vid inrättandet av ett eller flera personregister måste frågor som rör personuppgiftsansvar, information, rättelse, skadestånd och gallring behandlas. Det måste klargöras hur insamlingen av uppgifter skall ske. En viktig fråga rör vidare kostnader och finansiering med anledning av ett nytt system.

Bostadsrättsutredningens och Projektgruppens förslag har många likheter. Båda syftar till ett landsomfattande registre-

ringssystem över alla bostadsrätter med ganska likartat uppgiftsinnehåll. Projektgruppens rapport har dock tillkommit från andra utgångspunkter än vad som har gällt för Bostadsrättsutredningen. Rapporten behandlar inte alla de frågeställningar som ett registreringssystem aktualiserar. Som framgår av direktiven behöver därför Projektgruppens förslag kompletteras.

Bostadsrättsutredningen har presenterat svar på i princip alla föreliggande frågeställningar. Utredningens förslag är heltäckande, bland annat i den bemärkelsen att det tar upp frågor som normalt förekommer vid sådan behandling av personuppgifter som registrering av bostadsrätter aktualiserar. Bostadsrättsutredningens betänkande följer för övrigt en systematik som ofta används i samband med inrättandet av olika register med personuppgifter. När det gäller att undersöka på vilket sätt Projektgruppens förslag behöver kompletteras är det lämpligt att ha utredningens betänkande som utgångspunkt. I det följande behandlas föreliggande frågor delvis i den ordning som frågorna har tagits upp i Bostadsrättsutredningens betänkande.

5.2 Modeller för pantsättning

Bostadsrättsutredningen har föreslagit ett inteckningssystem liknande det som gäller för fastigheter.

Projektgruppen har förordat att dagens modell för pantsättning av bostadsrätter i princip behålls oförändrad.

Bedömning: Projektgruppens förslag bör delvis ändras. Det är en fördel om bostadsrättsföreningarna i framtiden befrias från att hantera uppgifter om pantsättningar. Dagens under rättelse (denuntiationen) till bostadsrättsföreningen bör ersättas med en ordning som innebär att kreditgivaren själv registrerar pantsättningen. Genom registreringen skall pantsättningen få sakrättsligt skydd. Sedan panträtten har upphört bör panthavaren åläggas att avregistrera pantsättningen.

I sällsynta undantagsfall kan det bli aktuellt för bostadsrättsföreningen att registrera en pantsättning. Det gäller när det är

någon annan än ett kreditinstitut, t.ex. en privatperson, som skall ha panträtten.

I dagsläget saknas uttryckliga bestämmelser om pantsättning av en bostadsrätt. Pantavtalet kan ingås formlost mellan bostadsrättsinnehavaren och en kreditgivare. Genom avtalet är pantsättningen giltig dem emellan. Avgörande för att panträtten skall gälla i förhållande till utomstående - dvs. ha sakrättsligt skydd - är att bostadsrättsföreningen denuntieras om pantsättningen, antingen av kreditgivaren eller av bostadsrättsinnehavaren.

Bostadsrättsföreningen är enligt 9 kap. 10 § bostadsrättslagen skyldig att anteckna underrättelsen i den lägenhetsförteckning som föreningen för. Som nämnts tidigare har många föreningar uppdragit åt en förvaltare att sköta lägenhetsförteckningen och att ta emot denuntiationer. Kreditinstituten ser sig regelmässigt nödsakade att bevaka att de får tillbaka en bekräftelse att denuntiation har skett och ha rutiner för att följa upp krediten fram till dess.

Bostadsrättsutredningen har förordat en radikal omläggning av systemet för pantsättning av bostadsrätter. Utredningen har föreslagit att det införs en inteckningsmodell med *bostadsrättsinteckningar* av liknande slag som finns för fastigheter. Med utredningens förslag beviljar en myndighet inteckningen genom att registrera en *inteckningshavare*. Pantbrev förekommer inte. Sakrättsligt skydd uppkommer med Bostadsrättsutredningens modell genom att inteckningshavaren registreras.

Projektgruppen har inte föreslagit någon principiell ändring av nu gällande pantsättningsmodell. Däremot har gruppen ansett att ett formkrav bör införas så att denuntiationen skall vara skriftlig och normalt ske på elektronisk väg.

Bedömning: Som framgått är den nuvarande ordningen förenad med brister. Risken för felaktigheter i samband med denuntiationen är stor. De praktiska olägenheterna är också beaktansvärda. Det tar ofta lång tid innan denuntiationen har registrerats osv. Bostadsrättsutredningen har argumenterat övertygande för att sakrättsligt skydd skall erhållas genom registrering.

Med Projektgruppens förslag följer att underrättelse om pantsättning även fortsättningsvis skall lämnas till bostadsrättsföreningen, eller till den förvaltare som föreningen kan ha anlitat. Risken för felaktigheter och långa handläggningstider är inte eliminerad enbart för att underrättelsen blir formbunden. Dagens olägenheter kan i stället förväntas bli bestående om hanteringen av underrättelserna skall ligga kvar under föreningarnas ansvar.

Bostadsrättsutredningens förslag att registrering skall utgöra det grundläggande sakrättsliga momentet måste visserligen ses mot bakgrund av utredningens förslag att övergå till ett system med bostadsrättsinteckningar. I det systemet framstår det som naturligt att låta en registrering vara sakrättsligt avgörande. För att få till stånd nödvändiga förbättringar bör dock utredningens förslag att överge dagens system med denuntiationer till bostadsrättsföreningarna övervägas även inom ramen för Projektgruppens modell.

Med Bostadsrättsutredningens förslag är det en myndighet som registrerar panten (dvs. inteckningen) och svarar för det register som förs. Någon sådan myndighetsfunktion finns inte i Projektgruppens förslag. För gruppen är i stället utgångspunkten att grundregistret, dvs. lägenhetsförteckningen, skall föras av bostadsrättsföreningen eller av någon förvaltare. Registreringen av överlåtelse samt olika uppgifter rörande bostadsrätterna och bostadsrättshavarna är därmed i princip en angelägenhet för föreningarna. När det gäller pantsättningar finns det dock anledning att överväga om inte registreringarna skall utföras på något annat sätt.

Skälet till att en bostadsrättshavare sätter sin bostadsrätt i pant är regelmässigt att hon eller han lånar pengar och använder bostadsrätten som säkerhet för lånet. Avtalet att bostadsrätten skall utgöra pant ingår alltså mellan bostadsrättshavaren och en kreditgivare. Bostadsrättsföreningen berörs i princip inte av ett sådant pantavtal, låt vara att föreningen behöver känna till panträtten. Annars kan föreningen inte fullgöra sin skyldighet att underrätta kreditgivaren när bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen (7 kap. 31 § bostadsrättslagen).

Det förekommer att en kreditgivare låter bli att underrätta bostadsrättsföreningen när en panträtt har upphört. Bristerna i dagens system med pantsättning av bostadsrätter är dock till största delen hänförliga till bostadsrättsföreningarnas hantering. Det talar för att föreningarna under alla förhållanden bör befrias från arbetsuppgifter som har med bostadsrättshavarnas panter att göra. Även med en pantsättningsmodell bör en utgångspunkt för framtiden vara att panträtten skall registreras vid källan, dvs. av kreditgivaren. En sådan ordning är ägnad att eliminera en mycket stor del av de olägenheter som för närvarande föreligger.

Ett system där kreditgivarna registrerar pantsättningar behöver inte innebära att det nuvarande sakrättsligt avgörande momentet överges till förmån för en registreringsåtgärd. Denun-
tationsmodellen skulle kunna tillämpas även om den nuvarande ordningen med underrättelser från kreditgivarna till bostadsrättsföreningarna tas bort. Principen för sakrättsligt skydd kan i stället utformas så att en bostadsrättsförening anses underrättad om en pantsättning när kreditgivaren har registrerat pantsättningen i föreningens lägenhetsförteckning.

Det behövs knappast någon reglerad skyldighet för att förmå kreditgivarna att registrera panten. Det ligger i deras intresse att registrering sker så fort som möjligt. En ordning där kreditgivarna svarar för registreringen skulle skapa snabbhet och säkerhet i fråga om pantsättning av bostadsrätter. Bostadsrättsföreningarna skulle inte enbart befrias från arbetsuppgifter och vissa kostnader kopplade till hanteringen av pantsättningar. Föreningarna skulle vidare inte behöva riskera det skadeståndsansvar som i dagsläget kan aktualiseras när en förening brister i sina åligganden i fråga om pantsättning. Inte minst för ledamöterna i bostadsrättsföreningarnas styrelser skulle en sådan förändring vara positiv.

Även från kreditgivarnas utgångspunkter framstår systemet med registrering från deras sida som fördelaktigt. De emellanåt tidsödande kontakterna med bostadsrättsföreningarna upphör och kan ersättas av en enkel registrering i ett datasystem. Kreditgivarnas hantering av låneärenden med koppling till bostadsrätter

kommer allmänt att bli enklare och snabbare när bostadsrättsföreningarna inte behöver medverka. Säkerheten och tillförlitligheten i systemet blir bättre, eftersom kreditgivarna själva har kontroll över det sakrättsliga momentet.

Ett effektivare pantsättningssystem är också till fördel för bostadsrättshavarna. Köpare och säljare av en bostadsrätt har exempelvis stor nytta av att en överlåtelse kan genomföras snabbare än vad som nu är fallet. Rättssäkerheten ökar. Den kostnad som är knuten till pantsättningen, och som främst drabbar köparen, bör också kunna bli lägre. Skälet till det är att hanteringen hos långivaren förenklas och att bostadsrättsföreningen inte tar ut någon avgift för pantsättningen.

Projektgruppens förslag utgår från att kreditgivarna skall ha direktåtkomst till det system byggt på lägenhetsförteckningar som gruppen har föreslagit. Allmänt sett framstår det som okomplicerat att direktåtkomsten kombineras med en möjlighet för kreditgivarna att själva registrera uppgifter om pantsättningar. Systemen måste dock konstrueras därefter. Registreringen måste vara sådan att föreningen med ledning av den kan fullgöra sin underrättelseskyldighet till panthavaren när bostadsrättshavaren häftar i skuld för obetalda avgifter.

Eftersom ett nytt system där kreditgivarna registrerar pantsättningar framstår som klart bättre än dagens ordning kan det förväntas att kreditgivarna är beredda att snabbt ansluta sig till systemet. Det bör dock inte omedelbart föreligga någon skyldighet till en sådan anslutning. Under en övergångstid bör en möjlighet stå öppen för kreditgivarna att vända sig direkt till bostadsrättsföreningarna på det sätt som sker idag.

I sällsynta undantagsfall kan det förekomma att en bostadsrätt används som säkerhet, inte för ett lån hos en bank eller annat kreditinstitut utan som säkerhet för ett lån från en privatperson. Registreringsfrågan kan i ett sådant fall lösas på lite olika sätt. En alternativ är att parterna får vända sig direkt till bostadsrättsföreningen som registrerar pantsättningen. På lite längre sikt kan det kanske ligga nära till hands att långivaren och pantsättaren får anlita ett kreditinstitut för registrering av panträtten. Ett

kreditinstitut som kan registrera pantsättningar för egen del bör inte kunna vägra att, mot viss avgift, utföra en sådan registrering som långivaren inte kan utföra själv.

En påtaglig olägenhet med dagens ordning är att det i lägenhetsförteckningarna finns uppgifter om pantsättningar som inte längre är aktuella. Det beror på att uppgiften om pantsättningen inte har avnoterats trots att panträtten i fråga har upphört. Den svagheten i systemet bör avhjälpas genom att det införs en skyldighet för panthavaren att se till att pantsättningen avregistreras när panträtten inte längre gäller. En kreditgivare med direktåtkomst till registersystemet skall själv utföra åtgärden. Andra panthavare får underrätta bostadsrättsföreningen som därefter verkställer avregistreringen.

För att genomföra Projektgruppens modifierade modell enligt ovan krävs en del lagändringar, bland annat berörs 9 kap. 10 § bostadsrättslagen.

5.3 Prövning av medlemskap i bostadsrättsförening

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att en ansökan om medlemskap skall prövas av föreningen inom en månad. Om medlemskap inte har vägrats inom den tiden skall sökanden enligt utredningen anses vara medlem i föreningen.

Även **Projektgruppen** har föreslagit att ansökningen, som enligt gruppen bör vara skriftlig, skall prövas inom en månad. Gruppen har inte angett vad konsekvensen bör bli vid utebliven prövning inom fristen.

Bedömning: För att prövningen av en medlemsansökan inte skall dra ut på tiden, och försena överlåtelse och pantsättning, är det påkallat med en tidsfrist inom vilken prövningen skall ske. Den föreslagna tiden om en månad förefaller väl avvägd. En passivitetsregel framstår dock som mindre lämplig. Projektgruppens förslag bör därför inte innefatta en sådan, men tiden för prövningen av medlemskap bör anges i lag.

Bostadsrättsföreningarnas hantering av medlemskapsfrågor har betydelse även för pantsättningssystemet, eftersom en långsam handläggning av ett medlemskapsärende även påverkar pantsättningen. Det finns därför anledning att i det här sammanhanget ta upp frågan om föreningarnas handläggning av medlemskapsfrågor.

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får ske endast till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. En överlåtelse av en bostadsrätt är enligt 6 kap. 5 § bostadsrättslagen i princip ogiltig, om den till vilken bostadsrätten har övergått vägras medlemskap i föreningen.

Det finns ingen tidsfrist inom vilken en förening skall pröva en ansökan om medlemskap. Inte heller i övrigt är ansöknings eller prövningsförfarandet närmare reglerat i lag eller förordning. I enlighet med 2 kap. 1 § bostadsrättslagen får dock en förening i sina stadgar föreskriva att en ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och vara bevittnad. I vissa stadgar anges att en ansökan om medlemskap skall prövas inom tre veckor från det att ansökningen kom in till föreningen. Genomgående torde en förvärvare av en bostadsrätt lämna in en skriftlig ansökan om medlemskap till föreningen. Som regel är en kopia av överlåtelsehandlingen fogad till ansökningen.

Reglerna, eller snarare avsaknaden av regler, om handläggningen av medlemskapsfrågor anses allmänt kunna komplicera händelseförloppet vid en överlåtelse av en bostadsrätt. Vid köp är det inte ovanligt att köparen tar lån och betalar ut köpeskillingen innan hon eller han har beviljats medlemskap. Det förekommer också att köparen pantsätter bostadsrätten i det skedet. En sådan pantsättning är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

Bostadsrättsutredningen har anfört att den mest radikala lösningen på problemet vore att förvärvaren fick medlemskap automatiskt. Utredningen har dock menat att rätten för en bostadsrättsförening att pröva medlemskapsfrågan är så grundläggande att den inte bör avskaffas. I stället har Bostadsrättsutredningen föreslagit att en bostadsrättsförening skall vara skyldig att pröva en ansökan om medlemskap inom en månad. Om

det inte sker, skall sökanden enligt utredningens förslag anses vara medlem i föreningen. Bostadsrättsutredningen har föreslagit att en bostadsrättsförening skall kunna ompröva ett beslut att vägra medlemskap, om sökanden begär det. När det gäller konsekvenserna av vägrat medlemskap har Bostadsrättsutredningen förordat att den nuvarande ordningen består, dvs. att överlånelsen ifråga är ogiltig.

Under remissbehandlingen av Bostadsrättsutredningen betänkande avstyrkte endast en remissinstans förslaget rörande medlemskapsprövningen. Några instanser invände att den föreslagna tidsfristen på en månad var för kort.

I syfte att påskynda prövningen av medlemskap har **Projektgruppen** föreslagit att en ansökan om medlemskap skall göras skriftligen och att ansökningen skall behandlas inom en månad från det att den kom in till föreningen. Gruppen har vidare förordat att fångeshandlingen skall fogas till ansökningen. Projektgruppen har inte angett vad som bör bli följden av att föreningen inte prövar medlemsansökningen inom den föreslagna tiden.

Bedömning: Bostadsrättsföreningarnas hantering av medlemskapsfrågor har betydelse för pantsättningssystemet, eftersom en långsam handläggning av ett medlemsärende även påverkar pantsättningen. Som Bostadsrättsutredningen och Projektgruppen har funnit är det därför lämpligt att i sammanhanget ta upp frågan om föreningarnas handläggning av medlemskapsfrågor.

Bostadsrättsutredningens förslag naggar föreningstanken i kanten på ett omotiverat sätt. En passivitetsregel är allmänt sett olämplig. Den kan leda till att en person blir medlem i en bostadsrättsförening trots att hon eller han inte bör vara medlem i föreningen. Det kan inträffa om föreningen av förbiseende underlåter att behandla ansökningen inom fristen. En tidsfrist kan också leda till att en förening, för att inte drabbas av följderna av en utebliven prövning inom fristen, avslår en ansökan på bristfälligt underlag i stället för att ge sökanden tillfälle att komplettera ansökningen.

Om Projektgruppens förslag ges formen av föreskrifter i lag, framstår det som tillräckligt för att betona det angelägna i att föreningarna prövar ansökningar om medlemskap utan dröjsmål. Det behövs alltså inte en sådan passivitetsregel som Bostadsrättsutredningen har förordat. Ett opåkallat åsidosättande av en i lag bestämd tidsfrist skulle i vissa situationer kunna medföra skadeståndsskyldighet för föreningen.

En tid av en månad bör vara den längsta tillåtna tiden för en medlemskapsprövning. Inget bör hindra att en förening i sina stadgar anger en kortare tid, t.ex. tre veckor, för prövningen.

För att genomföra Projektgruppens justerade förslag i denna del krävs lagändring i 2 kap. 1 § bostadsrättslagen.

5.4 Registerstruktur - ett eller flera nya register

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att det inrättas ett centralt bostadsrättsregister gemensamt för alla bostadsrätter i riket.

Projektgruppens förslag utgår från dagens lägenhetsförteckningar som enligt gruppen skall föras med hjälp av ADB. Vid sidan av förteckningarna skall det enligt Projektgruppens rapport finnas ett centralt register över alla bostadsrätter.

Bedömning: Projektgruppens förslag kan även förstås som ett system utan centralt register, men med en central funktion för åtkomst till lägenhetsförteckningarna. Gruppens förslag kan således sägas innefatta två alternativ. Båda alternativen bör jämföras med Bostadsrättsutredningens förslag. När det gäller strukturen i Projektgruppens båda alternativ behöver inga förändringar göras.

Enligt 9 kap. 8 § bostadsrättslagen skall varje bostadsrättsförening föra en förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Denna lägenhetsförteckning kan föras med hjälp av automatisk databehandling men också i form av lösblads- eller kortsystem. I övrigt förekommer ingen registrering av bostadsrätter.

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att det inrättas ett centralt bostadsrättsregister gemensamt för alla bostadsrätter i riket. Registret skall enligt utredningen vara fristående från andra register. Med utredningens förslag skall dagens lägenhetsförteckningar behållas i princip oförändrade.

Projektgruppen talar på många ställen i sin rapport om ett bostadsrättsregister eller om bostadsrättsregistret i bestämd form. I ett avsnitt (s. 16) anför gruppen att bostadsrättsregistret skall byggas upp som en elektronisk databas åtkomlig för sökning via Internet. Det sägs på ett annat ställe (s. 17) att grunden för ett centralt bostadsrättsregister bör utgöras av de uppgifter som enligt lag skall registreras i nuvarande lägenhetsförteckningar. Projektgruppen har vidare anført att registret så långt som möjligt bör bygga på elektroniska överföringar i stället för skriftlig hantering. Vägledande för hur registret uppdateras – online eller dygnsvisa backupkörningar – bör enligt gruppen främst vara kostnadsmässig.

Ett centralt register skall inom ramen för Projektgruppens förslag ses som ett komplement till lägenhetsförteckningarna avsett att förse bland andra kreditgivare med information. Ett centralt register skall bestå av aktuella uppgifter över alla landets bostadsrätter.

Bedömning: Enligt sin lydelse kan Projektgruppens rapport inte förstås på något annat sätt än att gruppen har förordat att det inrättas ett centralt bostadsrättsregister vid sidan av lägenhetsförteckningarna. Under utredningsarbetet har det dock framkommit att i vart fall de tre bostadsrättsorganisationer som medverkade i Projektgruppen inte förespråkar ett centralt register. Organisationerna har menat att Projektgruppen aldrig avsåg att föreslå ett register över alla bostadsrätter. I stället förordar i vart fall de tre organisationerna endast en central knutpunkt – en Internetportal i form av ett ”tittskåp” – genom vilka användarna (bland annat kreditgivare och mäklare) får direkt tillgång till de olika lägenhetsförteckningarna.

Det skall med ”tittskåpsalternativet” tillskapas en central funktion genom vilken behöriga användare kan få tillgång till

varje bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning. Något centralt bostadsrättsregister inrättas inte i det alternativet, låt vara att användarna kan få intryck av att de har tillgång till ett register som är gemensamt för alla bostadsrätter.

Projektgruppens förslag kräver under alla förhållanden att det införs en skyldighet för alla bostadsrättsföreningar att föra sina lägenhetsförteckningar med hjälp av automatisk databehandling. Med tittskåpsalternativet skall varje förening också vara skyldig att ansluta sin förteckning till tittskåpet och låta behöriga användare få ta del av uppgifter ur sin förteckning. En förening kan visserligen uppdra åt någon (förvaltare) att lägga upp och löpande sköta den datoriserade lägenhetsförteckningen, men skyldigheten att föra förteckningen kommer att åvila föreningen. Om det med Projektgruppens modell förs ett centralt register skall varje bostadsrättsförening vara skyldig att ansluta sig till det registret.

I tittskåpsalternativet registreras uppgifter endast i lägenhetsförteckningarna. Det är utgångspunkten även om ett centralt register inrättas vid sidan av förteckningarna. Genom såväl tittskåpet som ett centralt register kan lägenhetsförteckningarnas uppgifter helt eller delvis göras tillgängliga förutomstående. Tillgången till uppgifter kan variera mellan olika kategorier av användare. Bostadsrättsföreningarna skall inte i något av alternativen registrera uppgifter någon annanstans än i lägenhetsförteckningarna. Till ett centralt register skall uppgifter automatiskt överföras från förteckningarna.

Tittskåpsalternativet kräver att lägenhetsförteckningarna knyts samman i någon sorts gemensam funktion. Det behövs en omfattande samordning och standardisering mellan förteckningarna när det gäller information och gränssnitt. Som Projektgruppen har varit inne på måste dessutom något organ se till att föreningar som ansluts till systemet uppfyller grundläggande krav på säkerhet m.m. Det organet kan också ha till uppgift att kontrollera att föreningarna fullgör sin uppgift att ansluta sig till registersystemet. Det kan behövas någon form av sanktion,

exempelvis möjlighet till vitesföreläggande, för att förmå föreningarna att ansluta sig till systemet.

Snarlika frågor uppkommer om Projektgruppens förslag i stället skall förstås som en strävan efter ett centralt register. Bostadsrättsföreningarna måste ansluta sig till registret. Föreningarna skall vidare ha utrustning som kontinuerligt kan förse det centrala registret med uppgifter från lägenhetsförteckningar. Sanktionsmöjligheter och någon sorts överordnad tillsyn krävs för att systemet skall fungera.

Vid jämförelsen med Bostadsrättsutredningens förslag skall Projektgruppens båda alternativ beaktas. Mot Bostadsrättsutredningens förslag om ett centralt bostadsrättsregister skall alltså ställas två alternativ. Det första utgörs av ett decentraliserat system med fristående lägenhetsförteckningar som görs tillgängliga i en gemensam Internetportal. Alternativ nummer två utgörs av lägenhetsförteckningarna kombinerade med ett centralt register. Det centrala registret kan sägas vara endast en kopia på de aktuella uppgifter som finns i samtliga lägenhetsförteckningar.

Båda alternativen kräver lagstiftning. Skyldigheten för bostadsrättsföreningarna att föra lägenhetsförteckningar med hjälp av automatisk databehandling måste slås fast i lag liksom skyldigheten att ansluta sig till tittskåpet eller det centrala registret.

5.5 Bostadsrättsregister i förhållande till andra register

Bostadsrättsutredningen har avstyrkt att bostadsrättsregistret samordnas med fastighetsregistret. Utredningen har inte övervägt samordning med något annat register.

Projektgruppen har inte uttalat sig i frågan.

Bedömning: Enligt mina direktiv bör ett bostadsrättsregister kunna samordnas med ett framtida lägenhetsregister. Lägenhetsregistret har dock inte fått något användningsområde som har beröringspunkter med ändamålen för de register som Projektgruppen har föreslagit. Eftersom Projektgruppens förslag utgår från att personuppgiftsansvaret inte skall ligga

hos någon myndighet saknas förutsättningar för samordning med statliga register.

Det finns vissa register som kan tyckas ha beröringspunkter med ett register över bostadsrätter och pantsättning av bostadsrätter. De register som kan sägas ligga närmast är fastighetsregistret, pantbrevsregistret och lägenhetsregistret. För samtliga dessa ligger personuppgiftsansvaret hos Lantmäteriverket. Pantbrevsregistret var i drift när Bostadsrättsutredningen påbörjade sitt arbete. Även fastighetsregistret fanns, men med en annan författningsreglering, under benämningen fastighetsdatasystemet. Lägenhetsregistret har beslutats först på senare tid.

Bostadsrättsutredningen har varit inne på frågan om bostadsrättsregistrets ställning i förhållande till andra register. Med hänvisning till Fastighetsdatautredningens betänkande (SOU 1997:3 s. 119 f) har Bostadsrättsutredningen ansett att det är en fördel från integritetssynpunkt att det inte tillskapas onödigt stora register. Med bäring på fastighetsdatasystemet, numera fastighetsregistret, har Bostadsrättsutredningen vidare framhållit att bostadsrättsregistret tjänar delvis andra syften. Sammantaget har Bostadsrättsutredningen ansett att bostadsrättsregistret skall vara ett särskilt från fastighetsdatasystemet fristående register. Någon koppling till andra register har utredningen inte övervägt.

Projektgruppen har visserligen inte uttalat sig i frågan om registrens ställning. I gruppens förslag ligger dock att lägenhetsförteckningarna och det centrala register som finns med i ett av gruppens alternativ skall vara fristående från andra register.

Bedömning: Enligt mina direktiv bör ett bostadsrättsregister kunna samordnas med ett framtida lägenhetsregister. Sedan direktiven skrevs har ändamålen med lägenhetsregistret slutligen bestämts. Det är ett register som saknar uppgifter om enskilda personer. Lägenhetsregistrets användningsområden har inte heller några beröringspunkter med ändamålen för de register som Projektgruppen har föreslagit. Med Projektgruppens förslag utgörs fundamentet i registreringen av de lägenhetsförteckningar som bostadsrättsföreningarna skall föra. Det finns inte förut-

sättningar att samordna dessa lägenhetsförteckningar med lägenhetsregistret, även om benämningarna på registren kanske antyder något annat och vissa grundläggande uppgifter kan vara identiska. Det centrala registret skall främst användas för att förse kreditgivare och mäklare med uppgifter om bostadsrätter. Registret skall kontinuerligt uppdateras med uppgifter från lägenhetsförteckningarna.

Om samordning övervägs mellan register som Projektgruppen har föreslagit och ett statligt register ligger fastighetsregistret närmast tillhands, eftersom registerändamålen delvis kan sägas överensstämma. Projektgruppen har dock varit mycket tydlig i sin ståndpunkt att ansvaret för registrering av bostadsrätter inte skall ligga hos någon myndighet. Därmed anser jag att frågan om samordning med liknande register har fallit såvitt avser Projektgruppens förslag.

5.6 Ansvaret för registren

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att Lantmäteriverket skall ansvara för ett framtida bostadsrättsregister.

Projektgruppen har föreslagit att bostadsrättsföreningarna liksom idag skall ansvara för grundregistren – lägenhetsförteckningarna – och att endast en ekonomisk förening eller ett bolag skall ansvara för den framtida centrala funktionen, dvs. tittskåpet eller det centrala registret.

Bedömning: Med Projektgruppens modell bör personuppgiftsansvaret inte ligga hos någon annan än bostadsrättsföreningarna. För uppgifter om pantsättningar bör dock kreditgivarna vara personuppgiftsansvariga. Den monopolställning som blir följd av Projektgruppens förslag bör undvikas. En tillsynsfunktion behövs för att administrera anslutningar till tittskåpet eller det centrala registret. Den funktionen kan ligga hos Lantmäteriverket.

I direktiven till Bostadsrättsutredningen framhöll regeringen att det var naturligt att ett bostadsrättsregister sköttes av en statlig

myndighet – t.ex. inskrivningsmyndigheterna eller Lantmäteriverket – om registret knöts till fastighetsdatasystemet. Enligt direktiven skulle utredningen emellertid också undersöka andra alternativ, däribland sådana där enskilda organisationer tog del i ansvaret för registret. Som exempel på ett sådant alternativ pekade direktiven på det dåvarande aktiekontosystemet. Det systemet har numera ersatts med ett snarlikt system för kontoföring av finansiella instrument.

Bostadsrättsutredningen har också fört vissa resonemang kring frågan om skötseln och ansvaret för det register som utredningen har föreslagit. När det gäller myndighetsalternativet har utredningen anfört att ansvaret kan läggas hos en befintlig myndighet eller hos en ny myndighet som tillskapas särskilt för ändamålet. Om en befintlig myndighet skall ansvara för bostadsrättsregistret, är det enligt utredningen naturligt att Lantmäteriverket utses till ansvarig myndighet. Skälet till det ställningstagandet är främst den närliggande verksamhet som verket bedriver inom ramen för fastighetsdatasystemet och pantbrevsregistret.

Om ansvaret läggs hos ett bolag bör enligt Bostadsrättsutredningen staten, i vart fall inledningsvis, vara en av ägarna. Utredningen har framhållit att det ligger nära till hands att även de centrala bostadsrättsorganisationerna och kreditinstituten ingår i bolaget. Om ett bolag bildas bör i första hand aktiebolagsformen väljas enligt utredningen.

Under Bostadsrättsutredningens arbete förklarade sig kreditinstituten intresserade av bolagsalternativet medan de i utredningen företrädde bostadsrättsorganisationerna avböjde att ta ett ansvar för bostadsrättsregistret. Genom organisationernas ställningstagande har Bostadsrättsutredningen ansett att bolagsalternativet har fallit för utredningens del.

Bostadsrättsutredningen har menat att skälen för ett bolagsalternativ närmast har att göra med kostnader och möjligheten att påverka verksamheten. Flera aktörer har enligt utredningen uppfattningen att kostnaderna för användningen av fastighetsdatasystemet har blivit oacceptabelt höga. Det talar enligt utred-

ningen mot myndighetsalternativet medan kompetensen hos vissa myndigheter, inte minst hos Lantmäteriverket, pekar i riktning mot myndighetsalternativet.

Bostadsrättsutredningen har vidare framhållit att kostnaderna för bostadsrätthavarna inte får bli höga och därmed en förlustaffär för dem. Registreringar och liknande måste kunna göras förhållandevis billigt. Om Lantmäteriverket tilldelades ansvaret anser utredningen att kostnadsmässigt täta skott bör sättas upp mellan bostadsrättsregistret och övrig verksamhet. Bostadsrättsutredningen har pekat på att bostadsrättsorganisationer och kreditinstitut önskar kunna påverka verksamheten med ett bostadsrättsregister. För att tillgodose det önskemålet bör det enligt utredningen inrättas ett rådgivande organ med representanter för olika aktörer.

För Lantmäteriverket som ansvarig myndighet talar, enligt utredningen, det förhållandet att verket har datorer och mjukvara som kan användas även för bostadsrättsregistret. Bostadsrättsutredningen har även pekat på vissa andra förhållanden som enligt utredningen medför att verket och inte någon annan myndighet, befintlig eller nybildad, bör anförtros ansvaret för bostadsrättsregistret. Utredningen har också slutligen stannat för att personuppgiftsansvaret för registret bör ligga hos Lantmäteriverket. Beslut angående inteckningar och andra registreringar skall enligt utredningsförslaget fattas av en särskild myndighet, Bostadsrättsmyndigheten. Den myndigheten kan enligt Bostadsrättsutredningen organisatoriskt ingå i en inskrivningsmyndighet eller knytas till Lantmäteriverket.

Lantmäteriverkets personuppgiftsansvar har lagts fast i det lagförslag som Bostadsrättsutredningen har presenterat.

Projektgruppen har i sin rapport föreslagit ett privat huvudmannaskap beträffande registreringen av bostadsrätter. Till stor del följer det redan av det förhållandet att gruppen har ansett att bostadsrättsföreningarnas lägenhetsförteckningar skall utgöra ryggraden i ett nytt system. Även när det gäller den centrala knutpunkten – register eller tittskåp – har Projektgruppen föror-

dat ett privat huvudmannaskap. Gruppen har anfört att den juridiska formen kan vara exempelvis en ekonomisk förening.

Det vore enligt Projektgruppen naturligt att de stora bostadsrättsorganisationerna tillsammans med kreditgivarna bildade den ekonomiska föreningen och åtminstone i inledningsskedet ägde och byggde upp verksamheten. Enligt Projektgruppen ger en ekonomisk förening goda möjligheter att till ett centralt register ansluta nya medlemmar som uppfyller kraven, att på ett professionellt sätt administrera överlåtelser och pantsättningar. Projektgruppen har även framhållit att Bostadsrättsutredningen har hållit öppet för att ett särskilt bolag kan ansvara för registerhållningen. Kreditgivarnas medverkan i ett privat alternativ torde enligt Projektgruppen fullt ut kunna garantera motsvarande trygghet och säkerhet som skulle följa av ett statligt huvudmannaskap.

Bedömning: Frågan om vem som skall ansvara för en framtida registrering av bostadsrätter är av central betydelse, inte minst för bostadsrättsföreningarna och bostadsrättsorganisationerna. Med personuppgiftsansvaret följer ett skadeståndsansvar och olika åligganden enligt personuppgiftslagen. Bland annat därför är det viktigt att personuppgiftsansvaret klargörs.

Projektgruppens förslag bygger på de av bostadsrättsföreningarna förda lägenhetsförteckningarna. Med gruppens förslag skall varje förening vara personuppgiftsansvarig för den lägenhetsförteckning som förs över lägenheterna i föreningen. Det gäller även om en bostadsrättsförening ger en förvaltare i uppdrag att sköta förteckningen. Det är samma ordning som i dagsläget och den skall tillämpas för båda de alternativ som föreligger inom ramen för Projektgruppens förslag.

Om någon utomstående behandlar uppgifter i lägenhetsförteckningarna kan dock denne bli ansvarig för behandlingen. Som framgått bör kreditgivarna inom ramen för Projektgruppens förslag registrera pantsättningar i lägenhetsförteckningarna. Över uppgifter som registreras på det sättet har bostadsrättsföreningarna inte något inflytande. Det är därför naturligt att kredit-

givarna har personuppgiftsansvaret för uppgifter om pantsättningar som registreras av dem.

För att tillhandahålla information för främst kreditgivare skall lägenhetsförteckningarna enligt Projektgruppens förslag knytas samman. Det skall ske antingen genom ett tittskåp eller med hjälp av ett centralt register. När det gäller tittskåpsalternativet avser personuppgiftsansvaret tittskåpet och i det andra alternativet det centrala registret.

Projektgruppen har menat att den som sköter tittskåpet eller det centrala registret – en förening eller ett bolag – också skall vara personuppgiftsansvarig. I tittskåpsalternativet finns det dock knappast något personuppgiftsansvar att resonera om, utöver det som åvilar bostadsrättsföreningarna beträffande lägenhetsförteckningarna. I tittskåpet skall ju inte någon behandling ske av personuppgifter, utan tittskåpets funktion är att visa användarna till rätt lägenhetsförteckning.

Den som sköter tittskåpet skall visserligen se till att kreditgivare och andra kan ta del av lägenhetsförteckningen, men inte i övrigt behandla uppgifterna i förteckningen. Vederbörande har inget inflytande över registreringen och kan inte kontrollera de uppgifter som bostadsrättsföreningen eller kreditgivaren låter föra in i lägenhetsförteckningen. Det talar starkt mot att personuppgiftsansvaret skall åvila denne. Personuppgiftsansvaret när det gäller tittskåpsalternativet bör således inte ligga hos någon annan än respektive förening och kreditgivare som registrerar pantsättning.

Enligt Projektgruppens andra alternativ till registersystem skall uppgifter från alla lägenhetsförteckningar samlas i ett centralt register. Till det registret skall bland andra kreditgivarna ha tillgång. Personuppgiftsansvaret bör i det centrala registret kunna lösas på liknande sätt som i tittskåpsalternativet. Den förening från vars lägenhetsförteckning uppgifter förs över till det centrala registret får alltså ha personuppgiftsansvaret för uppgifterna. På liknande sätt som i fråga om tittskåpsalternativet skall den kreditgivare som registrerar en pantsättning ha ansvaret för den uppgiften.

Projektgruppen har menat att samtliga bostadsrättsföreningar skall kunna upptas som medlemmar eller delägare i den juridiska person som skall svara för tittskåpet alternativt det centrala registret. En ordning där ett stort antal bostadsrättsföreningar är medlemmar eller delägare i en juridisk person framstår dock som administrativt krånglig. Den kräver insatser hos den föreningen eller bolaget och hos bostadsrättsföreningarna. Om förenings- eller bolagsalternativet väljs bör inte de enskilda bostadsrättsföreningarna ha möjlighet till medlems- eller delägarskap. Det ligger närmare tillhands att de största bostadsrättsorganisationerna tillsammans med kreditgivarna bildar och äger ett bolag som medverkar i registreringssystemet.

Med Projektgruppens förslag skall endast en juridisk person ansvara för den centraliserade funktionen, oavsett om denna utgörs av ett tittskåp eller ett centralt register. En monopolställning skulle alltså tillskapas. Utifrån konkurrens- och neutralitetsaspekter kan kritik riktas mot att endast en juridisk person tillåts ansvara för registerhållningen.

Det kan noteras att Projektgruppen i sin rapport har åberopat det dåvarande aktiekontosystemet som en förebild. Aktiekontosystemet har sedan några år tillbaka ersatts av ett snarlikt system för kontoföring av finansiella instrument. Ett av skälen till förändringen var att man ville avskaffa den monopolställning som VPC hade i aktiekontosystemet. I aktiekontosystemet var VPC personuppgiftsansvarig och hade ensamrätt till kontoföringen. I det nya systemet ansvarar en eller flera auktoriserade centrala värdepappersförvarare för registren i fråga. De olika registreringsåtgärderna ombesörjs av ett antal kontoförande institut på liknande sätt som i aktiekontosystemet.

Inom ramen för Projektgruppens förslag skall visserligen olika förvaltare mot betalning konkurrera om att föra bostadsrättsföreningarnas lägenhetsförteckningar. Konkurrens behövs dock även när det gäller den samordnande funktionen, dvs. tittskåpet eller det centrala registret. Det är svårt att se något bärande skäl för en i lag fastställd monopolställning för t.ex. ett visst bolag. Projektgruppens alternativ bör i stället vara utformade så att

flera aktörer tillåts verka i tittskåpet eller i det centrala registret, beroende på vilket av alternativen som väljs. En bostadsrättsförening skall med en sådan ordning kunna välja vem som föreningen vill anlita för att fullgöra sin skyldighet att ansluta sig till tittskåpet eller det centrala registret. Inget bör heller hindra att en förening ansluter sig utan att anlita någon mellanhand.

Flera av de stora bostadsrättsorganisationerna är uppenbarligen beredda att medverka till att Projektgruppens förslag genomförs. Jag förutsätter därför att organisationerna i någon form, t.ex. genom ett särskilt bolag, kommer att tillhandahålla tjänster som medför att olika bostadsrättsföreningar kan ansluta sig till tittskåpet eller det centrala registret. Motsvarande tjänster skall kunna tillhandahållas av andra aktörer.

När det gäller kontoföring av finansiella instrument finns det en särskild tillsynsfunktion som utövas av Finansinspektionen. I inspektionens uppgifter ingår bland annat att lämna tillstånd (auktorisering) till den som vill föra avstämningsregister. Även i ett centralt system över bostadsrätter med flera konkurrerande aktörer finns det behov av en tillsynsfunktion. Något organ behöver också se till att bostadsrättsföreningarna uppfyller sin skyldighet att ansluta sig till systemet. Föreningarna, och de förvaltare som föreningarna anlitar, måste uppfylla vissa grundläggande krav på teknik och säkerhet. Det måste dock vara ganska okomplicerat att ansluta sig till tittskåpet eller det centrala registret. För exempelvis kreditgivare eller stora förvaltare kan det kanske räcka med ett anmälningsförfarande.

Enligt min mening ligger det närmast till hands att lägga tillsynsfunktionen hos Lantmäteriverket, eftersom verket sedan länge hanterar fastighetsanknuten information i datasystem med många användare.

Personuppgiftsansvaret kan även med Projektgruppens förslag behöva anges i lag. Särskilt har det betydelse när det gäller behandling av uppgifter med anknytning till pantsättning.

5.7 Ändamålet med att registrera bostadsrätter

Bostadsrättsutredningens och **Projektgruppens** förslag överensstämmer tämligen väl när det gäller de huvudsakliga syftena med att registrera bostadsrätter. Registren i fråga skall enligt båda förslagen främst användas för omsättning och kreditgivning, för förvaltning av bostadsrätter och i bostadsrättsföreningens övriga verksamhet. Vidare skall registren kunna användas vid tvångsförsäljning och exekutiv försäljning av bostadsrätter.

Bedömning: Ändamålen skiljer sig åt i de båda alternativ som föreligger med Projektgruppens förslag. I tittskåpsalternativet överensstämmer ändamålen för lägenhetsförteckningarna med ändamålet för det av Bostadsrättsutredningen föreslagna bostadsrättsregistret. I gruppens andra alternativ har det centrala registret ett annat ändamål än lägenhetsförteckningarna, eftersom förteckningarna endast skall användas i föreningarnas interna verksamhet.

Vid all behandling av personuppgifter är ändamålet med behandlingen en fråga av central betydelse. Ändamålsbestämningen styr bland annat registerinnehållet och möjligheten för olika intressenter att ha direktåtkomst till registret.

Bostadsrättsutredningen har tämligen kortfattat behandlat frågan om registerändamål. Utredningen har ansett att det centrala med ett bostadsrättsregister är att förbättra situationen vid omsättningen av bostadsrätter. Enligt utredningen är avsikten också att bostadsrätterna skall bli bättre kreditobjekt. Bostadsrättsutredningen har anfört att ändamålen därför bör omfatta verksamhet som tar sikte på omsättning av bostadsrätter och kreditgivning där bostadsrätter tjänar som säkerhet eller underlag för kreditgivningen. Enligt Bostadsrättsutredningen innebär det att registret kan få användas bland annat vid mäklares och kreditgivares medverkan vid omsättning eller kreditgivning beträffande bostadsrätter, värdering av bostadsrätter och kreditgivning. Utredningen har vidare förordat att registret skall få användas för att underlätta handläggning av tvångsförsäljning

och exekutiv försäljning samt i bostadsrättsföreningens egen verksamhet. Med föreningens egen verksamhet avser utredningen verksamhet som är nödvändig för att föreningen skulle fungera och kunna uppfylla sina åligganden i olika avseenden. Föreningens förvaltning av bostadsrätterna bör därför enligt utredningen vara ett av ändamålen med bostadsrättsregistret. Slutligen har Bostadsrättsutredningen ansett att bostadsrättsregistret bör få användas för behandling av historiska, statistiska och vetenskapliga ändamål på de premisser som slås fast i personuppgiftslagen.

I det förslag till lag om bostadsrättsregister som Bostadsrättsutredningen har lämnat anges registerändamålen – i 1 kap. 2 § första stycket – på följande sätt.

Bostadsrättsregistret har till ändamål att tillhandahålla uppgifter för

1. *omsättning av bostadsrätter eller av fastigheter med bostadsrätter,*
2. *kreditgivning eller annan liknande verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut,*
3. *förvaltning av bostadsrätter och annat bedrivande av en bostadsrättsförenings verksamhet,*
4. *handläggning av ärenden om tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen eller exekutiv försäljning av bostadsrätter.*

Bostadsrättsregistret skall därutöver, enligt paragrafens andra stycke, få användas för registreringar eller annan handläggning enligt den föreslagna lagen.

Med andra stycket vill Bostadsrättsutredningen klargöra att bostadsrättsregistret skall användas för den personuppgiftsansvariges (Lantmäteriverkets) och Bostadsrättsmyndighetens egen verksamhet enligt lagförslaget.

Projektgruppen har i sin rapport beskrivit ändamålen med ett nytt registersystem för bostadsrättsregister i allmänt hållna ordalag. Rapporten anger att det övergripande syftet med registrering bör vara att skapa ett tydligare och säkrare regelverk för bostadsrätten som kreditobjekt. Syftet kan enligt Projektgruppen uppnås genom en förenklad och enhetlig hantering av rutinerna vid kreditgivning i samband med överlåtelser och pantsättning av

bostadsrätter hos såväl kreditgivare som bostadsrättsföreningar. Projektgruppen har vidare ansett att ett nytt system för registrering av bostadsrätter ökar tillgängligheten till säker och aktuell information för bland andra kreditgivare och mäklare. Utifrån syftet med registret träder enligt gruppen förvaltning, förvärv och pantsättning av bostadsrätter i förgrunden. Det bör enligt Projektgruppen utredas närmare om uppgifterna i systemet får användas för statistiska bearbetningar eller sammanställningar. Gruppen har varit inne på att registersystemet skall kunna användas av kronofogdemyndigheten i samband med olika exekutiva försäljningar.

Bedömning: Bostadsrättsutredningen har visserligen förordat ett annat system för pantsättning och registrering av bostadsrätter än vad Projektgruppen har gjort. De ändamål för ett bostadsrättsregister som utredningen har föreslagit ligger dock tämligen väl i linje med den behandling av personuppgifter som aktualiseras genom Projektgruppens rapport. En författningsreglering av ändamålen för den registrering som grundas på rapporten skulle därför till stor del kunna likna den ändamålsbeskrivning som Bostadsrättsutredningen har presenterat.

En sådan ändamålsbeskrivning för tittskåpsalternativet öppnar bland annat för kreditgivares och mäklares direktåtkomst till lägenhetsförteckningarna. Den ger också möjlighet för kreditgivarna att registrera pantsättningar i förteckningarna. I likhet med dagens förteckningar är framtidens förteckningar med Projektgruppens förslag viktiga redskap i bostadsrättsföreningarnas verksamhet. Av den angivna ändamålsbeskrivningen följer att föreningarna, och förvaltare som föreningarna anlitar, kan använda förteckningarna vid sin förvaltning av bostadsrätter och för olika slag av föreningsverksamhet. Den ger även möjlighet för Kronofogdemyndigheten att använda förteckningarna vid exekutiv försäljning av bostadsrätter.

Projektgruppen har inte uttryckligen motsatt sig att uppgifter i registren används för statistiska bearbetningar. Det finns också ett stort intresse av statistik över exempelvis försäljningspriser beträffande bostadsrätter. Projektgruppens lägenhetsförteck-

ningar rymmer inte mer integritetskänsliga uppgifter än det bostadsrättsregister som Bostadsrättsutredningen har föreslagit. Några skäl för en annan ordning än vad utredningen har förordat föreligger inte när det gäller Projektgruppens förslag. Även uppgifter ur lägenhetsförteckningarna bör således kunna användas för historiska, statistiska och vetenskapliga ändamål i enlighet med personuppgiftslagens bestämmelser.

I alternativet med ett centralt register blir registerändamålen annorlunda än för tittskåpsalternativet. Det beror på att i alternativet med ett centralt register skall inte kreditgivare och mäklare ha tillgång till lägenhetsförteckningarna. I stället skall de ha direktåtkomst till det centrala registret. När det finns ett centralt register skall lägenhetsförteckningarna användas endast av bostadsrättsföreningarna för förvaltning m.m. Överfört till Bostadsrättsutredningens lagförslag innebär detta att punkterna 1, 2 och 4 gäller för det centrala registret medan punkten 3 anger ändamålet för lägenhetsförteckningarna. Det måste dock finnas en öppning som gör det möjligt för en bostadsrättsförening att ha åtkomst till den del av det centrala registret som avser bostadsrätterna i föreningen.

Projektgruppens förslag behöver kompletteras så att det klargörs att ändamålen med att föra lägenhetsförteckningar skiljer sig åt mellan tittskåpsalternativet och alternativet med ett centralt register.

Registerändamålen har stor betydelse för registrens utformning. Ändamålen bör därför bestämmas i lag.

5.8 Registerinnehåll och registrering

5.8.1 Uppgifter som skall registreras

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att bostadsrättsregistret skall innehålla uppgifter om bostadsrättsföreningen, bostadsrätten, bostadsrättshavaren och dennes förvärv (bland annat pris), inteckningar, utmätning m.m.

Projektgruppen har, förenklat uttryckt, föreslagit registrering av likartade men något färre uppgifter.

Bedömning: Uppgiftsinnehållet skiljer sig åt i de båda alternativ som föreligger inom ramen för Projektgruppens förslag. Om tittskåpsalternativet tillämpas är det föreslagna uppgiftsinnehållet ändamålsenligt. I gruppens andra alternativ kommer det centrala registret, men inte lägenhetsförteckningarna, att innehålla uppgifter om pantsättningar. Till skillnad från lägenhetsförteckningarna bör det centrala registret inte innehålla uppgifter om äldre förhållanden. Det bör övervägas om inte fastighetsbeteckningen skall registreras med Projektgruppens förslag.

Enligt 9 kap. 9 § bostadsrättslagen skall en medlemsförteckning för varje medlem innehålla uppgift om hans namn och postadress samt om den bostadsrätt som han har. Innehållet i lägenhetsförteckningarna styrs av 10 § i samma kapitel. Den paragrafen har följande lydelse.

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. *lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,*
2. *dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,*
3. *bostadsrättshavarens namn, samt*
4. *insatsen för bostadsrätten.*

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

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

Dagen för anteckningen skall anges.

Lägenhetens beteckning fastställs av föreningen i samband med upplåtelsen. Belägenheten avser lägenhetens placering i huset, dvs. våningsplan eller liknande. Utöver antalet rum skall lägenhetsförteckningen ange förråd och andra utrymmen som

hör till lägenheten. I övrigt framgår det klart av paragrafen vilka uppgifter som skall registreras.

Skyldigheten att föra lägenhetsförteckningen åvilar bostadsrättsföreningens styrelse. Den som underlåter att föra förteckningen kan dömas till böter enligt 10 kap. 3 § 6 bostadsrättslagen.

Enligt **Bostadsrättsutredningens** förslag till lag om bostadsrättsregister skall det i bostadsrättsregistret finnas uppgift om bostadsrättsföreningen, bostadsrätten, bostadsrättshavaren och dennes förvärv, bostadsrättsinteckningar samt uppgifter om åtgärder som påverkar möjligheten att förfoga över bostadsrätten. Bland annat genom ett förordningsförslag har uppgiftsinnehållet preciserats till att främst avse

1. bostadsrättsföreningen;
 - namn och organisationsnummer,
2. fastighetsbeteckningen;
3. lägenheten;
 - adress och beteckning,
4. bostadsrättshavaren och dennes förvärv;
 - namn, person- eller organisationsnummer och adress, civilstånd, förvalterskap,
 - tidpunkt för registrering av förvärvet m.m.
 - fångets art med pris eller insats och upplåtelseavgift,
 - inskränkningar i bostadsrättshavarens förfoganderätt,
5. bostadsrättsinteckningar;
 - inteckningsbelopp,
 - datum, aktnummer, tvist om registrering, företrädesordning,
6. inteckningshavare;
 - namn, person- eller organisationsnummer, adress,
7. pantnoteringar; bland annat
 - datum då bostadsrättsföreningen underrättades om panträtten,
 - panthavarens namn, (nummer) och adress,
8. s.k. införingar; bland annat uppgift om

- konkurs, utmätning och exekutiv försäljning, tvångsförsäljning, kvarstad, likvidation, vissa tvister och andra inskränkningar.

När det gäller *lägenheten* har Bostadsrättsutredningen diskuterat en del om vilken lägenhetsbeteckning som skall registreras, den som anges vid upplåtelsen eller den som förväntas ingå i lägenhetsregistret. Utredningen har ansett att inledningsvis endast beteckningen i fångeshandlingen bör registreras i bostadsrättsregistret. Bostadsrättsutredningen har bedömt att uppgift om rumsantal och yta inte bör föras in i bostadsrättsregistret. Enligt utredningen finns det risk för att uppgift om yta inte håller tillräckligt hög kvalitet för att kunna registreras. Utredningen har framhållit att rumsantal och yta kan genomgå förändringar.

Beträffande *bostadsrättshavaren* har Bostadsrättsutredningen ansett att en säker identifikation av denne kräver att uppgift om personnummer registreras i bostadsrättsregistret. Utredningen har förordat att även uppgift om civilstånd registreras. Kontroll kan annars inte göras om samtycke från make, eller i sammanhanget likställd person, föreligger. Bostadsrättsutredningen har bedömt att uppgift om medlemskap inte behöver registreras, eftersom giltigt förvärv föreligger endast om förvärvaren är medlem i föreningen. Adressuppgift anses av utredningen nödvändig när underrättelser skall skickas ut.

Intresset för *prisuppgifter* motiverar enligt Bostadsrättsutredningen att uppgift om pris tas in i bostadsrättsregistret. Kreditinstituten har enligt utredningen sagt sig ha ett begränsat intresse av prisuppgiften medan mäklarna efterfrågar information om priset och prisutvecklingen. Bostadsrättsutredningen har anfört att prisuppgiften, som enligt utredningen bör vara offentlig, kan vara av viss betydelse för prissättningen. Utredningen har ansett att prisuppgiften inte är en särskilt integritetskänslig uppgift. Enligt utredningen är det visserligen förenat med kostnader att registrera priset men åtgärden är å andra sidan mycket enkel. Om priset inte finns med i bostadsrättsregistret kan kostnader uppkomma när prisuppgiften efterfrågas. När en övergång

av bostadsrätten sker bör enligt utredningen den tidigare prisuppgiften tas bort.

Bostadsrättsutredningen har vidare ansett att omsättningens intresse motiverar att uppgift om insats och eventuell upplåtelseavgift anges i bostadsrättsregistret. Upplåtelseavgiften är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen enligt 7 kap. 14 § bostadsrättslagen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Skälet till att en upplåtelseavgift skall registreras är enligt utredningen att den tillsammans med insatsen anses säga något om bostadsrättens marknadsvärde. Bostadsrättsutredningen har ansett att uppgifter om insats och upplåtelseavgift bör tas bort när det sker en övergång av bostadsrätten.

Bostadsrättsutredningen har bedömt att motsvarande uppgifter som vid tiden för utredningens arbete återfanns i 19 kap. 21 § jordabalken, och som då antecknades i inskrivningsregistret, även bör tas in i bostadsrättsregistret. Det rör sig om uppgifter som påverkar ägarens möjligheter att förfoga över egendomen. Uppgifterna avser konkurs, utmätning, tvångsförsäljning, anmälan om sambors gemensamma bostad, tvister om äganderätten till en bostadsrätt, likvidation och fusion samt expropriation. Till stor del rör dessa uppgifter förhållanden som domstol skall underrätta bostadsrättsregistret om.

Bostadsrättsutredningen har även behandlat vissa uppgifter, utöver de som nämnts ovan, som enligt utredningen inte bör finnas med i bostadsrättsregistret. Till dessa hör uppgifter om obetalda avgifter till föreningen, vilka uppgifter utredningen bedömer som känsliga från integritetssynpunkt.

Bostadsrättsregistret skall med Bostadsrättsutredningens förslag så gott som uteslutande skötas av Bostadsrättsmyndigheten, främst i samband med att myndigheten handlägger ansökningar om registrering av förvärv och inteckningar. Utredningen har utgått från att bostadsrättsregistret uppdateras kontinuerligt inte bara vid överlåtelser och pantsättningar utan också när vissa personrelaterade uppgifter ändras. Om bostadsrättshavaren byter postadress eller får ändrat civilstånd skall exempelvis den nya

uppgiften automatiskt inflyta i bostadsrättsregistret. Det skall ske med hjälp av uppgifter från folkbokföringen.

I yttranden över Bostadsrättsutredningens bestänkande hade några **remissinstanser** synpunkter på det registerinnehåll som Bostadsrättsutredningen föreslog. En remissinstans ansåg att uppgift om storleken av föreningens legala pant av integritetsskäl inte borde finnas med i registret. Några remissinstanser ifrågasatte om uppgift om priset skulle tas in i registret. Det fanns dock remissinstanser som menade att det var nödvändigt att registrera uppgiften om köpeskillingen. Från exekutionsväsendet ansåg man att det genom registrering av bostadsrätter skulle finnas tillförlitliga uppgifter om bostadsrätter som gav kronofogdemyndigheterna bättre möjligheter att vidta korrekta åtgärder. Man avstyrkte att uppgift om civilstånd togs in i registret och framhöll svårigheten med att hålla en sådan uppgift aktuell. Det fanns remissinstanser som ansåg att bostadsrättsregistret borde innehålla uppgifter om rumsantal och yta. En remissinstans fann det angeläget att uppgift om person- eller organisationsnummer fanns i registret. Vidare förordades att uppgift om nyttjanderätt och avhysningsbeslut skulle antecknas i registret. Från annat håll anfördes att registerinnehållet borde begränsas till uppgifter som var absolut nödvändiga för registrets ändamål. En remissinstans menade att uppgift om arean borde finnas med i registret, eftersom det skulle kunna undanröja tvister om lägenhetens storlek i samband med överlåtelse.

Bostadsrättsutredningen har förordat att medlems- och lägenhetsförteckningarna skall finnas kvar. För medlemsförteckningen föreslås inte några förändringar. När det gäller lägenhetsförteckningen har utredningen ansett att denna inte skall innehålla uppgift om bostadsrättshavare och pantsättning. Skälet till det är att uppgifterna med utredningens förslag registreras i bostadsrättsregistret och därför inte behövs i förteckningen. Däremot anser Bostadsrättsutredningen det befogat att i lägenhetsförteckningen behålla uppgiften om insats även om uppgiften också återfinns i bostadsrättsregistret, eftersom uppgiften om insats behövs i föreningsarbetet. Bostadsrättsutredningen har

ansett att övriga uppgifter som idag skall anges i lägenhetsförteckningarna bör finnas kvar, eftersom uppgifterna med utredningens förslag inte återfinns i bostadsrättsregistret.

Projektgruppens förslag utgår från dagens lägenhetsförteckningar kompletterade med vissa uppgifter. Gruppen har allmänt förordat en så kallad minimalistisk syn, som i det här sammanhanget innebär att registerinnehållet bör begränsas så mycket som möjligt. Enligt Projektgruppen bör det prövas vilka uppgifter som behöver finnas för att motsvara kraven på ett tillförlitligt och kundvänligt register. Gruppen har anslutit sig till Bostadsrättsutredningens förslag att rumsantal och yta inte behöver registreras. Projektgruppen har i den delen påpekat att nyligen genomförda förändringar i bostadsrättslagen ger bostadsrättshavaren ökade möjligheter att förändra rumsfördelningen genom ombyggnad. Gruppen har menat att det medför att uppgifter om antal rum och lägenhetsyta blir osäkra.

Projektgruppen har ansett att dagens lägenhetsförteckningar behöver kompletteras med uppgift om

1. bostadsrättsföreningens organisationsnummer,
2. bostadsrättshavarens person- eller organisationsnummer och adress,
3. typ av fång,
4. upplåtelseavgift vid förvärv,
5. pris eller insats,
6. underrättelse om förvärv, även om medlemskap ännu inte har beviljats,
7. medlemskap,
8. denuntiation av pantsättning,
9. panthavaren; namn, person- eller organisationsnummer och adress,
10. inskränkningar i bostadsrättshavarens förfoganderätt, t.ex. utmätning,
11. förvaltare som anlitas av bostadsrättsföreningen; namn organisationsnummer och adress.

Till detta skall läggas dagens uppgifter om

12. lägenhetsbeteckning och belägenhet,

13. datum för registrering av ekonomisk plan,
14. bostadsrättshavarens namn, och
15. överlåtelseavtal.

Projektgruppen har vidare anfört att uppgifter om årsredovisning och nyckeltal bör kunna fogas till registret sedan datorstödet har utvecklats. I fråga om punkten 10 har Projektgruppen anfört att det får övervägas om det skall registreras uppgifter av det slag som Bostadsrättsutredningen har föreslagit. Enligt Projektgruppen gäller det uppgifter som grundas på underrättelser från kronofogdemyndigheter, konkursförvaltare och domstolar.

Bedömning: Inom ramen för Projektgruppens båda alternativ, tittskåpsalternativet och alternativet med ett centralt register, skall lägenhetsförteckningarna innehålla de uppgifter som anges under punkterna 1-7 och 10-15. Med tittskåpsalternativet skall även uppgifter enligt punkterna 8 och 9 registreras i förteckningarna. Om ett centralt register inrättas skall uppgifterna under 8 och 9, om pantsättning och panthavare, i stället registreras i det centrala registret.

Om uppgifterna under punkterna 1, 2 och 7 samt 11-15 behöver inte något ytterligare sägas. Avsikten med uppgiften om fång under punkten 3 är att det skall framgå på vilket sätt bostadsrättshavaren har förvärvat bostadsrätten, t.ex. att det skett genom köp eller genom arv. Upplåtelseavgift enligt punkten 4 har omnämnts i avsnitt 2.1. Insatsen under punkten 5 registreras i dagsläget medan prisuppgiften är ny. Underrättelse om förvärv under punkten 6 visar att bostadsrättshavaren står i begrepp att avyttra bostadsrätten. Det är en uppgift som har betydelse för bostadsrättsföreningen, kreditgivare och mäklare. Uppgiften kan minska risken för felaktiga transaktioner. Föreningen kan få kännedom om ett förestående förvärv på olika sätt. Senast sker det när en förvärvare begär inträde i bostadsrättsföreningen. Föreningen bör då notera den förestående överlåtelsen. Det kan ske genom att förvärvarens namn noteras.

Uppgifter om pantsättning och panthavare enligt punkterna 8 och 9 är av central betydelse för registerändamålen. Som nämnts tidigare skall kreditgivaren registrera pantsättningen, men det

behövs inte någon föreskrift som ålägger panthavaren att registrera panträtten. För att upprätthålla ordning och aktualitet i registren skall panthavaren däremot vara skyldig att avnotera pantsättningen, dvs. i registret ange att panträtten har upphört.

När det gäller punkten 10 är det uppenbart att en upplysning om utmätning eller tvångsförsäljning av en bostadsrätt är viktig, såväl för bostadsrättsföreningen som för kreditgivare och mäklare. Enligt nuvarande regler skall Kronofogdemyndigheten underrätta bostadsrättsföreningen när en bostadsrätt har utmätts. Föreningen är inte skyldig att anteckna underrättelsen i lägenhetsförteckningen men det anses lämpligt att så sker. För mig framstår det som naturligt att uppgiften om utmätning skall registreras. Detsamma gäller en uppgift om tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Sådan försäljning begärs av bostadsrättsföreningen och det är av betydelse att föreningen i lägenhetsförteckningen anger att en begäran har lämnats till kronofogdemyndigheten. Även myndighetens beslut i ärendet bör noteras. Uppgifterna om utmätning och tvångsförsäljning skall registreras i lägenhetsförteckningarna, men bör återfinnas även i det centrala register som Projektgruppen har förordat i sitt ena alternativ.

När bostadsrättshavaren har försummat att betala en avgift till bostadsrättsföreningen måste det på något sätt noteras hos föreningen. Enligt det nuvarande regelverket skall uppgifter om obetalda avgifter inte tas in i lägenhetsförteckningen. Jag kan instämma i Bostadsrättsutredningens bedömning att uppgiften om obetalda avgifter av integritetsskäl inte heller i framtiden bör förekomma i registren i fråga. Bostadsrättsföreningen måste känna till om den bostadsrättshavare som inte betalar sin avgift har pantsatt sin bostadsrätt. Föreningen kan annars inte fullgöras sin uppgiftsskyldighet till panthavaren enligt 7 kap. 31 § bostadsrättslagen. I tittskåpsalternativet kan föreningen med hjälp av lägenhetsförteckningen enkelt kontrollera om bostadsrätten är pantsatt. I alternativet med ett centralt register får kontrollen i stället ske med hjälp av det registret.

Uppgifter under punkterna 12-15 skall enligt nuvarande ordning registreras i varje bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning. Lägenhetens beteckning och belägenhet bör registreras på samma sätt som i dagsläget. Inget bör hindra att en lägenhet har mer än en beteckning. Det ger möjlighet att registrera även det *lägenhetsnummer* som enligt lagen (2006:378) om lägenhetsregister skall åsättas varje bostadslägenhet. Även uppgifterna enligt 9 kap. 10 § första stycket 2 och 3 samt andra stycket andra meningen bostadsrättslagen skall finnas med i förteckningarna. Det får övervägas på vilket sätt överlåtelseavtalet skall fogas till förteckningen. Som nämnts av Projektgruppen kan det finnas skäl att på något sätt knyta årsredovisningen till lägenhetsförteckningen. Det är också en fråga som får övervägas särskilt.

Det är tydligt att vissa av de uppgifter som Projektgruppen har räknat upp behöver kompletteras på ett eller annat sätt. Datum måste anges på flera punkter, t.ex. när det gäller förvärv och underrättelse om pantsättning. Hänvisningar till olika handlingar kan också behövas m.m.

Uppgift om *fastighetsbeteckning* är central i alla sammanhang som avser registrering av fastighetsrättsliga förhållanden. Bostadsrätt är en slags nyttjanderätt som är knuten till fastigheter. Det kan därför framstå som logiskt att även notera beteckningen på fastigheten i fråga när en bostadsrätt skall registreras. Uppgift om fastighetsbeteckning kan vara av värde när bostadsrätten skall identifieras och uppgifter skall hämtas in till de nya registren. Det bör därför övervägas ytterligare om inte uppgift om fastighetsbeteckning bör finnas med i de register som Projektgruppen har föreslagit.

Ingen av de uppgifter som Projektgruppen har förslagit kan sägas vara integritetskänslig. Inte heller den samlade bild som ett register kan ge över en enskild bostadsrättshavare framstår som känslig för denne.

En viktig fråga gäller hanteringen av uppgifter i lägenhetsförteckningarna som inte längre är aktuella, t.ex. uppgifter om personer som tidigare har innehaft bostadsrätten men som senare har överlåtit den till någon annan. Av särskilt intresse är han-

teringen av uppgifter om panträtter som har upphört. Allmänt anser jag att lägenhetsförteckningarna även skall innehålla historik, t.ex. uppgifter om tidigare bostadsrättshavare och äldre överlåtelser. Till undvikande av misstag kan det dock vara befogat att undanta uppgifter om äldre pantsättningar från historiken. Den närmare utformningen av datasystemet får avgöra hur uppgifter om panträtter som inte längre gäller skall hanteras.

Om det inrättas ett centralt register inom ramen för Projektgruppens förslag, skall det registret i princip innehålla samma uppgifter som lägenhetsförteckningarna i tittskåpsalternativet. Som gruppens rapport är att förstå skall dock ett centralt register innehålla endast aktuella uppgifter. Det innebär att uppgifter om t.ex. tidigare innehavare av bostadsrätten inte skall finnas med. På motsvarande sätt skall endast panträtter som alltså är gällande förekomma i registret. Ett sådant synsätt kan motiveras med att ett centralt register till stor del är avsett för utomstående användare. Kreditgivare och mäklare torde inte ha något större intresse av uppgifter om tidigare pantsättningar och ägarförhållanden.

Registerinnehållet bör lagregleras även inom ramen för Projektgruppens förslag.

5.8.2 Registreringen

Bostadsrättsutredningen har övervägt om t.ex. bostadsrättsorganisationer och kreditgivare skulle kunna registrera uppgifter i bostadsrättsregistret, men stannat för att så inte bör ske.

Projektgruppens förslag bygger på att alla registreringsåtgärder skall utföras av bostadsrättsföreningarna eller förvaltarna.

Bedömning: Som framhållits tidigare bör kreditgivarna registrera pantsättningar om Projektgruppens förslag genomförs. I övrigt skall registreringsåtgärder med gruppens modell endast utföras av bostadsrättsföreningarna, eller de förvaltare som föreningarna anlitar.

Det är inte nödvändigt att registrering utförs av den personuppgiftsansvarige. I fastighetsregistret registrerar t.ex. inskrivningsmyndigheter och kommuner olika uppgifter trots att personuppgiftsansvaret ligger hos Lantmäteriverket. Verket är personuppgiftsansvarig även för pantbrevsregistret. I det registret kan vissa registreringsåtgärder utföras av kreditgivare som har fått tillstånd. Inom den privata sektorn finns det många exempel på att registreringsåtgärder utförs av privatpersoner eller företag som inte har personuppgiftsansvar.

Bostadsrättsutredningen har särskilt övervägt om någon annan än Bostadsrättsmyndigheten skall pröva ansökningar om registreringar eller göra andra införingar i bostadsrättsregistret. Utredningen har pekat på att åtgärderna i fråga skulle kunna utföras av någon annan myndighet eller av bostadsrättsorganisationer och kreditinstitut. I det sammanhanget har Bostadsrättsutredningen framhållit att det är angeläget att registreringen av förvärv kan göras så billig som möjligt och att systemet inte framstår som onödigt krångligt.

Bostadsrättsutredningen har även övervägt frågan om bostadsrättsföreningarna skulle kunna utföra registreringen av förvärv i bostadsrättsregistret och fullgöra den prövning angående formkrav m.m. som utredningen anser bör föregå en registrering. Utredningen har dock stannat för att en sådan ordning inte bör föreslås. Utredningen har ansett att det emellanåt är svåra prövningar som skall göras och framhållit att det ofta är lekmän som sitter i föreningarnas styrelser.

När det gäller frågan om medverkan i registreringsförfarandet från bostadsrättsorganisationer och kreditinstitut har Bostadsrättsutredningen ställt sig mera positiv. Utredningen har ansett att ansökningsförfarandet rörande förvärv skulle kunna förenklas särskilt när organisationerna medverkar. I fråga om bostadsrättsinteckningarna har utredningen haft svårare att se några direkta vinster. Bostadsrättsutredningen har menat att redan den möjlighet till elektroniskt ansökningsförfarande som utredningen har föreslagit ger vissa fördelar. Sammantaget har utredningen inte varit beredd att frånga en myndighetsprövning vid registrering i

det föreslagna bostadsrättsregistret. Bostadsrättsutredningen har dock framhållit att man ser en prövning av ansökningar utförd av andra än myndigheter som en möjlig utveckling.

Resultatet av Bostadsrättsutredningens överväganden i denna fråga har således blivit att alla registreringsåtgärder bör utföras på myndighetsnivå, närmare bestämt av den särskilda Bostadsrättsmyndighet som utredningen vill tillskapa.

Projektgruppen: Utgångspunkten med Projektgruppens förslag är att bostadsrättsföreningen, eller den förvaltare som föreningen anlitar, fortlöpande skall registrera in uppgifter i lägenhetsförteckningen. Vid en överlåtelse skall föreningen registrera uppgifter om den nye bostadsrättshavaren och om förvärvet. Vidare skall föreningen exempelvis registrera uppgift om utmätning sedan kronofogdemyndigheten har underrättat föreningen om att en bostadsrätt har utmätts. Om ett centralt register inrättas skall det registret automatiskt tillföras uppgifter från lägenhetsförteckningarna.

Bedömning: Inom ramen för Projektgruppens förslag har jag samma utgångspunkt som gruppen. I avsnitt 5.2 har jag dock förordat en annan ordning när det gäller pantsättningar. Registrering av uppgift om pantsättning bör som framgått utföras av den kreditgivare som har panträtten. Panthavaren skall även avnotera pantsättningen när panträtten har upphört. Det krävs självfallet någon sorts anmälan eller medgivande för en kreditgivare innan en registrering kan ske. Bostadsrättsföreningen måste ju känna till att registreringsåtgärder kan komma att utföras av panthavare. Utöver panträtterna förekommer inte någon uppgift som med Projektgruppens förslag bör registreras av någon annan än bostadsrättsföreningen eller dess förvaltare.

För att uppgifterna skall vara lätta att förstå för exempelvis kreditgivare och mäklare krävs allmänt att registreringen standardiseras, dvs. görs på samma sätt i alla lägenhetsförteckningar. Eftersom registreringen i viss utsträckning kommer att utföras även av föreningar som inte anlitar förvaltare är det nödvändigt att registreringsåtgärderna är enkla att utföra. Uppgifterna får av

samma skäl inte hämtas från komplicerade eller svårtolkade underlag.

På liknande sätt som nu är fallet skall det vara obligatoriskt för föreningarna att registrera de uppgifter som skall förekomma i lägenhetsförteckningarna. I det ligger bland annat en skyldighet att omgående föra in uppgifter om nya bostadsrättshavare och förvärv. På motsvarande sätt skall det vara ett åliggande för kreditgivaren att avnotera pantsättningen när panträtten har upphört.

Skyldigheten för bostadsrättsföreningar och kreditgivare att registrera uppgifter behöver framgå av lag.

5.9 Information till registrerade personer

Bostadsrättsutredningen har ansett att särskild information inte behöver lämnas till de personer som skall registreras. Den uppfattningen har fått kritik under remissbehandlingen.

Projektgruppen har inte uttalat sig i frågan om information.

Bedömning: Projektgruppens förslag behöver kompletteras så att det framgår att information till de registrerade skall lämnas enligt personuppgiftslagens bestämmelser.

Personuppgiftslagen innehåller flera föreskrifter (23 – 27 §§) om information till den registrerade. Utgångspunkten är att den personuppgiftsansvarige *självmant* skall lämna information till den registrerade om uppgifter som samlas in, oavsett om uppgifterna kommer från personen själv eller från någon annan källa. Information om uppgifter som inhämtas från någon annan än personen själv behöver dock inte lämnas om det finns bestämmelser om registrering eller utlämnande i lag eller annan författning. Information behöver aldrig lämnas ut självmant om sådant som den registrerade redan känner till. Information får vidare inte lämnas ut rörande uppgifter som omfattas av sekretess och tystnadsplikt.

Bostadsrättsutredningen har kort berört frågan om information till de personer som föreslås bli registrerade. Med hän-

visning till att förslaget till lag om bostadsrättsregister innehåller bestämmelser om registrering och utlämnande av uppgifter, har utredningen ansett att någon information inte behöver lämnas.

Under **remissbehandlingen** av utredningens förslag har en remissinstans framhållit att det endast finns två undantag från informationsskyldigheten när det gäller uppgifter som samlas in från den registrerade själv. Som framgått gäller det sådant som den registrerade redan känner till och sådant som omfattas av sekretess eller tystnadsplikt. Även en annan remissinstans har påpekat att informationsskyldigheten är vidare än vad som Bostadsrättsutredningen har utgått från, just när det gäller uppgifter från den registrerade. Det har betydelse bland annat när ett nytt förvärv skall registreras. Det har dock framhållits att frågan bör kunna lösas på ett enkelt sätt, exempelvis genom information på den blankett som används för registrering av förvärvaren i bostadsrättsregistret.

Projektgruppen har inte berört frågan om information till de personer som skall registreras.

Bedömning: Det är viktigt att en person får information när uppgifter om henne eller honom är föremål för automatisk databehandling. Projektgruppens förslag kan visserligen inte sägas röra några integritetskänsliga uppgifter. Uppgifterna kommer dock att kunna göras tillgängliga på olika sätt, exempelvis genom direktåtkomst hos kreditgivare och mäklare. Mot den bakgrunden finns det inte anledning att frångå den tämligen omfattande informationsskyldighet som följer av personuppgiftslagens bestämmelser. Som nämnts skiljer personuppgiftslagen på uppgifter som samlas in från personen själv och uppgifter som samlas in från någon annan källa. Informationsskyldigheten kan sägas vara mest omfattande beträffande uppgifter som hämtas från den registrerade. När det gäller uppgifter som enligt Projektgruppen bör registreras i lägenhetsförteckningarna kan i vissa fall samma uppgift hämtas in från lite olika håll. Vid köp av en bostadsrätt torde t.ex. uppgifter om köparen och förvärvet i första hand hämtas från köpehandlingen. Denna handling finns såväl hos föreningen som hos den blivande bostadsrättshavaren. Utgångs-

punkten bör dock vara att fråga är om uppgifter som hämtas in från personen själv.

En bostadsrättshavare skall alltså inom ramen för Projektgruppens förslag informeras innan uppgifter om henne eller honom registreras. Det framstår som okomplicerat att lämna sådan information angående uppgifter som samlas in från personen själv. När det gäller uppgifter som registreras av föreningen torde informationen kunna lämnas på den blankett som regelmässigt används vid ansökan om medlemskap eller på något liknande sätt. Kreditgivare som registrerar pantsättningar i förteckningarna kan t.ex. lämna information om registreringen i pantavtalet. Någon skillnad bör i denna del inte föreligga mellan tittskåpsalternativet och ett centralt register

Det som nu sagts gäller den löpande registreringen sedan ett nytt system har tagits i bruk. När registren läggs upp bör, som Bostadsrättsutredningen har varit inne på, bostadsrättshavarna ges tillfälle att kontrollera de uppgifter som skall föras in i lägenhetsförteckningarna. Det framstår som lämpligt att information om den kommande registreringen lämnas i samband med dessa kontroller.

Vissa uppgifter som skall registreras kommer från andra källor än den registrerade. Främst rör det sig om uppgifter om bostadsrättsföreningen som föreningen själv har tillgång till. Vissa uppgifter om pantsättningen kan också hänföras dit. Med utgångspunkten att uppgifterna i lägenhetsförteckningarna skall regleras genom lag behöver information inte lämnas om uppgifter som kommer från andra källor än den registrerade.

Sammantaget behöver frågan om information till de registrerade (bostadsrättshavarna) inte regleras särskilt. Informationsskyldigheten styrs i stället av föreskrifterna i personuppgiftslagen

5.10 Rättelse och skadestånd

Bostadsrättsutredningens betänkande innehåller förslag i fråga om rättelse och skadestånd.

Projektgruppens rapport saknar sådana förslag.

Bedömning: Med Projektgruppens modell behövs bestämmelser om rättelse och skadestånd. Bestämmelser om skadestånd behövs för att skydda såväl den registrerade som utomstående.

5.10.1 Vissa bestämmelser om rättelse och skadestånd

Personuppgiftslagen innehåller föreskrifter om rättelse. Dessa återfinns i 28 §. Innebörden av paragrafen är att den personuppgiftsansvarige är skyldig att på begäran av den registrerade rätta sådana personuppgifter som inte behandlats i enlighet med lagen eller föreskrift som har meddelats med stöd av lagen. Utgångspunkten är också att underrättelse om felaktig behandling skall lämnas till tredje man som har fått del av felaktiga uppgifter.

I personuppgiftslagen finns också bestämmelser om skadestånd. Enligt 48 § personuppgiftslagen skall den personuppgiftsansvarige ersätta den registrerade för skada och kränkning av den personliga integriteten som en behandling av personuppgifter i strid med lagen har förorsakat.

Det bör noteras att de nämnda paragraferna bara gäller rättelse och skadestånd vid behandling av personuppgifter i strid med personuppgiftslagen. Rättelse eller skadestånd enligt paragraferna aktualiseras därför inte när behandling av personuppgifter sker i strid med särskilda registerförfattningar, eftersom dessa enligt 2 § personuppgiftslagen gäller framför den lagen. I de fall regler behövs måste således registerförfattningarna innehålla egna bestämmelser om rättelse eller skadestånd, eller en direkt hänvisning till 28 eller 48 § personuppgiftslagen. Bostadsrättsutredningen har beaktat detta förhållande i sina förslag rörande skadestånd och rättelse.

För fastighetsregistrets allmänna del och dess inskrivningsdel finns särskilda regler om rättelse i 19 kap. fastighetsbildningslagen och i 19 kap. jordabalken. För andra delar av fastighetsregistret tillämpas bestämmelsen i personuppgiftslagen. Detta framgår av 14 § lagen om fastighetsregister. För pantbrevsregis-

tret finns en särskild regel om rättelse i 12 § lagen om pantbrevsregister

I 19 kap. fastighetsbildningslagen och i 19 kap. jordabalken finns särskilda skadeståndsregler för fastighetsregistrets allmänna del och dess inskrivningsdel. Även 48 § personuppgiftslagen gäller för fastighetsregistret. Detta framgår av 13 § lagen om fastighetsregister. För pantbrevsregistret finns en särskild regel om skadestånd i 21 § lagen om pantbrevsregister.

I 7 kap. lagen om kontoföring av finansiella instrument finns föreskrifter om skadestånd bland annat till följd av felaktiga uppgifter i registersystemet. En av de grundläggande bestämmelserna – 7 kap. 2 § – har inledningsvis följande lydelse.

- För skada som tillfogas en ägare av ett finansiellt instrument till följd av en oriktig eller missvisande uppgift i ett avstämningsregister eller i annat fall genom fel i samband med uppläggning eller förande av ett sådant register svarar den centrala värdepappersförvararen eller, om felet kan hänföras till ett kontoförande institut, institutet.

Genom en särskild föreskrift i 7 kap. 2 § sista stycket i lagen har 48 § personuppgiftslagen gjorts tillämplig även när personuppgifter behandlas i strid med lagen om kontoföring av finansiella instrument.

Personuppgiftslagens regler om skadestånd syftar till att skydda den registrerades integritet. De särskilda skadeståndsbestämmelserna i bland annat fastighetsbildningslagen och jordabalken tar sikte även på andra än den registrerade. Bestämmelserna syftar till att skydda den allmänna omsättningen. Detsamma gäller vissa av bestämmelserna i lagen om fastighetsregister. I förarbetena till den lagen framhöll regeringen (prop. 1999/2000:39 s. 121) att det är önskvärt med ett system som ger utrymme för en långtgående rätt till ersättning för den som har förlitat sig på uppgifter i ett register som senare visar sig vara felaktiga. Det i vissa fall strikta skadeståndsansvaret i fråga om bland annat

inskrivningsregistret fyllde enligt regeringen en betydelsefull roll i sammanhanget.

Som Bostadsrättsutredningen har framhållit fanns det tidigare i jordabalken (19 kap. 19 §) regler om ersättning på grund av fel eller försummelse i inskrivningsärenden m.m. Bestämmelsen avsåg bland annat handläggningsfel som kunde begås av personalen. Någon motsvarande regel finns inte beträffande fastighetsregistret. Skälet är att det har ansetts att handläggningsfel bör regleras enligt skadeståndslagen genom statens ansvar för fel i samband med myndighetsutövning. Sedan skadeståndslagen ändrades år 1990 har särregleringen i jordabalken ansetts obehövlig. Reglerna i balken togs därför bort i samband med att lagen om fastighetsregister infördes år 2000 (prop. 1999/2000:39 s. 122).

5.10.2 Rättelse

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att det i lagen om bostadsrättsregister skall finnas särskilda regler om rättelse. Huvudbestämmelsen i lagförslaget - 5 kap. 1 § första stycket - har en lydelse som ligger väl i linje med vad som enligt 19 kap. 22 § jordabalken numera gäller för fastighetsregistrets inskrivningsdel. Den föreslagna huvudbestämmelsen lyder:

- Om bostadsrättsregistret innehåller någon uppenbar oriktighet som beror på bostadsrättsmyndighetens eller någon annans skrivfel eller på ett liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel, skall bostadsrättsmyndigheten rätta eller utplåna uppgiften.

Projektgruppen har inte berört frågan om rättelse.

Bedömning: Även med Projektgruppens modell behövs det ett förfarande som ålägger den personuppgiftsansvarige att rätta oriktiga uppgifter. Beroende på hur ett framtida regelverk utformas får det lämnas öppet hur en särskild rättelsebestämmelse bör utformas. Såvitt nu kan bedömas är en bestämmelse av det slag som Bostadsrättsutredningen har föreslagit gångbar även

med Projektgruppens förslag. Det kan dock behövas även en hänvisning till bestämmelsen i personuppgiftslagen.

Rättelseförfarandet behöver författningsregleras med Projektgruppens förslag.

5.10.3 Skadestånd

Bostadsrättsutredningen har anfört att motsvarande regler som finns för inskrivningsregistret bör införas för bostadsrättsregistret. Regler bör således enligt utredningen finnas om rätt till ersättning för skada som vållats genom tekniskt fel, rättelse eller utplåning av registerinnehåll. När det gäller ersättning för fel eller försummelse av personal har utredningen ansett, med hänvisning till den ovan nämnda ändringen i skadeståndslagen, att det inte behövs någon särskild reglering vid skada med anledning av sådana fel. Utredningens förslag till särskilda skadeståndsregler återfinns i 5 kap. 4 - 9 §§ förslaget till lag om bostadsrättsregister. Lagförslaget påminner i denna del om 19 kap. 37 och 38 §§ jordabalken. I den centrala delen – 4 § – lyder lagförslaget:

- Den som lider skada till följd av tekniskt fel i bostadsrättsregistret eller i någon anordning som hos bostadsrättsmyndigheten är ansluten till registret, har rätt till ersättning av staten.

Eftersom skadeståndsbestämmelsen i personuppgiftslagen inte utan särskild reglering gäller för register som styrs av särskilda registerförfattningar, har Bostadsrättsutredningen i sitt lagförslag tagit in en särskild föreskrift som hänvisar till regeln i personuppgiftslagen. Enligt 5 kap. 9 § förslaget till lag om bostadsrättsregister är således bestämmelserna i 48 § personuppgiftslagen tillämpliga om personuppgifter behandlas i strid med den föreslagna lagen.

Projektgruppen har inte tagit upp frågan om skadestånd.

Bedömning: När det gäller Projektgruppens modell kan till att börja med konstateras att det till skydd för bostadsrättshavar-

na som förekommer i registreringssystemet behövs motsvarande reglering som i 48 § personuppgiftslagen. Om registren styrs av en särskild lag kan i den lagen en hänvisning göras till personuppgiftslagen.

En viktig fråga är hur den skall behandlas som vidtar en disposition i förlitan på en registeruppgift angående en bostadsrätt eller bostadsrättshavare som senare visar sig vara felaktig. Det råder knappast någon tvekan om att det är avgörande för tilltron till systemet att den som lider skada av en felaktig uppgift skall kompenseras fullt ut. Den utgångspunkten skall därför vara vägledande vid den närmare utformningen av skadestandsreglerna beträffande Projektgruppens modell. Bestämmelser som skyddar en skadelidande är således nödvändiga när modellen genomförs. Den närmare utformningen av skadeståndsansvaret får klargöras i samband med författningsregleringen. Inget bör hindra att den skadeståndsskyldige försäkrar sig till skydd mot en sådan skada.

5.11 Offentlighet och sökbegrepp

5.11.1 Offentliga lägenhetsförteckningar

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att bostadsrättsregistret skall vara offentligt. Utredningen har inte förordat att någon typ av uppgift skall sekretessbeläggas.

Projektgruppen har inte uttalat sig i frågan om offentlighet.

Bedömning: Utgångspunkten i Projektgruppens förslag måste vara att registren i fråga skall vara offentliga. Det bör gälla alla uppgifter som förekommer. Med ett centralt register behöver dock inte lägenhetsförteckningarna vara offentliga.

I dagsläget är bostadsrättsföreningarnas medlemsförteckningar offentliga. Som nämnts innehåller dock en medlemsförteckning endast uppgift om medlemmens namn och adress samt uppgift om den bostadsrätt som hon eller han har.

Lägenhetsförteckningarna är inte offentliga. Det gäller oavsett om de förs med hjälp av automatisk databehandling eller på

annat sätt. En bostadsrättshavare har dock rätt att få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande en lägenhet som hon eller han innehar. Det är ofta aktuellt att begära ett sådant utdrag i samband med överlåtelse eller belåning av bostadsrätten. Utdraget skall enligt 9 kap. 11 § bostadsrättslagen avse de uppgifter som enligt lag finns i förteckningen. Andra uppgifter som föreningen kan ha lagt in i förteckningen skall inte tas med i utdraget. Bestämmelsen hindrar inte att en förening lämnar ut uppgifter till andra än bostadsrättshavaren, t.ex. till Kronofogdemyndigheten. I lagförarbetena har dock understrukits vikten av att föreningarna, med hänsyn till den enskildes intressen, är återhållsamma med att tillmötesgå utomståendes önskemål om uppgifter rörande vissa bostadsrättshavares förhållanden.

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att alla uppgifter i Bostadsrättsregistret skall var offentliga. Utredningen har anfört att det rör sig om samma uppgiftstyper som finns i fastighetsdatasystemets inskrivningsdel och att bostadsrättsuppgifterna inte kan anses uttalat integritetskänsliga. Endast när det gäller uppgiften om *inteckningshavare* har Bostadsrättsutredningen närmare diskuterat frågan om offentlighet, främst mot bakgrund av att uppgiften är sekretessbelagd i pantbrevsregistret. Med utredningens förslag skall uppgiften om inteckningshavare vara obligatorisk. Därför har utredningen menat att det i omsättningssituationer och liknande bör vara en fördel att inteckningshavaren kan utläsas direkt ur bostadsrättsregistret. Bostadsrättsutredningen har vidare framhållit att bostadsrättsföreningen bör ha uppgiften lätt tillgänglig för att kunna fullgöra sin skyldighet att underrätta panthavare när föreningen har fordringar som omfattas av den legala panträtten.

Å andra sidan har Bostadsrättsutredningen framhållit att det inom kreditvärlden har diskuterats ett behov av sekretess för uppgiften om inteckningshavare. Ett behov av skydd mot konkurrens skulle enligt utredningen därför kunna vara påkallat. Med hänsyn härtill, och då ett skydd mot offentlighet finns i pantbrevsregistret, har utredningen funnit att ett skydd för uppgiften om inteckningshavare behövs även i bostadsrättsregistret.

Bostadsrättsutredningen har dock ansett att frågan kan lösas genom begränsningar i tillåtna sökbegrepp. Det sagda har mynnat ut i att utredningen inte har funnit skäl till sekretess för någon uppgift i det föreslagna bostadsrättsregistret.

Projektgruppen har i sin rapport inte närmare berört frågan om registrens offentlighet och tillgänglighet för utomstående. Gruppen har emellertid utgått från att främst kreditgivare och mäklare skall kunna ha tillgång till registeruppgifter.

Bedömning: Bland annat genom mäklarnas verksamhet kommer uppgifter om bostadsrätter att få en omfattande spridning med Projektgruppens förslag. Uppgifterna är till sin natur jämförbara med de uppgifter om fastigheter som genom fastighetsregistret offentliggörs i stor omfattning. Sammantaget bör Projektgruppens förslag förstås så att offentlighet skall gälla för de uppgifter som gruppen föreslår skall registreras. Jag har inte funnit skäl för något annat ställningstagande. I tittskåpsalternativet skall alltså lägenhetsförteckningarna vara offentliga. Om ett centralt register inrättas blir det registret offentligt medan lägenhetsförteckningarna i ett sådant alternativ inte behöver vara offentliga.

Eftersom de register som Projektgruppen förordar inte skall förvaras hos någon myndighet gäller inte den offentlighetsprincip som myndigheter har att beakta. Det har bland annat betydelse för hur uppgifterna skall tillhandahållas för utomstående. Utan särskilda föreskrifter bestämmer den personuppgiftsansvarige utifrån personuppgiftslagens regler hur uppgifter skall tillhandahållas.

Det regelverk som behövs för att genomföra Projektgruppens förslag bör klargöra offentlighetsfrågan.

5.11.2 Sökbegrepp

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att uppgift om in-teckningshavare inte får användas som sökbegrepp om in-teckningshavaren är en juridisk person. I övrigt har inte utred-

ningen förordat några allmänna begränsningar i fråga om sökbegrepp, men väl sökbegränsningar vid direktåtkomst.

Projektgruppen har inte uttalat sig beträffande sökmöjligheter.

Bedömning: Inom ramen för Projektgruppens förslag skall det inte vara fritt att använda uppgift om panthavare som sökbegrepp, men inget bör hindra en panthavare från att söka fram egna panträtter. I övrigt behövs inte några sökbegränsningar med Projektgruppens förslag.

Vanligtvis används vissa typer av uppgifter, så kallade sökbegrepp, för att ta fram information ur ett register. Sökbegreppet kan sägas vara en ingångsnyckel till registret. Ett vanligt förekommande sökbegrepp med koppling till fysiska personer är personnumret. Med hjälp av personnumret kan alltså olika uppgifter om en person sökas fram i ett register.

I många av de register som är lagreglerade förekommer rättsliga begränsningar när det gäller sökbegrepp. Ofta är begränsningen föranledd av integritetshänsyn men den kan även ha en annan grund. Begränsningar i fråga om sökbegrepp finns bland annat i fastighetsregistret. Lagen om fastighetsregister innehåller dock inte något generellt förbud mot vissa sökbegrepp. I stället är sökbegränsningarna i fastighetsregistret kopplade till utomstående direktåtkomst till registret och till vissa bearbetningar av registerinnehållet.

Fastighetsregistret är uppbyggt kring fastigheten och dess belägenhet. Utgångspunkten är därmed att fastighetsbeteckningen eller adressen används som sökbegrepp. Som framgår av förarbetena till lagen om fastighetsregister (prop. 1999/2000:39 s. 91 f) använder Lantmäteriverket även personnummer som sökbegrepp i fastighetsregistret. Det sker inom ramen för verkets ställning som personuppgiftsansvarig för registret. Användningen faller därför utanför de begränsningar som gäller för utomstående som har direktåtkomst till registret. Personnumret används av Lantmäteriverket bland annat för att hitta infor-

mation som myndigheter och enskilda begär att få ut från fastighetsregistret.

Bostadsrättsutredningen har ansett att sökningar i bostadsrättsregistret bör ske efter motsvarande utgångspunkter som har kommit att gälla för fastighetsregistret. Med det synsättet är lägenhetsbeteckningen eller lägenhetens belägenhet grundläggande sökbegrepp. Utredningen har framhållit att sökning på personnummer är nödvändig för den personuppgiftsansvariges del. Denne kan exempelvis inte annars fullgöra sin informationsskyldighet mot den registrerade enligt personuppgiftslagen. Samtidigt har Bostadsrättsutredningen påpekat att sökning på personnummer har ansetts känslig i fastighetsdatasystemet, eftersom en sådan sökning kan visa en persons totala fastighetsinnehav.

Den personuppgiftsansvarige behöver alltså kunna använda personnumret för sökning. Därför är det inte möjligt att, i ett register som är underkastat offentlighetsprincipen, mot utomstående uppställa ett förbud mot användning av personnumret som sökbegrepp. Bostadsrättsutredningen har inte heller föreslagit något generellt förbud mot att personnummer används som sökbegrepp. Utredningen har i stället löst problemet på liknande sätt som gäller för fastighetsregistret, dvs. genom ett förbud att använda personnummer som sökbegrepp vid direktåtkomst. Utomstående har således inte rätt att med utredningens förslag söka på personnummer i bostadsrättsregistret.

I linje med vad som har sagts tidigare har Bostadsrättsutredningen förordat ett förbud mot sökning på inteckningshavare. En föreskrift därom återfinns i 5 kap. 10 § i förslaget till lagen om bostadsrättsregister. Föreskriften omfattar inteckningshavare som är juridiska personer. Begränsningen i sökmöjligheter innebär att det exempelvis inte går att söka fram de bostadsrättsinteckningar som en viss bank har, t.ex. inom en viss bostadsrättsförening eller inom ett visst geografiskt område.

Projektgruppen har inte närmare varit inne på frågan om sökbegrepp.

Bedömning: Med Projektgruppens förslag skall uppgift om panthavare registreras. Motsvarande konkurrensskäl som Bostadsrättsutredningen har pekat på gör sig gällande i Projektgruppens modeller. Det talar för att det inte bör vara tillåtet att söka fram information med ledning av uppgifter om panthavare. En bank bör med andra ord inte kunna söka fram vilka andra banker som har panträtt i bostadsrätter inom ett visst område och sedan använda uppgiften i sin marknadsföring.

Saken ställer sig annorlunda om banken i stället vill söka fram sina egna panträtter i området. En sådan sökning kan utgöra ett led i bankens så kallade pantvård och ha det vällovliga syftet att kontrollera att endast gällande panträtter är registrerade. Banken har också personuppgiftsansvaret för uppgifter om registrerade panter. Det talar också för att det bör vara enkelt för banken att ta fram uppgifterna.

De register som Projektgruppen har föreslagit är inte underkastade offentlighetsprincipen. Det innebär bland annat att det för olika användare kan gälla olika regler exempelvis i fråga om sökbegrepp. Jag förordar en möjlighet för banker, och andra panthavare, att med uppgiften om panthavare söka fram de panträtter som panthavaren kan ha. Därutöver bör dock uppgift om panthavare inte få användas som sökbegrepp.

Sammantaget bör det alltså inte vara fritt för någon att söka på uppgift om panthavare. Dock skall en panthavare ha rätt att söka på egna panträtter. I övrigt har inget framkommit som tyder på att det finns behov av någon generell begränsning av sökbegrepp. Som framgår av avsnitt 5.12.2 bör dock sökbegränsningar föreligga vid direktåtkomst till de register som Projektgruppen har föreslagit.

Avsaknaden av ytterligare generella sökbegränsningar innebär att bostadsrättsföreningen som personuppgiftsansvarig har rätt att använda bostadsrättshavarens personnummer som sökbegrepp. Det kan ske i alla sammanhang när föreningen använder lägenhetsförteckningen och det centrala register som kan komma att inrättas. Den kreditgivare som har registrerat en panträtt är också personuppgiftsansvarig. Det talar för att den kredit-

givare som har en registrerad panträtt också bör kunna använda pantsättarens personnummer vid sökning i registret.

Begränsningen i fråga om sökning på panthavare bör anges i lag.

5.12 Direktåtkomst

5.12.1 Åtkomst för vem

Bostadsrättsutredningen har uttalat att kreditgivare och mäklare skall kunna ha direktåtkomst till bostadsrättsregistret. Utredningen har inte lämnat något förslag som utesluter myndigheter eller andra enskilda från direktåtkomst.

Även **Projektgruppen** har förordat direktåtkomst för kreditgivare och mäklare.

Bedömning: Utöver bostadsrättsföreningen bör kreditgivare och mäklare ha direktåtkomst med Projektgruppens förslag. Ingen bör hindra att även vissa andra, myndigheter eller enskilda, får direktåtkomst. Den frågan kräver dock ytterligare överväganden.

I personuppgiftsansvaret ligger att den personuppgiftsansvarige har åtkomst till det register som ansvaret gäller. Det innebär att den personuppgiftsansvarige på olika sätt kan ta del av de uppgifter som finns i registret.

Med begreppet *direktåtkomst* avses vanligtvis utomståendes tillgång till ett register eller en databas. Åtkomsten tar sig oftast det uttrycket att användaren i fråga med hjälp av en dator och bildskärm kan ta del av registeruppgifter. Frågan om åtkomst för utomstående kan i vissa sammanhang uppfattas som integritetskänslig. I många registerlagar och andra författningar som rör behandling av personuppgifter regleras därför åtkomsten särskilt. Ytterst utgör registerändamålen gränsen för direktåtkomsten.

Direktåtkomst för en myndighet eller en enskild till ett visst register kan vara bestämd på lite olika sätt. Den grundläggande, och mest omfattande, åtkomsten kan sägas vara konstruerad så

att någon har direkt tillgång till ett register och på egen hand kan söka efter information i registret, men utan att kunna påverka registerinnehållet. Direktåtkomsten är dock regelmässigt begränsad på olika sätt, exempelvis genom föreskrifter som anger vem som får ha åtkomst till ett visst register. Begränsningen kan också vara så utformad att vissa registeruppgifter inte är tillgängliga för den som har åtkomsten. Som framskymtat kan åtkomsten vidare vara inskränkt genom begränsningar i sökmöjligheterna.

Till vissa register inom den privata sektorn, exempelvis inom bankväsendet, har enskilda personer åtkomst till uppgifter som rör personen själv. Sådan åtkomst för enskilda har också börjat bli vanlig beträffande statliga register och förekommer bland annat när det gäller fastighetsregistret. För övrigt bör inget hindra att en bostadsrättshavare i framtiden får åtkomst till uppgifter som rör henne eller honom, oavsett hur direktåtkomsten utformas i övrigt.

I det förslag till lag om bostadsrättsregister som **Bostadsrättsutredningen** har lämnat finns i 5 kap. 11 § föreskrifter om direktåtkomst. Dessa anger inte vem som får ha direktåtkomst. Som nämnts finns det i stället begränsningar i sökmöjligheterna vid direktåtkomst. Bostadsrättsutredningen har anfört att en rationell användning av bostadsrättsregistret förutsätter att t.ex. kreditinstitut, mäklare och professionella förvaltare får möjlighet att koppla upp sig mot registret. I övrigt diskuterar inte utredningen närmare frågan om vem eller vilka som bör ha direktåtkomst till det centrala bostadsrättsregistret. Bostadsrättsutredningen har inte lämnat något förslag som utesluter myndigheter eller enskilda från direktåtkomst.

Projektgruppen har utgått från att kreditgivare och mäklare skall kunna ha tillgång till registeruppgifter. Gruppens förslag kan vidare sägas utgå från att en bostadsrättsförening skall ha direktåtkomst till uppgifter som rör föreningen och bostadsrätter som är knutna till föreningen.

Bedömning: Direktåtkomst för en bostadsrättsförening bör föreligga oberoende av hur personuppgiftsansvaret bestäms en-

ligt Projektgruppens förslag. När föreningen anlitar en särskild förvaltare kan denne på föreningens ansvar ha direktåtkomsten. Föreningen eller dess förvaltare behöver ha tillgång till lägenhetsförteckningen för att kunna sköta förvaltningen av bostadsrätterna och i övrigt fullgöra vissa åligganden. Med tittskåpsalternativet skall åtkomsten avse lägenhetsförteckningen. Om ett centralt register inrättas behöver åtkomsten till det registret avse de bostadsrätter som föreningen har upplåtit.

Som nämnts skall kreditgivare och mäklare med Projektgruppens förslag ha direktåtkomst till uppgifter som rör bostadsrätter. I tittskåpsalternativet skall åtkomsten avse lägenhetsförteckningarna. I alternativet med ett centralt register skall åtkomsten endast avse det registret. Inte i någon situation behöver en utomstående ha direktåtkomst till en lägenhetsförteckning, om det centrala registret blir verklighet vid sidan av lägenhetsförteckningarna.

Till fastighetsregistret har ett stort antal myndigheter och företag direktåtkomst. Det kan ske eftersom ändamålsbestämningen för fastighetsregistret är vid och tillåter användning av fastighetsanknuten information i olika sammanhang.

Ändamålsbestämningarna med Projektgruppens förslag begränsar möjligheterna för utomstående att ha direktåtkomst till registret. Som förslaget är att förstå skall åtkomsten i princip vara knuten till omsättning eller kreditgivning avseende bostadsrätter.

Det är troligt att andra aktörer än kreditgivare och mäklare är intresserade av att ha direktåtkomst till register över bostadsrätter. När det gäller myndigheter kan Skatteverket och Kronofogdemyndigheten ha ett visst behov av uppgifter rörande bostadsrätter. På den privata sidan är det tänkbart att försäkringsbolag har användning för uppgifterna. En direktåtkomst för dessa aktörer kan knappast uppfattas som integritetskränkande. Den skulle också innebära att föreningar och förvaltare inte behöver svara på vissa typer av förfrågningar som förekommer i dagsläget. En direktåtkomst av det slag som har nämnts medför att registerändamålet behöver bestämmas något vidare än vad

som har sagts i avsnitt 5.7. Inget bör dock hindra att det sker om det visar sig att ett behov av direktåtkomst föreligger. Den frågan kräver dock ytterligare överväganden.

För att klargöra rätten till direktåtkomst kan det behöva anges i lag vem som har rätt till åtkomst.

5.12.2 Begränsningar vid direktåtkomst

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att det vid direktåtkomst inte skall vara tillåtet att söka på uppgift om namn, personnummer eller del av personnummer. Utredningen har vidare föreslagit att sökning endast skall få ske på en bostadsrätt i taget.

Projektgruppens rapport pekar i samma riktning.

Bedömning: Inte heller inom ramen för Projektgruppens modell bör det vara tillåtet att söka på mer än en bostadsrätt i taget. Däremot bör sökning få ske på personnummer och namn. Ett förbud mot dessa sökbegrepp skulle försvåra en enkel och säker registerhantering.

Nästa fråga i sammanhanget är vilka uppgifter åtkomsten för en viss användare skall avse. Som nämnts har i fastighetsregistret frågan lösts så att sökbegränsningar föreligger för den som har direktåtkomst. Enligt 7 § lagen om fastighetsregister får direktåtkomst till fastighetsregistret inte medges så att det är möjligt att använda namn, personnummer eller del av personnummer som sökbegrepp. Vidare får direktåtkomst medges för sökningar endast på en fastighet i taget. Om det finns särskilda skäl får dock Lantmäteriverket i enskilda fall medge att sökningar sker på fler än en fastighet i taget. Det finns inte några föreskrifter i lag eller förordning som inskränker direktåtkomsten beträffande fastighetsregistret till vissa uppgifter. När Lantmäteriverket tillhandahåller direktåtkomst till fastighetsregistret via Internet, t.ex. för kreditgivare och mäklare, kan sökning endast ske på fastighetsbeteckning, fastighetens adress och ägarens organisationsnummer.

I fråga om direktåtkomst till fastighetsregistret har regeringen anfört att bland annat användandet av personnummer kan vara känsligt från integritetssynpunkt (prop. 1999/2000:39 s. 95). Det ger nämligen enligt regeringen möjlighet att från skilda delar av registret sammanställa omfattande uppgifter om en enskild person. Regeringen har därför ansett att övervägande skäl talar för att vid direktåtkomst begränsa användningen av personnummer som sökbegrepp. Vidare har regeringen ansett att en möjlighet att söka på mer än en fastighet i taget kan få oönskade konsekvenser från bland annat försvarssynpunkt. Enligt regeringen bör därför någon sådan generell möjlighet inte öppnas. När användarskäl väger tyngre än integritetshänsyn har det dock ansetts påkallat med sökning på mer än en fastighet i taget (prop. s. 96).

Bostadsrättsutredningens förslag om direktåtkomst till bostadsrättsregistret ligger i linje med regleringen för fastighetsregistret. Förslaget begränsar således inte åtkomsten till vissa typer av uppgifter. Den som får direktåtkomst till det bostadsrättsregister som utredningen har föreslagit kan ta del av samtliga uppgifter som finns i registret för en viss bostadsrätt. Av utredningsförslaget följer i stället att direktåtkomsten begränsas genom sökmöjligheter.

Enligt Bostadsrättsutredningens förslag får direktåtkomst inte medges så att det är möjligt att använda namn, personnummer eller del av personnummer som sökbegrepp. Direktåtkomst får vidare enligt förslaget medges endast för sökningar på en bostadsrätt i taget.

Det går inte nu att säga vilka sökbegrepp som skulle bli vanligast förekommande om Bostadsrättsutredningens förslag genomfördes. Man kan dock utgå från att uppgift om en bostadsrättsförenings namn i kombination med lägenhetsbeteckning utgör gångbara sökbegrepp. Även uppgift om fastighetsbeteckning torde vara användbart. En adressuppgift kan också komma till användning i sammanhanget.

Projektgruppen har närmast varit inne på att lösa frågan om direktåtkomst på liknande sätt som Bostadsrättsutredningen har gjort, dvs. genom begränsningar i sökmöjligheterna. Gruppen

har anfört att det får övervägas om det skall vara möjligt att bara söka på en bostadsrätt i taget och om det skall vara tillåtet att söka på namn, personnummer eller del av personnummer.

Bedömning: Varken Bostadsrättsutredningen eller Projektgruppen har varit inne på att begränsa direktåtkomsten till vissa typer av uppgifter. Inte heller jag förordar en sådan ordning. Direktåtkomsten bör i stället styras genom begränsningar i sökmöjligheterna.

Utgångspunkten bör vara att en sökning i ett register över bostadsrätter sker med hjälp av lägenhetsbeteckningen i kombination med föreningens namn eller adress. Fastighetsbeteckningen kan också användas.

Man kan fråga sig om inte personnummer bör vara ett tillåtet sökbegrepp vid direktåtkomst inom ramen för Projektgruppens förslag. Det är ett enkelt och etablerat begrepp som används i olika sammanhang, inte minst som en inkörsport till många register. En bostadsrättshavare känner regelmässigt till sitt personnummer men antagligen inte alltid beteckningen på sin bostadsrätt. Till skillnad från vad som är fallet med fastigheter finns det inte heller något enhetligt beteckningssystem över bostadsrättslägenheter. Det försvårar en sökning med hjälp av olika lägenhetsbeteckningar. Allmänt är det också angeläget att en bostadsrättshavare knyts till rätt lägenhet och att arbetet för kreditgivare och mäklare inte kompliceras av krångliga sökvägar i registren. Det finns alltså flera skäl som talar för att personnumret bör vara ett tillåtet sökbegrepp vid direktåtkomst. Som nämnts har bostadsrättsföreningen rätt att söka med hjälp av personnummer.

Jag har också ansett att en panthavare inom ramen för sitt begränsade personuppgiftsansvar bör kunna söka på pantsättarens personnummer. Sådan sökning kan dock ske först sedan panträtten har registrerats. Som framgått är det angeläget att arbetet för kreditgivare och mäklare inte kompliceras genom besvärlig registerhantering. Problem i det avseendet kan drabba bostadsrättsföreningarna och bostadsrättshavarna. För kreditgivare och mäklare är det särskilt viktigt att underlaget för beslut

och handläggning är korrekt. Sammantaget anser jag att kreditinstitut och mäklare bör kunna ges rätt att vid direktåtkomst söka på personnummer. Tillåts personnummer bör även namnet vara ett tillåtet sökbegrepp.

I den mån det är aktuellt att medge direktåtkomst för andra än kreditgivare får det övervägas om personnumret bör tillåtas som sökbegrepp för dessa.

Fastighetsregistret innehåller visserligen betydligt fler uppgifter än vad som kan bli aktuellt i register över bostadsrätter, bland annat på grund av att fastighetsregistret består av olika delar. Det som regeringen anförde i samband med införandet av fastighetsregistret angående möjligheten att söka på flera fastigheter, har i vart fall delvis bäring även på bostadsrättsregister. Något behov för sökning på mer än en bostadsrätt i taget kan inte heller skönjas.

Begränsningarna vid direktåtkomsten bör regleras i lag.

5.13 Några andra registerfrågor

5.13.1 Bearbetning och urval samt utlämnande av uppgifter på medium för automatisk databehandling

Bostadsrättsutredningen har inte sett något behov av bestämmelser som rör urval och bearbetningar av registeruppgifter. Utredningen har föreslagit att uppgifter om inteckningar eller personnummer inte får lämnas ut på upptagning för automatisk databehandling.

Projektgruppen har inte lämnat några förslag i denna del.

Bedömning: En ordning av liknande slag som Bostadsrättsutredningen har föreslagit framstår som lämplig även med Projektgruppens förslag.

Regleringen av sökbegrepp vid direktåtkomst är ett sätt att begränsa behandlingen av personuppgifter i ett register. Regelmässigt förekommer det även andra begränsningar i hanteringen av registeruppgifter. Exempelvis finns det ofta särskilda bestäm-

meler som rör urval och bearbetningar som görs på begäran av någon utomstående. I stor utsträckning förekommer även regler som styr utlämnandet av uppgifter på upptagning för automatisk databehandling. Bestämmelser av angivet slag finns t.ex. i 8 – 10 §§ lagen om fastighetsregister. På samtliga nu nämnda punkter har Lantmäteriverket givits rätt att i enskilda fall medge undantag från begränsningarna som ställts upp för fastighetsregistret.

En begränsning som lagen om fastighetsregister föreskriver innebär att uppgifter om inteckningar inte får behandlas när Lantmäteriverket bearbetar uppgifter för någon annans räkning. Om urvalet eller bearbetningen avser utlämnande av uppgifter om personnummer, får vidare åtgärden vidtas endast vid uppdatering av andra register. Ytterligare inskränkningar finns vid sådan behandling av registeruppgifter som görs för direkt marknadsföring. Föreskrifterna rörande urval och bearbetning har främst motiverats med att fastighetsregistret i stor utsträckning används för reklamändamål och liknande.

Reglerna för fastighetsregistret om utlämnande av uppgifter på upptagning för automatisk databehandling liknar mycket bestämmelserna om urval och bearbetningar. I 10 § lagen om fastighetsregister sägs att personuppgifter som avser inteckningar inte får lämnas ut på upptagning för automatiserad behandling. I paragrafen anges vidare att uppgifter om personnummer får lämnas ut på sådan upptagning endast för uppdatering av olika personregister.

Bostadsrättsutredningen har anfört att utredningens förslag inte omfattar reklamändamål och liknande. Utredningen har därför inte sett något behov av bestämmelser som rör urval och bearbetningar.

När det gäller utlämnande av uppgifter på upptagning för automatisk databehandling har Bostadsrättsutredningen förordat en ordning som ligger i linje med regleringen för fastighetsregistret. Utredningen har således föreslagit att uppgifter om inteckningar eller personnummer inte får lämnas ut på upptagning för automatisk databehandling. Skälet till det är enligt utred-

ningen att båda uppgifterna anses integritetskänsliga. Bostadsrättsutredningen har inte föreslagit någon undantagsregel av det slag som finns i fastighetsregistret.

Projektgruppen har inte berört frågorna om urval, bearbetning eller utlämnande av registeruppgifter på medium för automatisk databehandling.

Bedömning: Även i det här sammanhanget kan man konstatera att Projektgruppens förslag inte rör några register som faller under offentlighetsprincipen. När det gäller gruppens modell framstår det som påkallat med en ordning av liknande slag som Bostadsrättsutredningen har föreslagit. Det bör således inte vara allmänt tillåtet att på medium för automatisk databehandling lämna ut uppgifter om pantsättningar.

Utlämnandefrågan kan behöva lagregleras.

5.13.2 Bevarande och gallring

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att inaktuella uppgifter om tidigare bostadsrättsinnehavare och pantsättningar skall tas bort från bostadsrättsregistret och ersättas av en hänvisning.

Projektgruppen har inte berört frågan om gallring.

Bedömning: Främst bostadsrättsföreningarna kan behöva ha tillgång till vissa äldre uppgifter även om dessa har ersatts av nyare uppgifter. Starka skäl talar för att uppgifter om äldre pantsättningar bör tas bort ur de register som Projektgruppen har föreslagit. Frågan om gallring kräver dock ytterligare överväganden.

I 9 § första stycket i personuppgiftslagen anges att den personuppgiftsansvarige skall se till att personuppgifter inte bevaras längre än vad som är nödvändigt med hänsyn till ändamålen med behandlingen. Det gäller dock inte om det finns andra bestämmelser i lag eller förordning. Arkivlagen innehåller bestämmelser om bevarande och gallring av allmänna handlingar.

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att inaktuella uppgifter skall tas bort från bostadsrättsregistret och ersättas av en hänvisning. Utredningens förslag utgår alltså från att endast aktuella uppgifter skall finnas i bostadsrättsregistret. Det framgår inte klart vad som avses med inaktuella uppgifter. Hit torde dock räknas uppgifter om tidigare ägare till bostadsrätten och inteckningsförhållanden som inte längre gäller. Det anges också att en registeruppgift om ett tidigare infört förhållande skall tas bort när förhållandet har upphört eller inte längre är av betydelse.

Projektgruppen har inte närmare berört frågan om gallring.

Bedömning: Med Projektgruppens alternativ att inrätta ett centralt register vid sidan av lägenhetsförteckningarna följer att det centrala registret endast skall innehålla uppgifter om aktuella förhållanden. I det ligger att uppgifter om tidigare innehavare av bostadsrätten och uppgifter om panträtter som har upphört inte bör finnas kvar i det centrala registret.

För lägenhetsförteckningarna ställer sig saken annorlunda. Förteckningarna är bland annat bostadsrättsföreningarnas arbetsredskap. Föreningarna kan i olika sammanhang behöva ha tillgång till vissa uppgifter om äldre förhållanden. Det gäller i Projektgruppens båda alternativ. Uppgifter om tidigare innehavare av bostadsrätten och om hans eller hennes förvärv bör därför finnas kvar i förteckningen. Däremot bör noteringar om utmätning och tvångsförsäljning kunna avlägsnas när förfarandena har avslutats.

I dagsläget kan uppgifter om äldre pantsättningar vara en källa till problem. Det talar för att uppgifter om panträtter som har upphört bör tas bort även ur lägenhetsförteckningarna. Jag har för övrigt förordat att panthavaren skall vara skyldig att avnotera panten när panträtten i fråga har upphört. Föreningarna har knappast något behov av uppgiften om panträtter som inte är gällande. Det finns alltså starka skäl som talar för att inaktuella pantsättningar bör utgå ur lägenhetsförteckningarna.

Samtidigt är det nödvändigt att alla registreringar på ett eller annat sätt kan spåras. Även en avnoterad pantsättning måste

kunna härledas. I vart fall bör man genom loggnings- eller back-uppsystem kunna se när en pantsättning har avnoterats och vem som har utfört åtgärden. Däremot finns det inte något behov av att en uppgift om en tidigare pantsättning är tillgänglig vid direktåtkomst.

Gallringsfrågan är inte alldeles enkel. Det är svårt att i detalj överblicka vilka äldre uppgifter som kan behövas i de register som Projektgruppen har föreslagit. Det är också av betydelse för gallringsfrågan hur registren utformas och hur uppgifterna görs tillgängliga.

I avsnitt 5.8.1 har Projektgruppens förslag till registerinnehåll redovisats under 15 punkter. Vid en översiktlig bedömning bör uppgifterna under punkterna 6-11 kunna avlägsnas ur registren när de har mist sin aktualitet. Övriga uppgifter kan behöva finnas kvar på ett eller annat sätt även om de speglar förhållanden som inte är aktuella. Frågan om gallring kräver dock ytterligare överväganden.

Under alla förhållanden krävs särskilda bestämmelser om gallring och bevarande.

5.14 Övergångsfrågor

5.14.1 Panträtterna

Med **Bostadsrättsutredningens** förslag skall nuvarande pant-rätter förlora sitt sakrättsliga skydd efter en övergångstid, om de inte ersätts av inteckningar.

Av **Projektgruppens** förslag följer att nuvarande panträtter skall gälla oförändrade även framöver.

Bedömning: Det förhållandet att underrättelser om pantsättning inte längre görs till bostadsrättsföreningarna bör inte påverka äldre panträtter. Dessa bör gälla oförändrade när Projektgruppens förslag har genomförts.

Bostadsrättsutredningens förslag innebär ett systemskifte i fråga om pantsättning av bostadsrätter. Utredningen har utför-

ligt redovisat sin syn på de övergångsfrågor som uppkommer. Med utredningsförslaget avvecklas dagens system under en övergångstid. Sedan det föreslagna bostadsrättsregistret har införts skall en pantsättning kunna göras endast med hjälp av en bostadsrättsinteckning. För en pantsättning som dessförinnan har vunnit sakrättsligt skydd skall det enligt utredningens förslag gälla en preklusionstid om fem år. För fortsatt sakrättsligt skydd efter preklusionstidens utgång krävs i de allra flesta fall en inteckning. Uppgifter från lägenhetsförteckningarna om pantsättningar skall under övergångstiden enligt utredningens förslag inte göras tillgängliga i det föreslagna bostadsrättsregistret.

Projektgruppen har inte tagit upp några övergångsfrågor.

Bedömning: Projektgruppens förslag syftar till att i princip behålla dagens system för pantsättning och registrering av bostadsrätter. Några komplicerade övergångsfrågor bör därför inte uppkomma även om frågorna måste uppmärksammas. Pantsättningar som är sakrättsligt skyddade när gruppens förslag genomförs skall ha sakrättsligt skydd även därefter, utan att några särskilda åtgärder behöver vidtas. Med förslaget övergår visserligen uppgiften att registrera pantsättningar i lägenhetsförteckningarna från bostadsrättsföreningarna till kreditgivarna. Det skall dock inte påverka äldre panträtter.

Enklast bör övergången bli med Projektgruppens tittskåpsalternativ. I det alternativet behålls lägenhetsförteckningarna även om vissa nya uppgifter skall registreras jämfört med vad som nu är fallet. Samtliga förteckningar skall också föras med hjälp av automatisk databehandling. Uppgifter skall föras över från äldre till nyare register. Pantsättningar som är gällande vid övergången till ett nytt system skall med tittskåpsalternativet föras över till de nya lägenhetsförteckningarna.

I Projektgruppens alternativ med ett centralt register vid sidan av lägenhetsförteckningarna skall uppgifter om pantsättningar förekomma endast i det centrala registret. Uppgifter om föreliggande pantsättningar måste alltså föras över till det registret från lägenhetsförteckningarna på liknande sätt som andra uppgifter vilka skall redovisas i det centrala registret.

Som framgått är de sakrättsliga frågorna beträffande pantsättning av bostadsrätter inte föremål för någon särskild lagreglering. I samband med en författningsreglering av Projektgruppens förslag får det övervägas vilka bestämmelser som behövs rörande panträtter som har registrerats enligt dagens ordning. Det behövs i vart fall bestämmelser som säkerställer att gällande panträtter, liksom flera andra uppgiftstyper, överförs till de nya registren.

Frågan om insamling av uppgifter till de nya registren behandlas i nästa avsnitt.

5.14.2 Insamling av uppgifter

Bostadsrättsutredningen har redovisat olika metoder för att inledningsvis samla in uppgifter till bostadsrättsregistret, antingen genom direkt dataöverföring eller genom scanning. Utredningen har ansett att vissa uppgifter inte behöver föras in förrän registret har tagits i bruk, t.ex. uppgift om pris och utmätning.

Projektgruppen har inte berört frågan om insamling av uppgifter till de nya lägenhetsförteckningarna.

Bedömning: Med Projektgruppens förslag har bostadsrättsföreningarna tillgång till alla de uppgifter som skall registreras i de framtida lägenhetsförteckningarna.

Från befintliga automatiserade förteckningar bör uppgifterna kunna föras över direkt till de nya lägenhetsförteckningarna. Föreningar som i dagsläget inte för automatiserade förteckningar får manuellt registrera in uppgifter i förteckningarna.

Innan det bostadsrättsregister som **Bostadsrättsutredningen** har föreslagit kan tas i bruk måste uppgifter föras in i registret. Utredningen har anfört att vissa uppgifter finns tillgängliga i offentliga register medan andra får samlas in från bostadsrättsorganisationerna, föreningarna eller bostadsrätthavarna. Enligt utredningen kommer sätten för inhämtandet av uppgifter att variera.

Bostadsrättsutredningen har framhållit att det även sedan registret har tagits i bruk finns ett behov av att registret tillförs uppgifter från olika håll. Metoden för insamling av uppgifter kommer även under den fasen att variera beroende på varifrån informationen skall hämtas in.

Bostadsrättsutredningen har redovisat två olika metoder för att föra in uppgifter i registret. Den enklaste är enligt utredningen direkt dataöverföring till bostadsrättsregistret från ett annat register. En sådan lösning har utredningen ansett möjlig beträffande uppgifter som skall hämtas från andra offentliga register, t.ex. från fastighetsregistret och från föreningsregistret. Även från bostadsrättsorganisationerna och större servicebyråer som för register med hjälp av automatisk databehandling bör enligt utredningen en direkt dataöverföring kunna ske. Den andra metod för insamling av uppgifter som Bostadsrättsutredningen har anvisat innebär att uppgifter hämtas in på särskilda blanketter. Genom scanning förs uppgifterna sedan in i bostadsrättsregistret. En sådan metod får enligt utredningen användas från föreningar som inte kan tillhandahålla uppgifter på data-medium.

Bostadsrättsutredningen har anfört att båda metoderna kräver en särskild granskning av de insamlade uppgifterna innan dessa kan föras in i bostadsrättsregistret. Granskningen behövs för att förhindra att felaktig information förs in i registret. Som ett medel att förebygga att uppgifter som inte är korrekta samlas in har utredningen förordat att föreningarna ger bostadsrätts-havarna möjlighet att kontrollera uppgifter som skall föras över till registret. Enligt utredningen bör även kreditgivarna medverka i insamlingsarbetet.

Enligt Bostadsrättsutredningen bör uppgift om bostadsrätts-föreningen hämtas in från föreningsregistret och fastighetsbe-teckning från fastighetsregistret. Utredningen har ansett att upp-giften om bostadsrättslägenhetens adress kan tas från adress-registret medan uppgift om lägenhetsbeteckningen kan tas från lägenhetsregistret. Om uppgifter inte kan hämtas från lägenhets-registret får de enligt utredningen i stället samlas in från före-

ningen. Bostadsrättsutredningen har framhållit att bostadsrättslägenheter som brukas för andra ändamål än bostad, dvs. lokaler, inte finns förtecknade i något register. Uppgifter om dessa måste därför hämtas direkt från föreningarna, eller från någon servicebyrå som föreningen anlitar. I det senare fallet anser utredningen att uppgifterna bör kunna föras över elektroniskt. Uppgift om bostadsrättshavarens namn och adress finns hos föreningen och kan enligt utredningen hämtas in elektroniskt eller på papper.

Bostadsrättsutredningen har ansett att vissa registeruppgifter inte bör föras in förrän bostadsrättsregistret har tagits i bruk. Exempelvis bör enligt utredningen prisuppgifter föras in endast i fråga om förvärv som har skett efter ikraftträdandet. Motsvarande ordning har utredningen förordat när det gäller uppgifter om utmätningar och andra exekutiva åtgärder rörande bostadsrätter. Sådana uppgifter omfattas av den uppgiftsskyldighet som med utredningsförslaget uppkommer för olika myndigheter.

Projektgruppen har inte berört frågan om uppgiftsinsamling.

Bedömning: Sedan Bostadsrättsutredningen lämnade sitt betänkande har mycket hänt. Andelen föreningar som för sina lägenhetsförteckningar med hjälp av automatisk databehandling har säkerligen ökat väsentligt. Tekniken och metoderna har förbättrats för att hämta in uppgifter till register av den typ som utredningen har föreslagit. Exempelvis torde behovet av att använda pappersblanketter ha minskat avsevärt. Lantmäteriverket har utvecklat ett system för att på olika sätt hämta in uppgifter till det nyligen beslutade lägenhetsregistret. Ett sådant system är användbart även när det gäller bostadsrättsregister. Sammantaget bör det alltså numera finnas förutsättningar för ett betydligt enklare insamlande av uppgifter än vad Bostadsrättsutredningen har tänkt sig.

Projektgruppens förslag bygger bland annat på att alla bostadsrättsföreningar skall åläggas att föra lägenhetsförteckningar med hjälp av automatisk databehandling. De uppgifter som enligt Projektgruppen skall finnas i förteckningarna framgår av avsnitt 5.8.1.

Så gott som genomgående har bostadsrättsföreningarna, eller deras förvaltare, redan i dagsläget tillgång till de uppgifter som omfattas av Projektgruppens förslag. Det gäller uppgifter om bostadsrätten, föreningen och bostadsrättshavaren samt uppgift om förvärvet. På någon punkt, t.ex. när det gäller uppgift om bostadsrättshavarens adress eller personnummer, kan föreningen behöva begära komplettering från bostadsrättshavaren.

När de nya automatiserade lägenhetsförteckningarna tas i bruk inom ramen för Projektgruppens förslag bör utgångspunkten vara att endast aktuella uppgifter skall föras över till förteckningarna. Uppgifter om tidigare innehavare av bostadsrätten liksom uppgifter om äldre förvärv behöver inte registreras. Samtidigt framstår det som angeläget att alla aktuella uppgifter finns med i registren när dessa tas i bruk. Det gäller inte minst uppgifter om gällande panträtter.

Det är dock inte nödvändigt att alla uppgifter som skall registreras i de nya lägenhetsförteckningarna finns med från början. Det är tillräckligt att de uppgifter som i dagsläget skall registreras finns i förteckningarna när det nya systemet tas i drift. Det innebär att förteckningarna inledningsvis skall innehålla uppgift om lägenhetsbeteckningen, bostadsrättshavaren och uppgift om underrättelse om pantsättning där sådan förekommer. De andra uppgiftstyperna – pris, typ av fång m.m. – kan sedan tillföras registren successivt, t.ex. i samband med nya överlåtelse.

Det är varje förenings skyldighet att se till att lägenhetsförteckningarna innehåller de grundläggande uppgifterna när Projektgruppens modell tas i drift. Förhoppningsvis kan föreningar som redan för automatiserade register på elektronisk väg föra över uppgifter till de nya lägenhetsförteckningarna. I annat fall får uppgifterna scannas in från blankett eller läggas in manuellt i förteckningen. Jag har pekat på att uppgift om fastighetsbeteckning också kan behövas i de register som Projektgruppen har föreslagit. Det är en uppgift som i dagsläget inte finns i lägenhetsförteckningen även om bostadsrättsföreningen säkerligen har kännedom om uppgiften. Det får i ett senare sammanhang

överbägas på vilket sätt uppgiften kan tillföras lägenhetsförteckningarna.

Det som nu sagts om lägenhetsförteckningarna gäller i princip för Projektgruppens båda alternativ. Det centrala register som förekommer i det ena alternativet skall i praktiken vara en kopia av vissa aktuella uppgifter från lägenhetsförteckningarna och automatiskt uppdateras av dessa. Innan det centrala registret börjar användas måste det tillföras aktuella uppgifter från förteckningarna. Systemen bör utformas så att det centrala registret kan tillföras uppgifter genom direkt dataöverföring, även om sådan överföring inte går att genomföra i fråga om pantsättnings- ar. Pantsättningar skall ju inte registreras i lägenhetsförteckningarna när det finns ett centralt register.

Jag har inte ansett det nödvändigt att registren enligt Projektgruppens förslag automatiskt uppdateras med ändrade namn- och adressuppgifter, sedan registren väl har tagits i drift. Det är inte heller nödvändigt att samkörning sker med folkbokföringsuppgifterna i samband med att registren tas i bruk. Däremot är det lämpligt att bostadsrättsföreningarna låter bostadsrättshavarna kontrollera de uppgifter som föreningarna avser att föra in i lägenhetsförteckningarna. Genom en sådan kontroll kan olika felaktigheter rättas till. Även kreditinstituten bör ges möjlighet att kontrollera uppgifter om panträtter innan registren börjar användas.

Skyldigheten för bostadsrättsföreningar och andra att förse de register som Projektgruppen har föreslagit med uppgifter bör anges i lag.

5.15 Bostadsföreningar

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att även pantsättnings- ar som rör omregistrerade bostadsföreningar skall anpassas till in-teckningssystemet. En sådan pantsättning skall enligt utredningen prekluderas fem år efter omregistreringen om inget görs.

Projektgruppen har inte berört bostadsföreningarna.

Bedömning: Sedan en bostadsförening har omregistrerats skall bostadsrätterna i föreningen med Projektgruppens förslag pantsättas och registreras som andra bostadsrätter. Pantsättningar som har skett före omregistreringen skall gälla på samma sätt som i dagsläget. Det finns inte skäl att i ett nytt system för registrering av bostadsrätter även innefatta bostadsföreningar som inte har omregistrerats.

Övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen möjliggör för vissa äldre bostadsföreningar att upplåta nyttjanderätt mot ersättning trots att de inte är bostadsrättsföreningar. Övergångsbestämmelserna är inte tidsbegränsade. Det har dock ansetts önskvärt att de äldre upplåtelseformerna inordnas i systemen för hyresrätt eller bostadsrätt. För att underlätta detta kan föreningarna i fråga omregistreras till bostadsrättsföreningar enligt lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. Bolagsverket (tidigare Patent- och registreringsverket) prövar frågan om omregistrering efter anmälan av föreningen. När ett beslut om omregistrering har vunnit laga kraft skall de berörda lägenheterna anses upplåtna med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningens styrelse skall genast utfärda bevis till bostadsrättshavarna om bostadsrätterna. Beviset skall innehålla samma uppgifter som skall anges i lägenhetsförteckningar.

Bankerna godtar regelmässigt även andelar i bostadsföreningar som säkerhet, under förutsättning att nyttjanderätten till lägenheten i fråga inte är tidsbegränsad. Det som pantsätts är andelen i föreningen ”med därtill hörande nyttjanderätt”. Sakrättsligt skydd för en sådan pantsättning uppstår på liknande sätt i bostadsföreningar som i bostadsrättsföreningar. Föreningen skall alltså underrättas om pantsättningen.

En omregistrering av en bostadsförening till en bostadsrättsförening leder oftast inte till att föreliggande pantavtal ändras. Trots det anses ändå bostadsrätten utgöra säkerhet förfordringen i fråga.

Bostadsrättsutredningen har framhållit att även uppgifter som rör omregistrerade föreningar måste finnas med i bostadsrättsregistret. Registreringen av föreningarna kan enligt utredningen ske på liknande sätt som när registret införs. Bostadsrättsutredningen har föreslagit att den omregistrerade föreningen skall vara skyldig att till bostadsrättsregistret ge in uppgift om bostadsrättshavare m.m. Utredningen har också ansett att Patent- och registreringsverket (numera Bolagsverket) skall underrätta bostadsrättsregistret när en förening har omregistrerats.

Bostadsrättsutredningen har anfört att man får räkna med befintliga pantsättningar i de nybildade bostadsrätterna. Enligt utredningen utgör det ett problem, eftersom även dessa måste omfattas av övergången till inteckningar.

Bostadsrättsutredningen har därför föreslagit att äldre pantsättningar i omregistrerade föreningar skall anpassas till det inteckningssystem som utredningen har förordat. Utredningen har ansett att bostadsföreningen i samband med omregistreringen skall vara skyldig att till Patent- och registreringsverket anmäla vilka kända pantshavare som finns. Om inget görs skall sådana pantsättningar enligt utredningens förslag prekluderas fem år efter det att beslutet om omregistrering har vunnit laga kraft.

Projektgruppen har inte berört bostadsföreningarna i sin rapport.

Bedömning: Bostadsföreningar som har omregistrerats till bostadsrättsföreningar skall efter omregistreringen likställas med andra bostadsrättsföreningar. Pantsättning och registrering av bostadsrätter i föreningar som är omregistrerade skall med Projektgruppens förslag ske på samma sätt som i andra bostadsrättsföreningar. När omregistreringen är genomförd skall således den nya bostadsrättsföreningen föra en lägenhetsförteckning. Föreningen skall även ansluta sig till tittskåpet eller det centrala registret. Sammantaget blir förhållandena med Projektgruppens förslag ungefär desamma som för en nybildad bostadsrättsförening.

Skulle det finnas kvarstående pantsättningar från tiden före omregistreringen bör dessa hanteras på liknande sätt som för närvarande. Panträtten skall således anses gälla i den nya bostadsrätten även när pantavtalet har ingåtts före omregistreringen. Om konstruktionen kan accepteras i dagsläget bör den kunna godtas även inom ramen för Projektgruppens förslag. Det finns därför inte anledning att överväga några övergångsbestämmelser som tar sikte på äldre pantsättningar i bostadsföreningar som har omregistrerats.

En annan fråga är om det med anledning av Projektgruppens förslag finns skäl till några överväganden angående bostadsföreningar som inte har för avsikt att begära omregistrering. Under mitt utredningsuppdrag har frågan också väckts om inte bostadsföreningarna bör kunna inordnas i ett nytt system för registrering av bostadsrätter.

En avgörande skillnad mellan en bostadsförening och en bostadsrättsförening är att föreningslagen gäller för bostadsföreningen och bostadsrättslagen för bostadsrättsföreningen. Bostadsföreningen har stora möjligheter att fritt reglera olika frågor i sina stadgar. Till skillnad från en bostadsrättshavare kan en medlem i en bostadsförening alltid lämna föreningen och återkräva sin andel.

Skälet till att många bostadsföreningar inte har begärt omregistrering kan säkert variera. Om en bostadsförening har valt att stå utanför det regelverk som gäller för bostadsrätter finns det skäl som talar mot att föra in föreningen i systemet för pantsättning och registrering av bostadsrätter. Det ligger i vart fall utanför mitt uppdrag att lämna förslag som närmare berör bostadsföreningarna.

5.16 Exekutionsrättsliga frågor

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att reglerna om exekutiv försäljning och tvångsförsäljning av bostadsrätter i huvudsak anpassas till de regler som gäller för exekution i fast egendom.
--

Projektgruppen har ansett att det med gruppens förslag inte behövs några förändringar på det exekutionsrättsliga området.

Bedömning: Med Projektgruppens förslag kommer kvalitén på registeruppgifterna att förbättras avsevärt, inte minst när det gäller panträtter. Det får övervägas närmare i vilken utsträckning Bostadsrättsutredningens förslag kan tillämpas inom ramen för en pantsättningsmodell.

En bostadsrätt kan försälas tvångsvis, dels efter utmätning enligt utsökningsbalken, dels efter begäran från bostadsrättsföreningen enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen kan ha sin grund i att bostadsrätten är förverkad, t.ex. därför att bostadsrättshavaren inte i rätt tid har betalat sina avgifter till föreningen. Förfarandet vid tvångsförsäljning har stora likheter med en försäljning efter utmätning.

En utmätning säkerställs genom att kronofogdemyndigheten underrättar bostadsrättsföreningen om utmätningen. Eftersom en bostadsrätt är lös egendom följer en exekutiv försäljning reglerna för sådan egendom.

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att reglerna om exekutiv försäljning och tvångsförsäljning av bostadsrätter i huvudsak anpassas till de regler som gäller för exekution i fast egendom. I det ligger bland annat att utredningen har förordat att det införs en presumtionsregel av det slag som finns i 4 kap. 24 § utsökningsbalken och att en utmätning säkerställs genom meddelande till bostadsrättsregistret. Med förslaget följer vidare att 12 kap. utsökningsbalken skall tillämpas även vid exekutiv försäljning av bostadsrätter och att så kallad indragning skall kunna ske vid utmätning av andel i en bostadsrätt.

Bostadsrättsutredningen har tämligen ingående redogjort för de olika försäljningsförfarandena liksom för reglerna om exekutiv försäljning av fast egendom. De nuvarande reglerna för lös egendom har enligt utredningen i viss mån visat sig otillräckliga när det gäller bostadsrätter. Utredningen har anfört att kontakter med exekutionsväsendet visar att den praktiska handläggningen i åtskilliga avseenden liknar fastighetsexekutionen.

Förslaget att införa inteckningar för bostadsrätter ökar enligt utredningen likheterna ytterligare.

Vid kontakter med Bostadsrättsutredningen ansåg flera kronofogdemyndigheter det önskvärt att reglerna om exekutiv försäljning av fast egendom görs tillämpliga även vid försäljning av bostadsrätter. Myndigheterna framhöll att lägenhetsförteckningarna inte alltid är korrekta, eftersom de emellanåt t.ex. saknar noteringar om gällande pantsättningar. Oklarhet hade också någon gång rått om företrädesordningen mellan olika fordringar. I båda situationerna hade det enligt kronofogdemyndigheterna krävts medverkan av kreditgivarna för att finna en lösning.

De **remissinstanser** inom exekutionsväsendet som yttrade sig över Bostadsrättsutredningens betänkande ställde sig genomgående mycket positiva till utredningens förslag. Kronofogdemyndigheten i Stockholm anförde att den föreslagna ordningen i stor utsträckning skulle underlätta kronofogdemyndigheternas hantering av exekutiva försäljningar och tvångsförsäljningar av bostadsrätter. Vanligt förekommande oklarheter avseende pantsättningar, dolda panträtter och företrädesrätten mellan flera panträtter i samma bostadsrätt skulle enligt myndigheten komma att minimeras. Myndigheten anförde att det var ändamålsenligt att anpassa försäljningsreglerna till de regler som gäller för fast egendom.

Projektgruppen har ansett att det med gruppens förslag inte behövs några förändringar på det exekutionsrättsliga området. Gruppen synes dock ha menat att kronofogdemyndigheterna skulle kunna underrätta ett centralt register, och inte bostadsrättsföreningen, när utmätning har skett av en bostadsrätt.

Bedömning: Med Projektgruppens modell kommer kvalitén på lägenhetsförteckningarna att förbättras avsevärt, inte minst när det gäller uppgifter om pantsättningar. Dagens brister kommer att kunna elimineras i stor utsträckning. När lägenhetsförteckningarna med tittskåpsalternativet innehåller korrekta uppgifter om pantsättningar kommer det att påtagligt underlätta förfarandet vid exekutiv försäljning av bostadsrätter. Motsvarande gäller för alternativet med ett centralt register.

Bostadsrättsutredningens förslag till exekutionsrättsliga förändringar utgår från den registrering av bostadsrätter som blir följden av utredningens förslag. Förslaget utgår också från det inteckningssystem som utredningen har förespråkat. Med Projektgruppens förslag sker inte någon sådan prövning och registrering hos en myndighet som Bostadsrättsutredningen har föreslagit. Därmed är utredningsförslagen inte direkt överförbara till Projektgruppens modell. Till stora delar bör dock förslagen kunna tillämpas även inom ramen för en pantsättningsmodell. Den frågan bör övervägas närmare när slutlig ställning tas till Projektgruppens förslag.

6 Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för att inrätta det register som **Bostadsrättsutredningen** har föreslagit kan beräknas till cirka 20 miljoner kr medan den årliga kostnaden för verksamheten kan uppskattas till cirka 30 miljoner kr. Den största kostnaden utgörs av personalkostnaden.

Motsvarande kostnader för **Projektgruppens** förslag kan, beroende på vilket alternativ som väljs, beräknas till 2-3 miljoner kr respektive 1,2-2 miljoner kr. I gruppens modell finns dock inte kostnaden för registreringsarbetet med, eftersom det arbetet inte utförs centralt.

Bedömning: Det är knappast möjligt att kostnadsmässigt jämföra de båda förslagen. Skälet till det är framförallt att de inte har samma inriktning och att registreringen utförs på olika sätt. När samtliga kostnader vägts in finns det inte anledning att anta att kostnaderna med Projektgruppens förslag blir lägre än med utredningens förslag.

Viktigare än kostnaderna är att det inrättas ett säkert och effektivt system för registrering av bostadsrätter. Registren skall finansieras genom avgifter från användarna. Det rör sig om så många ärenden med avgiftsuttag att avgiften i ett enskilt fall alltid kan hållas på en låg nivå, oavsett vilket förslag som genomförs.

6.1 Utgångspunkter

I det här avsnittet sker en mer uttalad jämförelse av förslagen än tidigare. Frågorna om ekonomiska konsekvenser behandlas därför skilt från avsnitt 5.

Det ingår i mitt utredningsuppdrag att kostnadsberäkna de förslag som Bostadsrättsutredningen och Projektgruppen har lämnat. Båda förslagen innehåller dock kostnadsberäkningar som är tämligen utförliga. Ekonomistyrningsverket (ESV) har på mitt uppdrag utfört olika nya kostnadsberäkningar. När det gäller flera grundförutsättningar har ESV inte frångått Bostadsrättsutredningens bedömningar. Med hänsyn till löneutvecklingen har ESV räknat upp de lönekostnader som Bostadsrättsutredningen har redovisat med en faktor av 1,372 för att kostnaderna skall motsvara löneläget år 2006.

Bostadsrättsutredningen har ansett att det från kostnadssynpunkt är fördelaktigt att lägga ansvaret för bostadsrättsregistret hos Lantmäteriverket. Det skulle enligt utredningen bli dyrare om ett nybildat fristående organ fick ansvara för verksamheten. Skälet till det är enligt utredningen framförallt att en sådan lösning medför högre kostnader för t.ex. investeringar i datautrustning och uppbyggnad av datasystem. Bostadsrättsutredningen har vidare antagit att möjligheterna att tillgodogöra sig den erfarenhet och kompetens som finns inom Lantmäteriverket blir mindre om man väljer ett fristående alternativ. Den största kostnaden i Bostadsrättsutredningens förslag utgörs av kostnaden för de 40 årsarbetskrafter som enligt utredningen behövs för att sköta bostadsrättsregistret. Bostadsrättsutredningen har inte ansett det möjligt att beräkna de kostnader som uppkommer för föreningarna i samband med att uppgifter samlas in från dessa för att inledningsvis matas in i bostadsrättsregistret.

Projektgruppen har anlitat två konsultföretag för att oberoende av varandra kostnadsberäkna gruppens förslag. Det ena konsultföretaget har utgått från ett centralt register som uppdateras från befintliga system som förs av förvaltarna och som är tillgängligt för kreditinstituten. Det andra konsultföretaget har haft liknande utgångspunkter, även om det inte klart anges.

Projektgruppen har framhållit att det i konsulternas beräkningar inte ingår kostnaderna för datafångst, dvs. kostnaderna för att upprätta registret. Enligt gruppen borde dock dessa kostnader bli betydligt lägre än med ett statligt system för inteckningar. Projektgruppen har vidare poängterat att inte heller användarnas – förvaltarnas, kreditgivarnas och mäklarnas – kostnader för anpassning av egna datasystem har beräknats.

6.2 Kostnader under uppbyggnadsfasen

Kostnader under denna fas kan sammanfattas under de tre delposterna initiala investeringar, inmatning av uppgifter i registret och personal. Till initiala investeringar hör datautrustning (hårdvara), datasystem (mjukvara) annan arbetsplatsutrustning och utveckling av system.

Bostadsrättsutredningen har beräknat kostnaden för den maskinella utrustningen (hårdvaran) till 1 miljon kr medan investeringsbehovet för program, operativsystem m.m. (mjukvaran) har uppskattats till 0,5 miljoner kr. Med tillämpning av sedvanliga avskrivningsprinciper – totalsumman fördelas med 40 procent per år under tre år – skulle enligt utredningen den årliga kostnaden för investering och program uppgå till 0,6 miljoner kr under de tre första åren. Kostnaderna för utveckling av de för registret specifika systemen för datafångst och drift har av Bostadsrättsutredningen uppskattats till 0,5 miljoner kr respektive 5 miljoner kr. Kostnader för lokaler och kontorsutrustning har av utredningen räknats in i de personalkostnader som redovisas i det följande.

När det gäller inmatning av uppgifter från de bostadsrättsföreningar som är anslutna till en bostadsrättsorganisation har Bostadsrättsutredningen uppskattat dessa till 100 kr per förening eller sammanlagt (för beräknade cirka 10 000 föreningar) till 1 miljon kr. Kostnaden för överföringen av uppgifter från fastighetsdatasystemet och föreningsregistret har utredningen beräknat till 0,5 miljoner kr. Uppgifter måste även hämtas in direkt från vissa föreningar genom att föreningarna lämnar uppgifter på

blanketter som sedan genom scanning förs över till bostadsrättsregistret. Den totala kostnaden för detta har Bostadsrättsutredningen beräknat till 4 miljoner kr.

Bostadsrättsutredningen har uppskattat att det behövs en arbetsinsats av tio personer (jurist, systemutvecklare, drifttekniker och handläggare) under cirka fyra månader för att ta bostadsrättsregistret i drift. Bostadsrättsutredningen har beräknat den personalkostnaden till 2 miljoner kr.

Sammanlagt uppgår kostnaderna under införandefasen med Bostadsrättsutredningens förslag till 13,6 miljoner kr ($0,6+0,5+5+1+0,5+4+2$ mkr), vilket belopp utredningen har avrundat till 13 miljoner kr. Bostadsrättsutredningen har fördelat det beloppet med 40 procent, dvs. 5,2 miljoner kr, på ett vart av de tre första åren som bostadsrättsregistret är i drift.

Konsultföretagen som har anlits av **Projektgruppen** har redovisat lite olika beräkningar. Enligt gruppen har det ena konsultföretaget bedömt att investeringskostnaden i hård- och mjukvara uppgår till 3 miljoner kr medan det andra konsultföretaget har uppskattat kostnaden till 4,5 miljoner kr. Som jag har uppfattat konsultföretagen omfattar beloppen samtliga kostnader under uppbyggnadsfasen.

ESV har beträffande Bostadsrättsutredningens förslag bedömt att kostnaden för hårdvara och licenser ligger på samma nivå som vid tiden för utredningens arbete. Det leder fram till att ESV har beräknat att kostnaden för maskinell utrustning och mjukvara uppgår till 1,5 miljoner kr, alltså samma belopp som utredningen har kommit fram till. Kostnaderna för utveckling av de för bostadsrättsregistret specifika systemen för datafångst och drift har av ESV bedömts som huvudsakligen personalintensiv. Dessa kostnader för ett register enligt Bostadsrättsutredningens förslag har av ESV aktualiserats till nuvarande löneläge och beräknats till cirka 7,5 miljoner kr. I fråga om inmatning av uppgifter till bostadsrättregistret har ESV haft likartade utgångspunkter som Bostadsrättsutredningen.

Kostnaden för inmatning av uppgifter från de bostadsrättsföreningar som är anslutna till en bostadsrättsorganisation har ESV uppskattat till cirka 2,9 miljoner kr. Därvid har ESV utgått från samma arbetsinsats – 100 kr/förening uppräknat till 137 kr/förening – som Bostadsrättsutredningen men beräknat antalet föreningar som kan komma i fråga till 21 500 stycken. I enlighet med vad jag har redovisat tidigare är den siffran säkerligen för hög. Uppskattningsvis rör det sig i stället om cirka 18 000 föreningar. Kostnaden för överföringen av uppgifter från fastighetsregistret och Bolagsverkets register har ESV beräknat till cirka 0,7 miljoner kr. På liknande sätt har ESV hållit fast vid Bostadsrättsutredningens utgångspunkter när det gäller uppgifter som måste hämtas in direkt från bostadsrättsföreningarna och räknat upp den kostnaden till cirka 5,5 miljoner kr. Kostnaden för tio personer under några månader har ESV räknat upp till 2,7 miljoner kr.

Enligt ESV uppgår kostnaderna för att i dagsläget inrätta det bostadsrättsregister som Bostadsrättsutredningen har föreslagit till cirka 20 miljoner kr ($0,6 (1,5 \times 40 \%) + 7,5 + 2,9 + 0,7 + 5,5 + 2,7$ mkr). Fördelat på det sätt som Bostadsrättsutredningen har gjort skulle det innebära en kostnad på 8 miljoner kr på ett vart av de tre första åren som bostadsrättsregistret är i drift.

När det gäller Projektgruppens förslag har ESV beaktat dels alternativet med tittskåp, dels alternativet med ett centralt register. ESV har i fråga om uppbyggnaden bedömt att kostnaden i de båda alternativen är i stort sett densamma för hårdvara och licenser samt systemutveckling, även om delposterna skiljer sig åt. Enligt ESV kräver tittskåpet mer tekniskt arbete och integration medan det centrala registret kräver mer verksamhetsarbete och inhämtning av data. ESV har beräknat att den totala kostnaden för hårdvara, licenser och systemutveckling i båda alternativen uppgår till 2–3 miljoner kr.

I tittskåpsalternativet uppkommer utanför föreningarna inga kostnader för inmatning av uppgifter. Kostnader drabbar i stället föreningarna som måste föra automatiserade register med ett visst innehåll som kan kommunicera med andra register inom

ramen för tittskåpet. I likhet med Bostadsrättsutredningen och Projektgruppen har inte heller ESV beräknat föreningarnas kostnader.

Inför driften av det centrala register som Projektgruppen har förordat inom ramen för ett av sina alternativ behöver det registret tillföras uppgifter från samtliga befintliga register. Uppgifter måste alltså föras över från lägenhetsförteckningarna innan det centrala registret kan tas i bruk. Kostnaden för denna inmatning av uppgifter har, som framgått, inte beaktats av Projektgruppen. Gruppens förslag utgår från att alla bostadsrättsföreningar skall föra register, dvs. lägenhetsförteckningar, med hjälp av automatisk databehandling. Med den utgångspunkten skall överföringen av uppgifter kunna ske helt maskinellt. Enligt en mycket grov uppskattning kan kostnaden för kontroller m.m. i samband med sådana överföringar beräknas till 1 miljon kr.

6.3 Kostnader för den löpande verksamheten

Bostadsrättsutredningen har som nämnts bedömt att det behövs 40 årsarbetskrafter för driften av bostadsrättsregistret. Utgångspunkten har därvid varit att 70 000 bostadsrätter byter innehavare varje år och att cirka 35 000 bostadsrätter pantsätts per år. Vidare har utredningen utgått från att in-teckningsärendena till övervägande delen kommer att handläggas genom ett elektroniskt ansökningsförfarande och bedömt att arbetskraftsbehovet kommer att avse huvudsakligen registrering av förvärv. Kostnaden för de 40 årsarbetskrafterna, inklusive den löpande kostnaden för bland annat lokaler och kontorsutrustning, har Bostadsrättsutredningen beräknat till 22 miljoner kr per år under de första tre åren. Utredningen har bedömt att kostnaderna därefter kan komma att minska bland annat till följd av automatisering av vissa arbetsmoment. Till detta har Bostadsrättsutredningen lagt en årlig kostnad om 0,6 miljoner kr för datorer och nätverk. Sammantaget har Bostadsrättsutredningen bedömt att kostnaden för bostadsrättsregistret under de tre första åren som registret är i drift, då verksamheten även skall bära 40 pro-

cent av de initiala kostnaderna, uppgår till 27,8 miljoner kr per år. Enligt utredningen uppgår den årliga kostnaden därefter till 22,6 miljoner kr.

För **Projektgruppens** förslag har de årliga driftskostnaderna av det ena konsultföretaget beräknats till 0,2 miljoner kr och av det andra till 1,5 miljoner kr. Enligt gruppen beror skillnaden främst på att det ena företaget har lagt till en årlig supportkostnad och räknat på att hårdvaran innehas med leasing. Projektgruppen har anfört att det tillkommer kostnader för eventuella lokaler och personal.

ESV har på egen hand uppskattat kostnaden för att i dagsläget sköta en ärendehandläggning av det slag som Bostadsrättsutredningen har föreslagit. ESV har bedömt att det årligen skulle röra sig om cirka 250 000 registreringsåtgärder främst grundade på överlåtelse och inteckningar. Med utgångspunkten att en person handlägger cirka 5 400 ärenden per år har ESV beräknat att det för ärendehandläggningen behövs 46 årsarbetskrafter. Kostnaden för dessa uppgår enligt ESV till 31,5 miljoner kr. För att nå en jämförelse med Bostadsrättsutredningens förslag skall till detta läggas en årlig kostnad om 0,6 miljoner kr för datorer och nätverk. Om de beräkningar som ESV har redovisat fördelas på motsvarande sätt som Bostadsrättsutredningen har gjort uppgår den årliga kostnaden för registret till 40 miljoner kr ($31,5 + 0,6 + 8$ mkr) under de tre första åren som registret är i drift. Därefter uppgår den årliga kostnaden till 32 miljoner kr.

Det finns anledning att känna viss tvekan inför denna del av ESVs beräkningar. Uppenbarligen rör det sig inte om så mycket som 250 000 ärenden per år i form av överlåtelse och inteckningar. Uppskattningsvis kan det i stället vara fråga om 150 000-170 000 ärenden. Å andra sidan klarar en person knappast av att handlägga 5 400 ärenden per år. Det är dock möjligt att slutsumman 32 miljoner kr ändå ligger ganska nära sanningen. Den överensstämmer i vart fall väl med det belopp som Bostadsrättsutredningen har redovisat, omräknat till dagens kostnadsläge.

ESV har anfört att det med Projektgruppens förslag behövs åtminstone en person som förvaltar systemet, dvs. tittskåpet

eller det centrala registret. Kostnaden för denne kan enligt ESV beräknas till 1 miljon kr. Det behöver också göras ett årligt underhåll av systemet som varierar mellan de olika alternativen som ligger inom ramen för Projektgruppens förslag. ESV har ansett att ett centralt register har en årlig underhållskostnad om 0,2–0,5 miljoner kr. Alternativet med tittskåp har av ESV bedömts kräva mer underhåll och kostnaden har uppskattats till 0,1–1 miljon kr.

6.4 Sammanfattande kostnadsbedömning

ESV har kommenterat sina beräkningar och anfört huvudsakligen följande. Det föreligger stora skillnader mellan förslagens utvecklingskostnader. ESV ställer sig frågande inför detta eftersom systemutveckling borde kosta ungefär lika mycket oavsett vem eller vilka som utvecklar systemen. Det antagande ESV gör är att Bostadsrättsutredningens förslag har en betydligt högre ambitionsnivå än Projektgruppens förslag. En avgörande fråga är om den granskning och registrering som föreslås av Bostadsrättsutredningen skall genomföras. I utredningen föreslås en personalstyrka på upp till 40 personer som skall arbeta med att registrera uppgifter och svara för en viss kontroll. Om arbetsmomenten kan förenklas och delvis läggas hos någon användare minskas självfallet kostnaderna hos den myndighet som svarar för registret.

Inte minst inom ramen för det här utredningsuppdraget har det varit svårt att närmare beräkna de kostnader som föranleds av Bostadsrättsutredningens förslag. Jag har dock inte kunnat finna annat än att utredningens beräkningar framstår som tämligen välgrundade, med de möjligheter till avvikelser som alltid föreligger i sådana här sammanhang. Projektgruppens förslag är lättare att beräkna. Kostnaderna för gruppens förslag torde ligga i linje med vad ESV har kommit fram till.

Det är svårt, för att inte säga omöjligt, att kostnadsmissigt jämföra Bostadsrättsutredningens förslag med Projektgruppens förslag. Skälet till det är främst att förslagen har olika inriktning

och att registreringen utförs på olika sätt. En avgörande skillnad när det gäller kostnader med anledning av förslagen är att Projektgruppens beräkningar för den löpande registreringen inte har redovisats. Den är den kostnad som motsvarar kostnaden för de 40 årsarbetskrafterna med Bostadsrättsutredningens förslag. I Projektgruppens förslag utgörs den kostnaden till stor del av den samlade kostnaden hos bostadsrättsföreningarna för att föra samtliga lägenhetsförteckningar. Jag kan inte föreställa mig att en registrering som sprids ut på alla bostadsrättsföreningar kan utföras mer kostnadseffektivt än en registrering som samlas hos en myndighet och utförs av ett begränsat antal personer, låt vara att föreningarnas arbetsuppgifter i stor utsträckning utförs av professionella förvaltare. För föreningarnas del tillkommer även kostnaderna för att övergå till enhetliga register förda med hjälp av automatisk databehandling. Kostnaderna med Projektgruppens förslag torde sammantaget inte vara lägre än med Bostadsrättsutredningens förslag.

Jag anser inte att kostnaderna har avgörande betydelse när det gäller att forma ett framtida system för pantsättning och registrering av bostadsrätter. Viktigast är att systemet är säkert och effektivt samt att det underlättar omsättningen och kreditgivningen. Systemet skall finansieras genom avgifter som skall slås ut på ett stort antal användare och ärenden. Det innebär att kostnaden i ett enskilt ärende alltid kommer att vara förhållandevis låg.

6.5 Intäkter och prissättning

Bostadsrättsutredningen har ansett att kostnaderna för bostadsrättsregistret i sin helhet skall täckas av avgifter. Utredningen har bedömt att avgiften för att registrera ett förvärv bör fastställas till 300 kr medan avgiften för ett inteckningsärende bör bestämmas till 50 kr. Med den tidigare angivna utgångspunkten i fråga om antalet förvärv och inteckningar skulle det innebära en intäkt om 22,8 miljoner kr per år. Bostadsrättsutredningen har vidare ansett att registerutdrag och andra transaktioner samt av-

gifter för direktuppkopplingar till registret bör kunna inbringa ytterligare 5 miljoner kr per år.

Projektgruppen har utgått från att registren enligt gruppens förslag skall finansieras genom avgifter från användarna, dvs. främst kreditgivare och mäklare.

Bedömning: För att kompensera för kostnadsökningar skulle de avgifter som Bostadsrättsutredningen har föreslagit kanske behöva höjas med cirka 15 procent. Det innebär att avgiften för att registrera ett förvärv borde bestämmas till 350 kr och avgiften för att registrera en inteckning till 60 kr. Samtidigt har dock antalet förvärv och pantsättningar ökat påtagligt jämfört med utredningens beräkningar. Det betyder bland annat att avgifterna kan hållas på en låg nivå även om kostnadsberäkningarna skulle visa sig vara i underkant.

Projektgruppen har inte berört frågan om avgifternas storlek och inte heller övervägt frågan om även lägenhetsförteckningarna skall finansieras genom avgifter. Med Projektgruppens förslag är kostnaderna för såväl tittskåpet som det centrala registret begränsade. De avgifter som behövs för att enbart finansiera tittskåpet eller det centrala registret, beroende på vilket alternativ som väljs, kommer därför att bli låga. Det går dock inte nu att säga vilket avgiftsuttag som behövs.

En relevant fråga i sammanhanget är om även verksamheten med grundregistren, dvs. lägenhetsförteckningarna skall finansieras genom det nämnda avgiftsuttaget. Det är från lägenhetsförteckningarna som uppgifterna hämtas. Det är också genom förandet av förteckningarna som ganska stora kostnader uppkommer för bostadsrättsföreningarna och bostadsrättshavarna. Föreningarna behöver dock även lägenhetsförteckningarna för sin egen verksamhet. Sammantaget anser jag att avgifter som tas ut vid användningen av tittskåpet eller det centrala registret delvis bör kunna finansiera även lägenhetsförteckningarna. Det får dock inte leda till att avgifterna blir för höga.

7 En avslutande jämförelse mellan de båda förslagen

7.1 Utgångspunkter för jämförelsen

Enligt mina direktiv är det – med gällande regler – administrativt krångligt och tidskrävande för kreditinstituten att hantera bostadsrättskrediter. Exempelvis är det omständligt att hämta in tillförlitlig information om huruvida en bostadsrätt är pantsatt och till vem pantsättning har skett. Förfarandet när ett kreditinstitut underrättar en förening om en pantsättning och inväntar besked att underrättelsen har mottagits, har beskrivits som tidsödande och osäkert. Direktiven pekar vidare på den oklarhet som uppkommer när en förening underlåter att i sin lägenhetsförteckning antingen föra in en underrättelse om pantsättning eller ta bort en uppgift om en pantsättning som har upphört att gälla. Enligt direktiven påverkas även mäklare och kronofogdemyndigheter av nackdelarna med dagens system.

Direktiven framhåller att det numera föreligger enighet mellan bostadsrättsorganisationerna, kreditinstituten och andra berörda om behovet av ett bostadsrättsregister, men det finns delade meningar om hur ett register bör utformas. Ett bostadsrättsregister skall enligt direktiven vara sådant att den administrativa bördan för skilda slag av användare, liksom kostnaderna, i möjligaste mån begränsas.

Det är de angivna förhållandena som är utgångspunkten för mitt uppdrag. Med andra ord är det min uppgift att peka på omständigheter som kan öka säkerheten samt eliminera långsamtheten och det administrativa krånglet när det gäller pantsättning av bostadsrätter. Det skall i första hand ske inom ramen för de

förslag som har lämnats av Bostadsrättsutredningen och Projektgruppen, sedan gruppens förslag har kompletterats. Utgångspunkten i direktiven är att den modell som Projektgruppen har förordat bör väljas.

Kostnadsfrågan lyfts ofta fram i sådana här sammanhang. Som framgått anser jag dock inte att kostnaderna har avgörande betydelse när det gäller att forma ett framtida system för pantsättning och registrering av bostadsrätter. Jag har framhållit att det under alla förhållanden kommer att bli fråga om låga avgifter för användarna.

Bostadsrättsutredningens betänkande är komplett och innehåller bland annat förslag till ett stort antal författningsändringar. Från mitt uppdrag har uttryckligen undantagits uppgiften att lämna förslag till författningsändringar. Fullt ut är det därför svårt att jämföra förslagen, även med de kompletteringar som jag har gjort i avsnitt 5. Som framgår av det avsnittet finns det vissa kvarstående frågetecken med anledning av Projektgruppens förslag. I det följande tar jag upp sådana frågor som enligt min mening är av särskild betydelse.

7.2 Invändningar mot Bostadsrättsutredningens förslag

Bedömning: Bostadsrättsutredningens förslag är heltäckande och kan genomföras utan förändringar. Förslaget är väl ägnat att avhjälpa de brister som föreligger i dagsläget. Följande grundläggande invändningar kan dock resas mot förslaget.

Förslaget kretsar mycket kring en prövning av förvärv av bostadsrätter. Den myndighet som utredningen vill inrätta skall till stor del ägna sig åt prövning och registrering av förvärv. Det är dock inte överlåtelse, eller oklara ägarförhållanden, utan hanteringen av pantsättningarna som emellanåt ställer till problem. En sådan myndighetsprövning av förvärv som utredningen vill införa behövs därför inte. Den kan också sägas strida mot den föreningstanke som präglar systemet med bostadsrättsföreningar och bostadsrätter.

Vidare har staten för sin verksamhet inte behov av ett register över bostadsrätter. Det talar mot ett så omfattande statligt engagemang i registerhållningen som Bostadsrättsutredningen har föreslagit.

Bostadsrättsutredningens förslag är mycket genomgripande. Förslaget förespråkar ett systemskifte genom övergången till ett inteckningssystem motsvarande det som gäller för fastigheter. Med förslaget följer en myndighetsprövning inte endast beträffande inteckningen, utan också vid alla överlåtelse av bostadsrätter. Prövningen skall handhas av en nyinrättad myndighet, Bostadsrättsmyndigheten. Enligt Bostadsrättsutredningens förslag skall det vidare byggas upp ett centralt register, med ett tämligen omfattande innehåll, över alla bostadsrätter. Lantmäteriverket skall vara personuppgiftsansvarig för registret.

Bostadsrättsutredningens förslag är heltäckande. Det kan genomföras utan några väsentliga förändringar. Om man bortser från kostnadsfrågan har de invändningar som har förts fram från HSB, Riksbyggen och SBC rört ganska marginella delar av förslaget. Inte minst övriga remissyttranden visar att Bostadsrättsutredningens förslag är väl ägnat att avhjälpa de brister som föreligger i dagsläget. Det framstår inte heller som anmärkningsvärt kostsamt att genomföra förslaget.

Frågan är dock om det behövs så genomgripande förändringar som Bostadsrättsutredningen har förespråkat. Några remissinstanser besvarade den frågan nekande. Även remissinstanser som godtog förslaget pekade på den avvägning som måste göras. Man hänvisade till att dagens system fungerar bra i den meningen att rättsförluster för enskilda i princip inte har förekommit.

I enlighet med sina direktiv har Bostadsrättsutredningen behandlat frågan om hur förvärv av bostadsrätter skall registreras. Som framskyttat har utredningen föreslagit att varje förvärv skall prövas och registreras av en ny myndighet. Utredningen har ingående diskuterat olika frågor som är kopplade till prövningen och registreringen av överlåtelse. Med Bostadsrättsutredningens förslag kommer en stor del av den nya myndighetens verksamhet

att kretsas kring förvärven och i mindre mån röra in teckningarna. Prövningen av en ansökan om registrering av ett förvärv framstår allmänt som mer ingående än prövningen av en ansökan om in teckning. De avgifter som utredningen har föreslagit, 300 kr för registrering av ett förvärv och 50 kr för registrering av en in teckning, visar också att utredningen har ansett att handläggningen av förvärv är mer tidskrävande. Förvärven är också fler än pantsättningararna.

Den föreslagna Bostadsrättsmyndighetens arbete kommer alltså att till största delen röra förvärv av bostadsrätter. Det är dock inte förvärven, eller frågor rörande äganderätten, som vållar problem i dagsläget. Som framgått är det i stället hanteringen av pantsättningar som är behäftad med brister.

Långsam handläggning av medlemskapsfrågor hos bostadsrättsföreningarna påverkar visserligen såväl förvärv som pantsättningar. Föreningarnas handläggningstider hänger dock inte samman med någon myndighetsprövning. Snabbare handläggning åstadkoms bland annat genom att det införs en tidsfrist för medlemskapsprövningen.

Förvärvsfrågorna hanteras i dagsläget på ett tillfredsställande sätt av bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare. Bland annat genom den nämnda tidsfristen kommer hanteringen att förbättras. Sammantaget finns det enligt min mening inte behov av någon sådan omfattande myndighetsprövning när det gäller förvärv av bostadsrätter som Bostadsrättsutredningen har föreslagit. Den nuvarande ordningen beträffande överlåtelse bör därför bestå med vissa smärre justeringar.

En annan viktig fråga som måste diskuteras gäller huvudmannaskapet. För fastighetsbildningsändamål och för att säkerställa vissa rättigheter och skyldigheter som är knutna till fastigheter, för staten det fastighetsregister som finns idag. Registret används i stor utsträckning även av kreditinstitut i låneärenden m.m. och av mäklare i samband med fastighetsförsäljningar. Det är visserligen ett allmänt samhällsintresse att även den kreditgivning och omsättning som rör bostadsrätter är säker och

fungerar väl. Staten har dock inte samma behov av ett register över bostadsrätter som ett register över fastigheter.

Behovet att förändra systemet för pantsättning av bostadsrätter finns främst inom den privata sektorn. Närmare bestämt är det i första hand hos bostadsrättsföreningar, kreditgivare och mäklare som behovet föreligger. Det är också hos kreditgivarna och föreningarna, eller snarare de organisationer och andra förvaltare till vilka många föreningar är anslutna, som en stor del av kompetensen finns. Det är mot den bakgrunden tveksamt om det är motiverat att till myndigheter flytta över hanteringen av pantsättningar i så stor omfattning som Bostadsrättsutredningen har föreslagit. Man kan dock inte bortse från att ett register över bostadsrätter delvis skall ha samma funktion som det statliga fastighetsregistret, dvs. att lämna information vid överlåtelser och kreditgivning. Det talar för någon form av statligt engagemang i registerhållningen. Ett engagemang som dock inte bör ha den omfattning som Bostadsrättsutredningen har föreslagit.

Systemet med bostadsrättslägenheter som en form av boende bygger bland annat på en föreningstanke. Den tanken kommer på olika sätt till uttryck i bostadsrättslagen och i lagen om ekonomiska föreningar. Ett viktigt moment i föreningstanken är att bostadsrättsföreningen avgör vem som har rätt att bli medlem i föreningen och därmed inneha en bostadsrättslägenhet. Medlemskapsfrågan avgörs med Bostadsrättsutredningens förslag även fortsättningsvis av föreningen, men dessutom skall Bostadsrättsmyndigheten pröva varje förvärv utifrån vissa kriterier. Det kan sägas strida mot föreningstanken. Samma sak gäller utredningens förslag att den som förvärvar en bostadsrätt automatiskt blir medlem i föreningen, om inte föreningen inom en månad prövar hennes eller hans ansökan.

Det krävs en ganska stor apparat för att hantera det prövnings- och registersystem som Bostadsrättsutredningen har föreslagit. Utredningen har bedömt att det hos Bostadsrättsmyndigheten åtgår cirka 40 årsarbetskrafter för den löpande driften av verksamheten. Den bedömningen framstår som välgrundad.

Det krävs också en omfattande insats innan systemet kan tas i drift. Till det föreslagna registret måste uppgifter samlas in från myndigheter och enskilda. Sedan bostadsrättsregistret har tagits i drift skall det fortlöpande uppdateras med information bland annat från domstolar och andra myndigheter.

7.3 Invändningar mot Projektgruppens förslag

Bedömning: Även Projektgruppens förslag är genomgripande. Förslaget är inte heltäckande. Med de förändringar och tillägg som har redovisats i avsnitt 5 är förslaget dock genomförbart och ägnat att avhjälpa flera av de brister som finns i dagsläget. Följande grundläggande invändningar kan resas mot förslaget även sedan detta har kompletterats.

Det är en svaghet i förslaget att föreningarna inte helt kan befrias från att hantera pantsättningar. Det så kallade titt-skåpsalternativet framstår som komplicerat medan alternativet med ett centralt register är mer gångbart. Ett genomförande av båda alternativen kräver dock att alla bostadsrättsföreningar för lägenhetsförteckningar med hjälp av automatisk databehandling. Den registrering som skall ske i förteckningarna måste vara enhetlig. Det ställs krav på standardisering av information och gränssnitt. Systemet kräver någon form av statlig tillsyn.

Med Projektgruppens förslag ansvarar bostadsrättsföreningarna, eller deras förvaltare, för registreringen av bostadsrätter. Inte minst en majoritet av de stora bostadsrättsorganisationerna har ansett det fördelaktigt att föreningarna har ett stort inflytande över verksamheten.

Även Projektgruppens förslag är genomgripande. Det kräver bland annat att alla bostadsrättsföreningar för sina lägenhetsförteckningar med hjälp av automatisk databehandling. Det innebär en stor omställning för vissa föreningar. Föreningarna befrias i princip från att hantera uppgifter som rör pantsättningar. Utgångspunkten är att panträtter i stället skall registreras av

kreditgivarna. Det är dock en svaghet i förslaget att föreningarna måste ha rutiner för att undantagsvis hantera pantsättningar (se avsnitt 5.2).

Projektgruppens förslag är inte heltäckande. Med de kompletteringar som har förordats i avsnitt 5 framstår dock förslaget som genomförbart och ägnat att avhjälpa flera av de brister som finns i dagsläget. Förslaget kan således läggas till grund för sådana fortsatta överväganden som måste ske i samband med en författningsreglering m.m.

Ett av frågetecknen med Projektgruppens förslag rör det så kallade tittskåpsalternativet. Med det alternativet skall kreditgivare och mäklare kunna hämta uppgifter från varje enskild lägenhetsförteckning. Ett stort antal kreditgivare skall kunna registrera pantsättningar i alla lägenhetsförteckningar. Enligt vad jag har erfarit brukar en sådan lösning som tittskåpsalternativet bedömas som ganska komplicerad. Den ställer krav, inte bara på ”öppethållandet”, utan också på standardisering av information och gränssnitt. Det finns en risk att Internet-portalen med tittskåpet kan komma att innehålla information som är svåröverskådlig och besvärlig att tolka. Särskilt kan problem uppstå i fråga om föreningar som inte anlitar förvaltare utan sköter sina lägenhetsförteckningar på egen hand.

Jag ser det som i hög grad önskvärt att ett eventuellt införande av tittskåpsalternativet föregås av en försöksverksamhet i större skala. Genom ett försök som engagerar många bostadsrättsföreningar, stora som små, samt flera kreditgivare och mäklare kan man få en uppfattning om hur användbart tittskåpsalternativet är. En sådan frivillig försöksverksamhet kräver inte någon författningsreglering utan kan ske inom ramen för personuppgiftslagens bestämmelser.

Projektgruppens alternativ med ett centralt register vid sidan av lägenhetsförteckningarna framstår som mindre komplicerat. För kreditgivare och mäklare är det fördelaktigt att kommunicera med endast ett register som innehåller uppgifter över samtliga bostadsrätter. Kraven på standardisering och enhetlig

registrering i alla lägenhetsförteckningar gäller dock även i det alternativet.

Med Projektgruppens förslag kommer personuppgiftsansvaret för registren i fråga att i första hand ligga hos bostadsrättsföreningarna. Även med beaktande av vad som har sagts i det föregående avsnittet angående statlig medverkan, finns det påtagliga likheter mellan bostadsrättsregister och vissa befintliga statliga register. Det går att dra paralleller med t.ex. fastighetsregistret och pantbrevsregistret.

Det behov av samordning och standardisering som följer med Projektgruppens förslag torde också förutsätta någon form av statlig tillsynsfunktion. En sådan finns exempelvis inom ramen för registreringen av finansiella instrument. Allmänt gäller dock enligt min mening att ett privat huvudmannaskap under någon form av statlig tillsyn framstår som en onödig dubbling; ett renodlat statligt personuppgiftsansvar utgör en tydligare och enklare modell jämfört med Projektgruppens förslag. Det utesluter inte att bostadsrättsföreningarna kan ha ett inflytande över registerhållningen och i stor utsträckning svara för den löpande registreringen.

7.4 Konsekvenser för olika intressenter

Bedömning: För bostadsrättshavare, kreditgivare och mäklare har båda förslagen övervägande fördelar, om Projektgruppens förslag kan genomföras som det är tänkt. Kraven på föreningarna, och deras förvaltare, kommer att öka när det gäller att registrera aktuella och tillförlitliga uppgifter. Det är fler uppgifter än i dagsläget. Uppgifterna måste vara tillgängliga för bland andra mäklare och kreditgivare under en stor del av dygnet. Med Projektgruppens förslag skall personuppgiftsansvaret åvila föreningar med det skadeståndsansvar och olika åligganden som följer av ett sådant ansvar. Från bostadsrättsföreningarnas utgångspunkter måste utredningens förslag tveklöst vara att föredra framför Projektgruppens förslag.

7.4.1 Bostadsrättsföreningarna

För bostadsrättsföreningarna är Bostadsrättsutredningens förslag genomgående positiva. Föreningarna och deras förvaltare slipper att besvara förfrågningar om bostadsrättshavare och pantsättningar. Det beror främst på att kreditgivare och mäklare får direktåtkomst till bostadsrättsregistret. Vidare befrias föreningarna från uppgiften att hantera underrättelser om pantsättning och behöver inte heller registrera panträtten. Den information om panthavare som föreningen någon gång behöver ha tillgång till kan föreningen få del av genom en kontroll i bostadsrättsregistret. Den föreslagna ändringen rörande prövning av medlemskap kan föreningarna hantera med en god intern organisation. Föreningarna skall visserligen med Bostadsrättsutredningens förslag hantera lägenhetsförteckningarna även fortsättningsvis. Med införandet av ett bostadsrättsregister kommer dock det arbetet att reduceras påtagligt.

Även med Projektgruppens förslag skall kreditgivare och mäklare ha direktåtkomst till uppgifter om bostadsrätter och bostadsrättshavare. Det är till stor fördel för bostadsrättsföreningarna på motsvarande sätt som är fallet med Bostadsrättsutredningens förslag. En annan positiv förändring för föreningarna, som också har sin motsvarighet i utredningens förslag, följer av att föreningarna inte behöver ta befattning med pantsättningar. Bland annat minskar arbetsuppgifterna i föreningarna och risken för skadeståndsansvar till följd av felaktig hantering av pantsättningar elimineras. I alternativet med ett centralt register tillkommer dock det momentet att en förening emellanåt behöver kontrollera om bostadsrätten är pantsatt.

Som nämnts finns det emellertid ett pantsättningsfall som komplicerar Projektgruppens modell. Det är visserligen inte särskilt vanligt förekommande, men det inträffar när det är någon annan än ett kreditinstitut, t.ex. en privatperson, som skall ha panträtten. En sådan pantsättning skall registreras av bostadsrättsföreningen. Även om den typen av pantsättningar är ovanliga behöver alla föreningar ha rutiner för förfarandet.

Med Projektgruppens förslag måste alla bostadsrättsföreningar föra datoriserade lägenhetsförteckningar. Föreningar som i dagsläget själva sköter sina förteckningar kan behöva anlita förvaltare och köpa tjänster i stället för att själva utföra arbetsuppgifterna i fråga. För andra föreningar, främst sådana som redan anlitar förvaltare, kommer förändringen kanske inte att bli lika påtaglig sedan de nya registren väl har tagits i bruk.

Samtliga föreningar kommer dock att påverkas genom att registreringen av uppgifter måste göras enhetlig. För varje förening behövs det ett datasystem som kan kommunicera med andra system. Det är oklart i vad mån dagens system är användbara inom ramen för Projektgruppens förslag. Kreditgivare och mäklare skall kunna ha direktåtkomst till uppgifter rörande samtliga bostadsrätter under större delen av dygnet. Lägenhetsförteckningarna, eller det centrala registret, måste vara så konstruerade att kreditgivarna på ett säkert sätt kan registrera pantsättningar med sakrättslig verkan. När uppgifter ur lägenhetsförteckningarna skall göras tillgängliga för kreditgivare och mäklare genom direktåtkomst ökar kraven på tillförlitlig och tydlig registrering hos bostadsrättsföreningarna.

Med Projektgruppens förslag skall betydligt fler uppgifter än i dagsläget registreras i föreningarnas lägenhetsförteckningar. Det är föreningarna eller deras förvaltare som till största del skall registrera uppgifterna. Det kommer att leda till ökade arbetsinsatser som det kan vara svårt för föreningarna att få ersättning för.

Personuppgiftsansvaret kommer med Projektgruppens förslag att ligga hos föreningarna, även om förvaltare anlitas. Med det ansvaret följer olika åligganden. Den personuppgiftsansvarige skall bland annat se till att uppgifter inte lämnas ut eller på annat sätt behandlas i strid mot registerändamålen. Med personuppgiftsansvaret följer också en skyldighet att rätta felaktiga uppgifter m.m. Om den personuppgiftsansvarige brister i sina åligganden kan det leda till skadeståndsskyldighet.

Innan de föreslagna registren tas i bruk måste uppgifter bearbetas och tillföras registren. För vissa föreningar kommer det

att föranleda kostnader och arbete. Det blir fallet även med Bostadsrättsutredningens förslag. Projektgruppens förslag kommer dock antagligen att kräva mer resurser hos föreningarna. Det beror på att föreningarna, eller deras förvaltare, själva skall svara för inmatningen av uppgifterna i de nya registren. Med Bostadsrättsutredningens förslag skall registeruppgifter endast levereras till Lantmäteriverket som sedan matar in uppgifterna i bostadsrättsregistret.

Sedan de nya lägenhetsförteckningarna har tagits i bruk är det avgörande för övriga intressenter att bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare sköter förteckningarna på föreskrivet sätt.

Från bostadsrättsföreningarnas utgångspunkter bör det inte vara någon tvekan om att Bostadsrättsutredningens förslag är att föredra framför Projektgruppens förslag.

7.4.2 Bostadsrättshavarna

En förvärvare av en bostadsrätt har naturligtvis nytta av att en överlåtelse kan genomföras på ett enklare sätt än vad som nu är fallet. En förenkling inträder såväl med Bostadsrättsutredningens förslag som med Projektgruppens förslag. Ett skäl till förenklingen är att mäklarens och kreditgivarens handläggning blir mer effektiv.

För den som förvärvar en bostadsrätt uppkommer den olägenheten med Bostadsrättsutredningens förslag att han eller hon behöver vända sig till två instanser. Förvärvaren behöver kontakta föreningen i medlemskapsfrågan och Bostadsrättsmyndigheten för registrering av förvärvet. Regelmässigt är det visserligen fråga om åtgärder som utförs av en mäklare inom ramen för dennes uppdrag. För förvärvaren torde det dock innebära en något högre kostnad än i dagsläget. Förutom en överlåtelseavgift till föreningen skall förvärvaren betala en registreringsavgift till Bostadsrättsmyndigheten. Som nämnts tidigare behövs det inte någon myndighetsprövning vid förvärv av bostadsrätter. I vissa fall, t.ex. när ett förvärv genomförs utan medverkan av mäklare

eller kreditgivare, skulle dock en sådan prövning kunna minska risken för felaktigheter.

Med Projektgruppens förslag skall förvärvaren endast vända sig till bostadsrättsföreningen, eftersom en överlåtelse endast skall registreras i lägenhetsförteckningen och inte i något myndighetsregister.

Bostadsrättsutredningens förslag rörande medlemskapsprövningen kan ifrågasättas av principiella skäl, men det minskar risken för att överlåtelsen fördröjs genom långsam handläggning hos föreningen. Detsamma gäller Projektgruppens förslag även om det har en annan utformning. En tidsfrist behövs under alla förhållanden och bör införas även om det inte blir någon nyordning i övrigt.

Den som förvärvar en bostadsrätt tar oftast ett lån för att finansiera köpet och använder då bostadsrätten som säkerhet. Med Bostadsrättsutredningens förslag behöver förvärvaren ha kontakt inte bara med kreditgivaren utan även med Bostadsrättsmyndigheten, låt vara att kreditgivaren svarar för kontakten med myndigheten. Begäran om registrering av köp och ansökan om bostadsrättsinteckning torde dock regelmässigt göras i ett sammanhang.

Med Bostadsrättsutredningens förslag behöver inte bostadsrättsföreningen engageras i fråga om pantsättningen, vilket avgjort är till fördel vid belåningen. Det medför att låneärendet kan handläggas snabbt och effektivt. Kostnaden för förvärvaren med anledning av en pantsättning torde bli ungefär densamma med utredningsförslaget som i dagsläget. Någon pantsättningsavgift skall dock inte betalas till bostadsrättsföreningen.

För bostadsrättshavaren medför Projektgruppens förslag ungefär samma fördelar som följer av Bostadsrättsutredningens förslag. Till skillnad från utredningens förslag är Projektgruppens förslag inte förenat med någon myndighetsprövning. Pantsättningen är i stället en angelägenhet enbart för kreditgivaren och bostadsrättshavaren. Därför framstår pantsättningsförfarandet allmänt sett som något enklare jämfört med utredningens modell, dock med den tidigare nämnda reservationen att före-

ningen undantagsvis kan behöva anlitas för registrering av en pantsättning.

Även för en överlåtare medför båda förslagen fördelar. Skälet till det är främst att förvärvarens pantsättning kan genomföras enklare och säkrare än vad som är fallet idag. Äganderättsövergången blir allmänt enklare än i dagsläget.

7.4.3 Kreditinstituten

I en utlåningssituation har kreditinstituten, med Bostadsrättsutredningens förslag, tillgång till säkra uppgifter om bostadsrättshavare och panträtter. Uppgifterna hämtas in med hjälp av direktåtkomst till bostadsrättsregistret. En enkel registerkontroll ersätter därmed de ibland tidsödande kontrollerna hos bostadsrättsföreningar och förvaltare. Kreditinstituten behöver inte heller underrätta föreningarna om panträtten och invänta en bekräftelse på att underrättelsen har mottagits. I stället kan kreditgivarna i bostadsrättregistret själva bevaka att panträtten har fått sakrättsligt skydd och därefter avsluta ärendet. Bostadsrättsutredningens förslag medför klara fördelar för kreditinstituten, eftersom handläggningen förenklas och arbetsinsatsen begränsas. Dessutom ökar säkerheten i hanteringen. Bankföreningen tillstyrkte också Bostadsrättsutredningens förslag om ett statligt bostadsrättsregister. Enligt föreningen ligger nyttan av ett register främst i en enklare och effektivare hantering rent administrativt.

Även med Projektgruppens förslag kommer kreditinstituten att i en utlåningssituation ha direktåtkomst till uppgifter om bostadsrättshavare och panträtter. Bostadsrättsföreningen behöver alltså inte kontaktas i den saken. Kreditinstituten får en stärkt roll genom att de själva registrerar pantsättningar och därmed har kontroll över det sakrättsliga momentet. På liknande sätt som med Bostadsrättsutredningens förslag medför Projektgruppens förslag klara fördelar för kreditgivarna.

7.4.4 Mäklarna

I sitt remissyttrande ställde sig Mäklarsamfundet mycket positivt till införandet av det bostadsrättsregister som Bostadsrättsutredningen har föreslagit. Mäklarna har också liknande fördelar som kreditgivarna av Bostadsrättsutredningens förslag. Inför ett försäljningsuppdrag kan en mäklare genom direktåtkomst snabbt kontrollera vem som är innehavare till en viss bostadsrätt och om denna är pantsatt. De emellanåt tidsödande kontakter som mäklaren i dagsläget har med bostadsrättsföreningen elimineras när det bland annat gäller uppgifter om bostadsrättshavare och panträtt. Registret ger mäklarna allmänt en god information om bostadsrätten och andra förhållanden av betydelse. För mäklarnas del kan ett försäljningsuppdrag genomföras snabbare och säkrare med Bostadsrättsutredningens förslag.

En mäklare kan dock med utredningens förslag inte låta bli att kontakta bostadsrättsföreningen. En kontakt behövs bland annat för att mäklaren skall få del av föreningens årsredovisning. Mäklaren behöver också kontrollera om föreningen har krav på överlåtaren för obetalda avgifter. Överlåtaren bör kunna tillhandahålla årsredovisningen men kontrollen angående obetalda avgifter måste mäklaren själv utföra.

På liknande sätt som med Bostadsrättsutredningens förslag tillhör mäklarna vinnarna om Projektgruppens förslag genomförs. Mäklarna kommer att ha direktåtkomst till bostadsrättsföreningarnas uppgifter om bostadsrätter och bostadsrättshavare. Det gör handläggningen av överlåtelser enklare och säkrare.

7.4.5 Myndigheter

Med Bostadsrättsutredningens förslag kommer vissa myndigheter att tillföras arbetsuppgifter främst genom underrättelser till bostadsrättsregistret. För Kronofogdemyndigheten kommer handläggning av ärenden som rör utmätning m.m. av bostadsrätter att underlättas avsevärt genom tillgången till bostadsrättsregistret. Även det förslag som Bostadsrättsutredningen har

lämnat beträffande exekutionsrättsliga frågor, och som bland annat rör exekutiv försäljning av bostadsrätter, kommer att effektivisera handläggningen hos Kronofogdemyndigheten.

Projektgruppens förslag påverkar också Kronofogdemyndighetens verksamhet. Genom de förändringar som föreslås i fråga om pantsättningar och registrering av dessa kommer Kronofogdemyndigheten att få ett bättre underlag för handläggning av ärenden som rör bostadsrätter. Risken för oriktiga uppgifter i lägenhetsförteckningarna minimeras med förslaget. Projektgruppens förslag innehåller dock inte de förändringar bland annat beträffande exekutiv försäljning som har föreslagits av Bostadsrättsutredningen och efterlysts av Kronofogdemyndigheten.

7.5 Slutsatser efter jämförelsen av förslagen

Bedömning: Bostadsrättsutredningens förslag är att föredra framför Projektgruppens förslag.

Som framgått har jag riktat viss kritik mot Bostadsrättsutredningens förslag. Det skall dock poängteras att kritiken inte gäller förslagets förmåga att avhjälpa bristerna i dagens system. Tvärtom, som nämnts tidigare framstår förslaget som mycket väl ägnat komma till rätta med de problem som emellanåt föreligger i fråga om pantsättning av bostadsrätter. Det råder enligt min mening inte någon tvekan om att ett genomförande av förslaget kommer att leda till en effektivt och säkert system. Förslaget skapar ordning och reda vid registreringen av bostadsrätter och pantsättningar. Omsättning och kreditgivning som rör bostadsrätter kommer allmänt att påverkas positivt om utredningens förslag genomförs. Utredningens förslag är sammantaget ett bra förslag.

Projektgruppens förslag är mer svårbedömt. De olägenheter som i dagsläget finns beträffande pantsättning av bostadsrätter bör visserligen kunna undanröjas till stor del. Det kräver dock att förslaget kan genomföras på det sätt som är tänkt. Särskild anledning till tvekan i det avseendet föreligger beträffande titt-

skåpsalternativet. Ett genomförande av Projektgruppens förslag kräver under alla förhållanden stora och genomgripande förändringar hos bostadsrättsföreningarna. Det är inte säkert att alla föreningar kan upprätthålla den höga registerkvalitet som krävs. I praktiken torde Projektgruppens förslag medföra att i princip alla föreningar måste anlita förvaltare. Gruppens förslag är sammantaget inte fördelaktigt för föreningarna.

I valet mellan de båda förslagen är Bostadsrättsutredningens förslag tveklöst att föredra. Det är inte behäftat med den osäkerhet som råder beträffande Projektgruppens förslag.

8 Ett tredje förslag

Förslag: Inte något av Bostadsrättsutredningens eller Projektgruppens förslag bör genomföras. I stället förordar jag ett bostadsrättsregister under Lantmäteriverkets personuppgiftsansvar. Registret skall dock skötas av bostadsrättsföreningar och kreditinstitut. Den nuvarande pantsättningsmodellen skall behållas, men kreditinstituten skall själva registrera pantsättningar. Det skall inte ske någon myndighetsprövning av överlåtelser.

Sammantaget anser jag att inte något av de båda förslagen har sådana fördelar att de bör genomföras. Det finns i stället anledning att överväga ett tredje alternativ, som kan ta tillvara bra delar från båda förslagen. Enligt min mening bör främst följande utgångspunkter vara vägledande.

1. Det råder inte någon tvekan om att det behövs ett enhetligt system för registrering av bostadsrätter. Ett bostadsrättsregister skall alltså inrättas. Registret behövs för att snabbt och enkelt ge upplysning om bostadsrättshavare och pantsättningar främst till kreditgivare och mäklare. Registret skall användas även av andra intressenter såsom bostadsrättsföreningar och förvaltare. Registret skall i första hand innehålla uppgifter om bostadsrätten, bostadsrättshavaren, pantsättning och förvärv.
2. Däremot behövs det inte någon genomgripande förändring av pantsättningssystemet för bostadsrätter. Behovet av förbättringar kan tillgodoses genom modifieringar av dagens pantsättningsmodell.

3. I en framtida pantsättningsmodell skall bostadsrättsföreningarna inte hantera frågor som rör en bostadsrätthavares pantsättning av bostadsrätten. Om föreningarna befrias från att hantera pantsättningar undanröjs många av dagens problem. Pant-rätter bör i framtiden registreras vid källan, dvs. av kreditinsti-tuten. När panträtten har upphört skall panthavaren vara skyl-dig att avregistrera denna.
4. Det behövs inte någon myndighetsprövning när det gäller över-låtelser av bostadsrätter. Bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare har kompetens att hantera överlåtelser av bostads-rätter. Även överlåtelser och andra uppgifter som rör bostads-rätthavaren eller bostadsrätten bör registreras vid källan, dvs. av bostadsrättsföreningen eller förvaltaren.
5. Ett bostadsrättsregister kan sägas innehålla fastighetsanknuten information av liknande slag som staten tillhandahåller be-träffande fastigheter genom fastighets- och pantbrevsregistren. Det talar för ett statligt personuppgiftsansvar även i fråga om bostadsrätter. Ett register under statligt huvudmannaskap garanterar också stabilitet och långsiktighet samt ersättning vid skada. Som nämnts skall dock den löpande registreringen skötas av bostadsrättsföreningar och kreditgivare.
6. Användarna bör medverka i uppbyggnad och utveckling av bostadsrättsregistret.
7. Bostadsrättsregistret bör helt finansieras genom avgifter från kreditgivare, mäklare och andra användare.

Det behövs ett bostadsrättsregister

Som nämnts är bostadsrättsorganisationer, kreditinstitut och andra berörda eniga om behovet av ett bostadsrättsregister. Ett register med aktuella och tillförlitliga uppgifter förenklar proce-duren vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätter.

Uppgifter som rör bostadsrätter bör inte flyta in i något annat register. Ett bostadsrättsregister skall vara fristående i den me-ningen att det styrs av särskilda bestämmelser. Dessa skall bland annat ange registrets ändamål och innehåll. Huruvida registret

tekniskt är kopplat till andra register eller databaser är utan betydelse i sammanhanget.

En bibehållen men modifierad pantsättningsmodell

Det behövs inte någon inteckningsmodell av det slag som Bostadsrättsutredningen har föreslagit. Dagens pantsättningsmodell kan i princip behållas. Dock bör den ordning införas som har förordats inom ramen för Projektgruppens förslag (avsnitt 5.2).

Det betyder att bostadsrättsföreningarna i framtiden inte skall belastas med att hantera pantsättningar. I stället skall panträtten registreras av panthavaren, närmare bestämt av kreditinstituten. Det bör också införas en skyldighet för panthavaren att avnotera en pantsättning när panträtten har upphört. Genom dessa förändringar skapas förutsättningar för ett bostadsrättsregister med korrekta och aktuella uppgifter. Den föreslagna lösningen är till fördel för bostadsrättsföreningarna, bostadsrättshavarna, kreditgivarna och mäklarna.

Ingen myndighetsprövning av överlåtelse

Ibland råder det osäkerhet i fråga om pantsättningen av en bostadsrätt. Det är sällan som det föreligger oklarheter ifråga om en överlåtelse eller ett innehav av en bostadsrätt. Om det förekommer, är det inte troligt att oklarheten kan undanröjas genom en myndighetsprövning knuten till förvärvet.

Jag har inte funnit annat än att bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare har den kompetens som behövs för att hantera överlåtelse. En brist med nuvarande ordning är visserligen att en överlåtelse kan dra ut på tiden. Det inträffar när en bostadsrättsförening dröjer med att handlägga medlemskapsfrågan. Som jag nämnt tidigare är det dock en olägenhet som inte avhjälpes genom en myndighetsprövning, utan genom ändrade bestämmelser för föreningens handläggning. Det råder stor enighet om att det behövs en tidsfrist inom vilken föreningen skall besluta i med-

lemskapsfrågan. En sådan frist bör införas under alla förhållanden.

Ett avgränsat registerändamål och ett begränsat registerinnehåll

Bostadsrättsregistret skall användas för kontroll av äganderätt och pantsättning angående bostadsrätter. Kreditgivare och mäklare kommer att vara stora användare. Bostadsrättsregistret skall även användas av bostadsrättsföreningar och förvaltare. Vidare skall kronofogdemyndigheten kunna använda registret i ärenden som gäller utmätning m.m. av en bostadsrätt.

Enligt mina direktiv skall ett bostadsrättsregister kunna användas också i andra avseenden än för pantsättningar och därmed sammanhängande frågor. Som framgått har jag inte funnit något behov av samordning med lägenhetsregistret. Därav följer att bostadsrättsregistret inte bör användas t.ex. inom folkbokföringen. Jag är också tveksam till om ett bostadsrättsregister skall ha ett så vidsträckt användningsområde som fastighetsregistret har. Det bör inte vara aktuellt att använda bostadsrättsregistret som underlag för marknadsföring. Däremot ser jag inget hinder mot att registret används för försäkringsändamål. Även i vissa kommunala sammanhang skulle en tillgång till bostadsrättsregistret kunna motiveras. Det kräver dock ett något vidare registerändamål än vad jag tidigare har förordat.

Som jag nu ser saken bör registerändamålen kunna beskrivas ungefär på det sätt som Bostadsrättsutredningen har gjort i sitt lagförslag. Det innebär att registeruppgifterna kan användas för historiska, vetenskapliga och statistiska ändamål.

En fråga som delvis hänger samman med registerändamålen är frågan om lägenhetsförteckningarnas framtid. Bostadsrättsutredningen har föreslagit att förteckningarna skall behållas. Självklart vore det en fördel, inte minst för bostadsrättsföreningarna, om förteckningarna kunde avskaffas. Uppgifterna i fråga skulle i stället kunna registreras i bostadsrättsregistret. Det är dock en fråga som kräver särskilda överväganden.

Registerinnehållet skall koncentreras till uppgifter om bostadsrättshavaren och förekommande pantsättningar. Det behövs dessutom information som knyter dessa uppgifter till en viss bostadsrättslägenhet. Bostadsrättshavarens namn, personnummer och adress behöver alltså registreras. Motsvarande gäller för panthavare. Beträffande bostadsrätten behövs uppgifter om föreningens namn, fastighetsbeteckning, adress och lägenhetsbeteckning(ar). Även uppgifter om bostadsrättshavarens förvärv, t.ex. köpeskilling och typ av fång (köp, arv m.m.) skall registreras. Närmare uppgifter om lägenheten – area, antal rum m.m. – skall däremot inte registreras. Eftersom det rör sig om en pantsättningsmodell kommer inte något skuldbelopp eller liknande att anges. Registret skall i den delen endast utvisa att en pantsättning föreligger och vem det är som har panträtten.

Registret sköts av bostadsrättsföreningar och kreditgivare

Som utvecklas närmare nedan skall personuppgiftsansvaret ligga hos Lantmäteriverket. Verket skall också se till att nödvändiga uppgifter samlas in innan bostadsrättsregistret tas i drift.

En utgångspunkt för mig har varit att i princip all registrering skall ske vid källan. Som framhållits tidigare skall kreditgivarna svara för registreringen av panträtter. Uppgifter om andra förhållanden, t.ex. överlåtelser, bör kunna skötas av bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare. Det är också något som Bostadsrättsutredningen har varit inne på. Inte minst de professionella förvaltare som finns inom bostadsorganisationerna och på annat håll, är vana att hantera uppgifter som gäller bostadsrättshavare och bostadsrättslägenheter.

Via Internet skall en förvaltare kunna registrera uppgifter i bostadsrättsregistret, bland annat när en bostadsrätt har övergått till en ny innehavare. Jag hyser inte någon tvekan om att det går att utforma tydliga och enkla program för sådana registreringar. Det får göras så att även en funktionär i en bostadsrättsförening snabbt och säkert kan utföra olika registreringar. För många

förvaltare kommer registreringen, liksom för kreditgivarna, att kunna ske från system till system.

All registrering sker under Lantmäteriverkets personuppgiftsansvar, men utan att verket kontrollerar registreringen i det enskilda fallet. I systemet bör det byggas in vissa maskinella kontroller. Dessa kan exempelvis eliminera risken för registrering av felaktiga personnummer och säkerställa att överlåtelsen härrör från rätt person.

För små bostadsrättsföreningar bör ett ”pappersalternativ” stå öppet, i vart fall till att börja med. Därigenom kan föreningen skicka en blankett till Lantmäteriverket när en bostadsrätt har överlåtits. Pappersalternativet kan också undantagsvis komma till användning vid pantsättning, exempelvis i de sällsynta fall när det är en privatperson som skall ha panträtten. I pappersalternativet är det Lantmäterimyndigheten som registrerar in uppgifterna i bostadsrättsregistret. Genom ekonomiska styrmedel m.m. bör användningen av blanketter kunna nedbringas till ett minimum.

Skadestånd, åtkomst m.m.

Personuppgiftsansvaret bör medföra att Lantmäteriverket har den fulla ersättningsskyldigheten för skador som kan uppkomma med anledning av felaktiga registreringar m.m. Skadeståndsansvaret kan utformas på liknande sätt som för fastighetsregistret. Det skulle innebära att verket inte har möjlighet att regressvis vända sig mot den förening eller kreditgivare från vilken en felaktighet härrör (prop. 1999/2000:39 s. 123). Det kan dock övervägas om inte den kreditgivare som gör en felaktig registrering i bostadsrättsregistret skall svara för felaktigheten.

I fråga om offentlighet och direktåtkomst (jfr avsnitt 5.11 och 5.12) bör Bostadsrättsutredningens förslag kunna följas i stora delar. Bostadsrättsregistret skall således vara offentligt och i princip fritt från sökbegränsningar. Direktåtkomst skall främst föreligga för bostadsrättsföreningar, kreditinstitut och mäklare. Registerändamålen medger även direktåtkomst för Kronofogde-

myndigheten. I den omfattning ändamålen så medger kan även andra intressenter få åtkomst.

Av skäl som jag har redovisat i avsnitt 5.12.2 bör det övervägas om det inte skall vara tillåtet att söka på personnummer och namn vid direktåtkomst. Det finns risk att ett förbud mot sådana sökningar gör registerhanteringen mindre effektiv än vad som annars skulle vara fallet.

Ett statligt register

Genom fastighetsregistret tillhandahåller staten fastighetsanknuten information till ett stort antal användare. Uppgifterna används bland annat vid kreditgivning och försäljning av fast egendom. Genom pantbrevsregistret tillhandahåller staten särskild information över pantsatta fastigheter. De uppgifter om bostadsrätter som nu är aktuella har till stor del ett motsvarande användningsområde som uppgifterna om fastigheter. Det är en omständighet som talar för ett statligt huvudmannaskap när det gäller registrering av bostadsrätter.

Helt nyligen har riksdagen antagit en proposition (2006/07:05) om nya kapitaltäckningsregler med anledning av den så kallade Basel II-överenskommelsen. Bankföreningen har med anledning av propositionen anfört att särskilda offentliga register över säkerheter, såsom ett centralt fastighetsregister, är ägnade att inverka positivt på den rating som fortlöpande sker med koppling till kapitaltäckningssystemet. Enligt föreningen skall bankernas intresse för tanken på ett centralt bostadsrättsregister ses i belysning härav.

Ett statligt register är konkurrensneutralt och garanterar beständighet över tiden. Det kan också hävdas att ett bostadsrättsregister, som inte är frivilligt, omfattar så många personer och innehåller sådana uppgifter att personuppgiftsansvaret bör ligga hos en statlig myndighet.

Enligt min mening talar övervägande skäl för att bostadsrättsregistret bör vara ett register under statligt personuppgiftsansvar,

även om registret i praktiken sköts av bostadsrättsföreningar och kreditgivare på det sätt som jag har redovisat tidigare.

För fastighetsregistret och pantbrevsregistret ansvarar Lantmäteriverket. Enligt vad jag har erfarit anser banker och mäklare att det är en ordning som fungerar väl, låt vara att kostnaderna för användningen av fastighetsregistret har ökat till följd av politiska beslut. De nämnda aktörerna har gett uttryck för en önskan att kunna vända sig till Lantmäteriverket även när det gäller uppgifter om bostadsrätter. Bland annat vid en överlåtelse av en bostadsrätt är det en fördel att informationen om föreningens fastighet och bostadsrätten finns tillgänglig på samma ställe.

Lantmäteriverket har vidare uppdraget att ansvara för det landsomfattande lägenhetsregister som riksdagen relativt nyligen har beslutat om. Registret skall innehålla uppgifter om alla bostadslägenheter. Innan registret tas i bruk skall ett stort antal uppgifter samlas in från bland annat fastighetsregistret och fastighetsägarna. Lantmäteriverket har utarbetat metoder för insamlingsarbetet. Det är metoder som kan används även när ett bostadsrättsregister skall läggas upp. Hos Lantmäteriverket finns vidare kompetens och teknik för drift och uppbyggnad av ett bostadsrättsregister.

Med ett statligt huvudmannaskap bör personuppgiftsansvaret för registret ligga hos Lantmäteriverket.

Användarna bör medverka i uppbyggnad och utveckling av registret

Ett bostadsrättsregister skall främst användas av bostadsrättsföreningar, förvaltare, kreditgivare och mäklare. Det är viktigt att de aktörer som skall använda registret får medverka i arbetet med att utveckla registret. Ett sätt för sådan medverkan är att representanter för användarna knyts till den projektorganisation som hos Lantmäteriverket skall svara för utvecklingen av registret.

Även sedan registret har tagits i drift bör användarna ha möjlighet att påverka det fortlöpande utvecklings- och föränd-

ringsarbetet. Det kan ske genom inrättandet av ett rådgivande organ av det slag som Bostadsrättsutredningen har förordat.

Exekutionsrättsliga frågor

I avsnitt 5.16 har jag framhållit att Projektgruppens förslag medför påtagliga förbättringar för Kronofogdemyndighetens del, främst vid utmätning av en bostadsrätt. Dessa förbättringar föreligger även med detta tredje alternativ.

Bostadsrättsutredningen har föreslagit åtgärder som ytterligare skulle effektivisera handläggningen vid exekutiv försäljning av bostadsrätter m.m. Förslagen hänger visserligen samman med förslaget att införa en inteckningsmodell. Det kan dock finnas skäl att överväga om förslagen helt eller delvis kan tillämpas även inom ramen för en pantsättningsmodell.

Kostnader och finansiering

På min begäran har Lantmäteriverket gjort en grov uppskattning av kostnaden för att utveckla ett register av det slag som jag har skisserat. Enligt den uppskattningen uppgår personalkostnaden för utvecklingsarbetet till 15 – 20 miljoner kr. Till detta kommer kostnader för utrustning.

Den löpande kostnaden sedan registret har tagits i drift är på det här stadiet svår att uppskatta. En handfull personer inom Lantmäteriverket bör dock kunna räcka för den löpande handläggningen och hanteringen av registret. Den kostnaden kan kanske bli i storleksordningen 6 eller 7 miljoner kr per år sedan registret har tagits i drift.

Registret bör helt finansieras genom avgifter från kreditgivare, mäklare och vissa andra som använder registret. Uppskattningsvis omsätts cirka 100 000 bostadsrätter per år. Varje försäljning kan kanske föranleda sammanlagt tre registerkontroller hos mäklare och kreditgivare. Det betyder att en avgift på 50 kr varje

gång registret används medför en årlig intäkt på 15 miljoner kr som kan användas för att finansiera registret.

Ett bostadsrättsregister kommer att förenkla handläggningen hos kreditgivare och mäklare. Registret kommer därför inte att föranleda några ökade kostnader för bostadsrättshavarna vid belåning eller överlåtelse. Bostadsrättsföreningarna behöver inte heller drabbas av några ökade kostnader, eftersom ett register inte kommer att kräva mer resurser hos föreningarna än dagens system. Som nämnts tidigare kommer i stället föreningarnas verksamhet att underlättas genom att de inte behöver ta befattning med bostadsrättshavarnas pantsättning.

Nästa steg

Som framgått råder det enighet mellan olika aktörer om behovet av ett bostadsrättsregister. Under arbetet med den här promemorian har bostadsrättsorganisationer, kreditgivare och mäklare framhållit att det nu är hög tid att inrätta registret.

Jag föreslår att Lantmäteriverket inom kort ges i uppdrag att börja utveckla ett sådant register som jag har skisserat. Parallellt med det arbetet bör behovet av författningsändringar utredas tillsammans med vissa andra frågor som jag har pekat på. Målet bör vara att ett bostadsrättsregister under Lantmäteriverkets personuppgiftsansvar, men som sköts av bostadsrättsföreningar, förvaltare och kreditgivare, skall kunna tas i bruk om några år.

Bilaga 1

Sammanfattning av Bostadsrättsutredningens betänkande (SOU 1998:80)

Sammanfattning

Det nuvarande systemet för förvärv och pantsättning av bostadsrätter är inte tillfredställande. Oklarheter finns när det gäller företrädesrätten mellan panthavare. Detta beror bl.a. på bristfälliga pantnoteringar i lägenhetsförteckningarna som felaktiga dateringar och avsaknad av dateringar. Rättsläget är oklart på flera punkter, t.ex. vid ytterligare krediter till en bostadsrätts-havare från samme borgenär. Det ger ytterst en osäkerhet i för-månsrättsfrågorna. Dolda panträtter förekommer. Vid överlå-telser sker pantsättningar ofta innan förvärvaren antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Och denne tillträder bostads-rättslägenheten utan av avvakta besked i medlemskapsfrågan.

Bristerna medför risker för rättsförluster och ett onödigt dåligt kreditvärde på bostadsrätter. Vårt uppdrag har varit dels att överväga systemet för förvärv och pantsättning av bostads-rätter, dels att lämna ett förslag till ett offentligt bostadsrätts-register.

Våra förslag syftar således till att förbättra bostadsrätterna som kreditobjekt och att få bort oklarheter beträffande rätts-läget. Vi har också ansett det viktigt att systemet blir modernt, rationellt och billigt. Kostnadsaspekten är viktig inte minst där-för att kostnader i slutändan drabbar den enskilde bostadsrätts-havaren.

Förvärv och pantsättning av bostadsrätter

Bostadsrättsinteckningar

Vi föreslår att *bostadsrättsinteckningar* skall införas för bostadsrätter. Flera skäl finns för detta. Inteckningssystemet är ett etablerat och väl fungerande sätt för att ge information om för vilka belopp bostadsrätten kan utgöra säkerhet. Rättsläget beträffande förmånsrätten blir klarare. Inteckningssystem uppfattas också allmänt som säkra. Ett inteckningssystem kan därför förväntas påverka synen på bostadsrätter som kreditobjekt i positiv riktning. En viktig faktor för oss har varit slutsatsen att övergången till ett inteckningssystem inte är mer arbetskrävande eller kostsam än en ordning där man för in noteringar om gällande pantsättningar i ett offentligt bostadsrättsregister.

Närmare om bostadsrättsinteckningar

I befintliga inteckningssystem använder man sig av pantbrev eller någon motsvarighet till detta. Skriftliga pantbrev skall, enligt vårt förslag, inte finnas för bostadsrätter. De behövs inte när ett bostadsrättsregister införs. Pantbrevsterminologin skall över huvud taget inte användas. Vi menar att pantbrevsterminologin bara är förvirrande när det i själva verket rör sig om en uppgift i ett register. Den som skall registreras vid en bostadsrättsinteckning - alltså motsvarigheten till en innehavare av ett pantbrev - skall benämnas *inteckningshavare*.

Det överskott som kan finnas mellan inteckningsbeloppet och den faktiska skulden, *överhypoteket*, skall bostadsrättshavaren kunna använda för andrahandspantsättning. Om en tidigare utnyttjad bostadsrättsinteckning har blivit helt ledig skall bostadsrättshavaren på nytt kunna använda inteckningen för pantsättning. Däremot anser vi inte att en ordning med ägarhypotek bör införas. De exekutionstekniska skäl och rättviseskäl som runt sekelskiftet anfördes för ägarhypotek anser vi inte har bärkraft längre.

Endast en hel bostadsrätt skall kunna intecknas. Intecknande av en del av en bostadsrätt eller av flera bostadsrätter gemensamt skall alltså inte vara möjligt. Vi föreslår vissa inteckningsåtgärder, nämligen *dödning*, *uppdelning*, *sammanföring* och *nedsättning*. Uppdelning är motsvarigheten till vad som för fastigheter benämns utbyte.

Det sakrättsliga skyddet

Både vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätter uppnås, enligt gällande rätt, sakrättsligt skydd genom att en underrättelse – denuntiation – om detta lämnas till bostadsrättsföreningen. Med sakrättsligt skydd avses rättskydd gentemot tredje man.

Vi föreslår en *avtalsprincip* vid överlåtelse av bostadsrätter, motsvarande den som finns för fastigheter. Huvudregeln skall alltså vara att sakrättsligt skydd erhålls redan genom avtalet. Men om en särskild bestämmelse finns om rättsverkan av registrering eller om tid inom vilken talan skall väckas, så gäller den. Sådana undantag föreslår vi vid bl.a. godtrosvärv och dubbelöverlåtelse. Mera om detta senare. Tunga skäl för avtalsprincipen anser vi vara att detta ger säkerhet i systemet samtidigt som det blir mest rationellt och billigt för bostadsrättshavaren. Man får visserligen en avvikelse från vad som normalt gäller för lös egendom. I gengäld uppnås likhet med vad som gäller vid överlåtelse av fast egendom.

Vid pantsättning föreslår vi att *registrering* av inteckningshavare i bostadsrättsregistret enligt huvudregeln skall utgöra sakrättsligt moment. I svensk rätt är en genomgående princip att ett särskilt, sakrättsligt moment finns vid pantsättning. När ett bostadsrättsregister införs anser vi registrering vara fördelaktigare än andra alternativ, t.ex. denuntiation eller tradition, dvs. överlämnande av aktuell egendom till rättsförvärvaren. Sakrättsligt skydd skall dock, vid andrahandspantsättning och vissa andra likartade situationer, kunna erhållas genom denuntiation. Till skillnad från vad som gäller i dag skall emellertid underrättelsen

inte lämnas till bostadsrättsföreningen utan till förstahandspanthavaren.

Godtrosvförvärv av bostadsrätt eller panträtt i bostadsrätt skall, som tidigare nämnts, vara möjligt. Så är inte fallet i dag. Utformningen motsvarar i huvudsak den för fast egendom. Vi bedömer att möjligheter till godtrosvförvärv är av avgörande betydelse för att bostadsrättsregistret skall få erforderlig tyngd, med andra ord för att aktörerna på bostadsrättsmarknaden skall sätta tillit till registret.

Vi föreslår att inteckningshavaren skall ha samma *skyldigheter* som en innehavare av ett pantbrev. Detta innebär bl.a. skyldighet att i vissa situationer kontakta andrahandspanthavare. I annat fall kan inteckningshavaren bli skadeståndsskyldig. Inteckningshavaren skall ha *rättigheter* motsvarande dem som en innehavare av ett pantbrev i fast egendom har. Det innebär t.ex. att inteckningshavarens medgivande krävs för olika åtgärder som rör inteckningen.

En registrering av ett förvärv eller en pantsättning skall föregås av en formell prövning liknande den som inskrivningsmyndigheten enligt bestämmelserna i JB skall göra.

Ansökningar om registrering av förvärv av bostadsrätt skall, enligt vårt förslag, kunna göras endast skriftligen. Såväl skäl som förutsättningar för elektroniskt förfarande saknas beträffande förvärv. När det däremot gäller bostadsrättsinteckningar föreslår vi att ansökningar skall kunna göras såväl skriftligen som elektroniskt. För elektronisk ansökan krävs dock att ingivaren har ett särskilt tillstånd.

Prövningen av medlemskapet

Giltigheten av en överlåtelse av en bostadsrätt är beroende av att förvärvaren antas som medlem i bostadsrättsföreningen. Ett problem i dag är att prövningen av medlemskapsfrågan ofta drar ut på tiden. Detta leder till det inledningsvis uppmärksammade problemet att det är svårt att få de olika momenten i en överlåtelse att ske i rätt ordning. Det är inte ovanligt att lån beviljas

samt att bostadsrättshavaren betalar och tillträder, innan medlemskapsfrågan är avgjord. Om medlemskap vägras, uppstår problem för alla inblandade.

Vi föreslår därför att bostadsrättsföreningen i fortsättningen skall vara skyldig att pröva en ansökan om medlemskap inom en månad från det att ansökan har gjorts. Om medlemskap inte vägrats inom denna tid, anses sökanden vara medlem i föreningen. Härigenom blir det möjligt att i de flesta fall få till stånd en övergång av bostadsrätt på ett riktigt sätt.

Konsekvensen av vägrat medlemskap skall även i fortsättningen vara ogiltighet. Vi har övervägt en ändring till vidareförsäljningsplikt. En del problem finns emellertid med en sådan lösning. Vi anser därför att man åtminstone bör avvakta resultatet av den av oss föreslagna förändringen, innan ytterligare ändringar görs.

Bostadsrättsregistret

Vid den närmare utformningen av bostadsrättsregistret har vi ansett det viktigt att hela tiden beakta dels den övergripande målsättningen med registret att förbättra bostadrätterna som kreditobjekt, dels integritetsaspekterna. Kostnadsskäl har också lett oss in på en "minimalistisk grundsyn", t.ex. när det gäller vilka uppgifter som bör ingå i bostadsrättsregistret. Så långt möjligt har vi slutligen försökt att göra regleringen teknikberoende. Vi har anpassat våra förslag till den personuppgiftslag (1998:204) som riksdagen nyligen har beslutat skall ersätta den nuvarande datalagen (1973:289).

Ändamålen

Bostadsrättsregistrets ändamål skall enligt vårt förslag vara att tillhandahålla uppgifter för vad som kortfattat kan beskrivas som omsättnings-, kredit- och förvaltningsändamål. Registret skall också kunna användas av kronofogdemyndigheterna vid exekutiva förfaranden beträffande bostadsrätter. Eftersom någon spärr

mot detta inte har ställts upp i den av oss föreslagna lagen om bostadsrättsregister skall uppgifterna slutligen kunna användas för historiska, vetenskapliga eller statistiska ändamål. Enligt vår bedömning finns inte fler ändamål som har sådan tyngd att de väger över integritetsintressena.

Registrets innehåll

Enligt vårt förslag till lag om bostadsrättsregister skall bostadsrättsregistret få innehålla uppgifter som avser identifiering av bostadsrättsföreningen och bostadsrätten, bostadsrättshavaren och dennes förvärv, bostadsrättsinteckningar och inteckningshavare samt åtgärder vilka påverkar möjligheterna att förfoga över en bostadsrätt, t.ex. uppgifter om utmätning eller att tvist pågår. Exakt vilka uppgifter som skall ingå preciseras enligt vårt förslag i en förordning till den aktuella lagen.

Ansvaret för registret

När det gäller vem som skall vara *personuppgiftsansvarig* har vi undersökt olika alternativ. Personuppgiftsansvarig är personuppgiftslagens motsvarighet till vad som i datalagen benämns registeransvarig. Det har funnits ett intresse för en lösning med ett nybildat bolag med uppgift att helt svara för bostadsrättsregistret. De i utredningen representerade bostadsrättsorganisationerna har emellertid stannat för att de, i vart fall i nuläget, inte är beredda att ingå i ett sådant bolag. Därmed återstår enligt vår mening endast ett myndighetsalternativ. Vi har valt att föreslå *Lantmäteriverket* som personuppgiftsansvarig. Alternativet till detta är närmast en nybildad myndighet. Vi har emellertid inte kunnat se att detta alternativ entydigt är bättre. Prövningarna av olika registreringsärenden föreslår vi skall göras av en *bostadsrättsmyndighet*. Den avses fylla en funktion som motsvarar den som inskrivningsmyndigheterna har för inskrivningsregistret.

Bostadsrättsregistrets ställning

Bostadsrättsregistret skall vara ett från andra fristående register. Både integritets- och kostnadsskäl talar enligt vår mening för detta. Några större fördelar för användarna med att låta bostadsrättsregistret ingå i fastighetsdatasystemet kan vi inte se.

Information, rättelse och skadestånd

Särskilda bestämmelser om *rättelse* och utplånande skall, enligt vårt förslag, finnas för bostadsrättsregistret. Dessa skall vara exklusiva i förhållande till motsvarande bestämmelser i den föreslagna personuppgiftslagen. Vi föreslår också särskilda bestämmelser om rätt till *skadestånd* för var och en som lider skada till följd av vissa tekniska fel eller beslut om rättelse eller utplånande. På motsvarande sätt som för andra liknande register, t.ex. inskrivningsregistret, föreslår vi att den som lider skada till följd av bestämmelserna om godtrosvärk eller kvalificerade ogiltighetsgrunder skall ha rätt till ersättning från staten.

Offentlighet och tillgänglighet

Alla uppgifter i bostadsrättsregistret skall vara *offentliga*. Utgångspunkten vid sökningar skall vara bostadsrätten eller dess belägenhet. Vissa begränsningar skall, enligt vårt förslag, gälla för tillgängligheten till uppgifterna i bostadsrättsregistret. Uppgiften om inteckningshavare skall inte få användas som *sökbegrepp*, om inteckningshavaren är en juridisk person. Genom regeln slipper man den sekretess som beträffande datapantbrev gäller för uppgiften om pantbrevshavare. Vid *direktåtkomst* skall det inte vara möjligt att använda namn, personnummer eller del av personnummer som sökbegrepp. Det skall vidare vara möjligt att söka på endast en bostadsrätt i taget. Uppgifter om inteckningar och personnummer skall inte få *lämnas ut på ADB-medium*.

Övergången till inteckningar

Övergången till inteckningar kompliceras av de tidigare nämnda bristerna i de nuvarande lägenhetsförteckningarna och det i delar oklara rättsläget. Samtidigt är det viktigt att övergången till det nya inteckningssystemet sker på ett säkert och billigt sätt som inte heller uppfattas som ett oberättigat tvång. Det sagda medför att någon given lösning inte finns. Vi har ställt olika lösningar mot varandra och valt den som vi tycker bäst motsvarar de krav man bör ställa. Den lösning vi har valt innebär följande.

Sedan bostadsrättsregistret har införts skall nya pantsättningar kunna göras endast med bostadsrättsinteckning. För pantsättningar som dessförinnan har vunnit sakrättsligt skydd genom denuntiation till bostadsrättsföreningen, skall gälla en preklusionstid om fem år. Efter denna tid förlorar alltså dessa pantsättningar sitt sakrättsliga skydd. Normalt skall en sådan pantavare kunna bevara sitt sakrättsliga skydd genom att ta ut en vanlig bostadsrättsinteckning. Om en inteckning redan är registrerad, skulle panthavaren dock få ett sämre förmånsrättsligt läge än tidigare. I sådana undantagsfall skall panthavaren kunna behålla sin "plats" genom att efter ansökan få sin panträtt införd i bostadsrättsregistret, s.k. *pantnotering*.

En särskild fråga har varit om pantsättningar som har antecknats i lägenhetsförteckningarna under den femåriga övergångstiden bör göras tillgängliga i bostadsrättsregistret. Vår bedömning är dock att detta skulle bli så komplicerat och dyrt att det är bättre att inte föra in dessa uppgifter i bostadsrättsregistret. För föreningar som så önskar skall dock en möjlighet finnas att i förekommande fall få infört att det saknas uppgift i lägenhetsförteckningen om pantsättningar. På så vis behöver föreningen under övergångstiden inte besväras av förfrågningar om detta.

Övriga frågor

Exekutionsrättsliga frågor

För utmätning och exekutiv försäljning av bostadsrätter gäller i dag reglerna för lös egendom i allmänhet. Dessa regler är i viss mån otillräckliga för bostadsrätter. Den praktiska handläggningen liknar i stor utsträckning fastighetsexekutionen. Vårt förslag att införa inteckningar för bostadsrätter ökar likheterna ytterligare. Ändringar motiveras också av förslaget att registrera bostadsrätter i ett offentligt register. Även det innebär ett närmande till vad som gäller för fast egendom.

Vi föreslår därför att reglerna om exekutiv försäljning och tvångsförsäljning av bostadsrätter i huvudsak anpassas till de regler som gäller för exekution i fast egendom. Det innebär bl.a. följande. En presumptionsregel motsvarande den som gäller vid utmätning av fast egendom skall införas för bostadsrätter. Enkelt uttryckt innebär detta att man utgår från att den som är registrerad som bostadsrättshavare också verkligen är bostadsrättshavare men att utrymme finns för att bevisa motsatsen. Flertalet av bestämmelserna i 12 kap. UB om försäljning av fast egendom skall gälla även vid exekutiv försäljning av bostadsrätter, t.ex. reglerna om beskrivning och värdering, bevakningssammanträde, sakägarförteckning, fördelningssammanträde och det fortsatta inteckningsansvaret.

Även vid tvångsförsäljning skall, enligt vårt förslag, bestämmelserna om exekutiv försäljning av fast egendom i huvudsak tillämpas.

Vi föreslår slutligen en underrättelseskyldighet för domstolar, kronofogdemyndigheter och konkursförvaltare. De skall vara skyldiga att underrätta bostadsrättsregistret om vissa exekutiva beslut.

Genomförandet

Vår bedömning är att den reglering vi föreslår kan träda i kraft den 1 januari 2001.

Vi beräknar kostnaden för den årliga driften av bostadsrättsregistret till 27,8 miljoner kr under de tre första åren och att driftskostnaden därefter skall sjunka till 22,6 miljoner kr. Kostnaderna skall i sin helhet finansieras genom uttag av avgifter. Våra beräkningar innebär att en ansökan om registrering av förvärv skall kosta 300 kr och en ansökan om inteckning 50 kr.

Bilaga 2

Sammanfattningar av Projektgruppens förslag

Rapport från projektgruppen för ett bostadsrättsregister

Innehåll i en reform avseende överlåtelse och pantsättning av bostadsrätter genom införande av ett bostadsrättsregister

Sammanfattning

Frågan om hur ett bostadsrättsregister kan utformas bör på nytt bli föremål för en översyn innan ett förslag kan föreläggas riksdagen för beslut. Översynen, som bör ske skyndsamt med sikte på att en proposition ska kunna föreläggas riksdagen under år 2005, bör renodlas till frågor som rör reglering av förvärv och pantsättning av bostadsrätter. Projektgruppen har för sin del avstått från att närmare gå in på frågor som t.ex. rör exekutiva förfaranden och godtroshet förvärv.

I det följande redovisas med vilken inriktning en sådan översyn kan göras.

Behov av ett bostadsrättsregister

Det nuvarande systemet för förvärv och pantsättning av bostadsrätter har hittills medfört få fall av påvisade rättsförluster eller ekonomiska förluster men anses av kreditgivarna som administrativt omständligt. Rättsläget är relativt väl klarlagt men svåröverskådligt och inte känt i detalj för den enskilde. Systemet har inte heller prövats med hänsyn till ändrade finansieringsförut-

sättningar och till det faktum att bostadsrätten i allt större omfattning används som kreditobjekt. Det kan därför inte uteslutas att det på bostadsrättsmarknaden finns latent operativa risker som skulle kunna leda till större förluster än de vi hittills har sett. Därför finns det skäl att överväga ett bostadsrättsregister bl. a. för att förbättra de administrativa rutinerna och öka tillförlitligheten vid förvärv och pantsättning av bostadsrätter hos såväl kreditgivare som bostadsrättsföreningar och deras förvaltare. Utvecklingen på såväl bostadsrättsmarknaden som på kredit- och kapitalmarknaderna talar för att bostadsrättens ställning som kreditobjekt bör stärkas och därmed ge bostadsrättshavarna en bättre ställning på lånemarknaden.

Modell för ett bostadsrättsregister

Bostadsrättsutredningens (SOU 1998:80, nedan kallad utredningen) förslag om ett statligt inteckningssystem för bostadsrätter skulle innebära att en beprövad ordning införs som ger stadga och trygghet för såväl kreditgivare som bostadsrättshavare. Projektgruppen har dock kommit fram till att en alternativ registermodell som bygger på nuvarande ordning för överlåtelser och pantsättning kan genomföras och i många avseenden ge motsvarande fördelar. Modellen tar till vara den kompetens samt den kunskap och information som idag finns hos bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare. Modellen bygger på de lägenhetsförteckningar som bostadsrättsföreningarna är ålagda att föra och som bostadsrättsförvaltarna normalt ansvarar för på föreningarnas uppdrag. Projektgruppen föreslår att dessa förteckningar kompletteras med de ytterligare uppgifter som behövs för att ett bostadsrättsregister ska kunna byggas upp. Förvaltarna ges en central roll att ta emot och registrera samtliga uppgifter som ska ingå i registret.

Bostadsrätten är en för i huvudsak Norden unik upplåtelseform. Bostadsrättsorganisationerna finner det därför vara naturligt att den reglering som krävs för att införa ett bostadsrättsregister

bygger på den lagstiftning som gäller för bostadsrätter och bostadsrättsföreningar.

Projektgruppen har diskuterat behovet av en beloppsbegränsning av panträtten i syfte att underlätta belåning hos flera kreditgivare. Gruppen förordar att ingen ytterligare begränsning görs utöver den som i praktiken redan finns. En kreditgivare kan inte utöka sin fordran efter det att en annan kreditgivare har under rättat bostadsrättsföreningen om pant rätt. Om så sker får den nytillkomna fordran förmånsrätt efter den andra kreditgivarens fordran.

Härtill kan läggas att det kommersiella intresset f.n. är begränsat att lämna krediter mot andrahandspanträtt.

Projektgruppen har inhämtat viss information om det pågående arbetet med de s.k. Basel II-reglerna. Enligt gruppens uppfattning kan det inte uteslutas att dessa kommande regler gör det mera fördelaktigt att införa en pantsättningsmodell med maximibelopp. Om en sådan modell övervägs behövs eventuellt en lagreglering av själva pantsättningen. Liksom vid in-teckning av fastigheter behöver i så fall panträttens omfattning begränsas i syfte att underlätta för bostadsrättshavarna att använda bostadsrätten som säkerhet gentemot fler än en långivare.

Frivilligt eller obligatoriskt register

Projektgruppen anser att bostadsrättsregistret ska vara obligatoriskt inte minst för att åstadkomma en enhetlig och effektiv hantering hos såväl kreditgivare som bostadsrättsföreningar och deras förvaltare.

Ändamål med ett bostadsrättsregister

Utifrån syftet med registret träder förvaltning, förvärv och pantsättning av bostadsrätter i förgrunden. Projektgruppen anser att

de tillåtna ändamålen bör anges i en särskild bestämmelse i lagen om bostadsrättsregister. Det bör alltså inte vara möjligt att genom förordning eller myndighetsföreskrifter öppna för ytterligare användningsområden.

Omfattning av ett bostadsrättsregister

Registret bör omfatta bostadsrättsföreningar med upplåtna bostadsrätter. Det kan övervägas att under vissa förutsättningar låta bostadsföreningar ingå.

Utformning och uppbyggnad av registret

Bostadsrättsregistret kan enligt projektgruppen byggas upp som en elektronisk databas åtkomlig för sökning via internet. Registerhanteringen bör så långt möjligt bygga på elektroniska överföringar och behandlingar av uppgifter och vara realtidsbaserad om inte kostnadsskäl talar däremot.

Registret bör bygga på nuvarande ordning och regelsystem, dvs de av bostadsrättsföreningarna förda lägenhetsförteckningarna. Dessa förteckningar administreras till mycket stor del av professionella förvaltare. På förvaltarmarknaden råder konkurrens. Denna konkurrens bör stimuleras genom att vid införandet av ett obligatoriskt bostadsrättsregister låta dessa förvaltare konkurrera om bostadsrättsföreningarnas uppdrag att hantera överlåtelser och pantsättningar. För rätten att vara registerförare behövs någon form av regler med krav på t.ex. erforderlig IT-lösning, kompetens och försäkringsskydd. En konsekvens av detta är att föreningarna i de allra flesta fall måste anlita en behörig förvaltare.

Ansvar för bostadsrättsregistret

Bostadsrättsföreningarna och dess medlemmar, föreningarnas administrativa förvaltare samt kreditgivare och mäklare är de in-

tressenter som har störst behov och nytta av ett centralt register. Huvudmannaskapet för registret och därmed ansvaret för ägande, uppbyggnad, utveckling och drift kan därför anförtros en ekonomisk förening eller annan typ av organisation med medlemmar från bostadsrättsorganisationerna och kreditgivarna. En sådan ordning ligger helt i linje med den gemensamma strävan att införa och utveckla ett bostadsrättsregister som förevarande projektarbete är ett uttryck för.

Uppgifterna att handha registret kan komma att innefatta myndighetsutövning och måste i så fall överlämnas med stöd i lag.

Registerinnehåll

Registret bör bygga på de uppgifter som idag enligt lag ska föras in i lägenhetsförteckningarna. Därutöver anser projektgruppen att följande uppgifter ska finnas med: organisationsnummer för bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavarens person- eller organisationsnummer samt adress, typ av fång och, i förekommande fall, pris eller insats och upplåtelseavgift vid förvärv, uppgift om erhållna denuntiationer avseende både förvärv och pantsättningar, panthavarens namn, person- eller organisationsnummer och adress, uppgifter som medför inskränkningar i bostadsrättshavarens förfoganderätt t.ex. utmätning och försäljningsförbud samt i förekommande fall förvaltarens namn, adress och organisationsnummer samt uppgift om att medlemskap beviljats.

Ytterligare uppgifter som årsredovisning, nyckeltal m.m. bör, vid en utveckling av datastödet, kunna fogas som pdf-filer och erhållas mot särskild avgift.

Sakrättsligt skydd vid förvärv och pantsättning

Projektgruppen föreslår ingen ändring av huvudregeln att denuntiation till bostadsrättsföreningen ska utgöra sakrättsligt moment. Dock anser projektgruppen att formkrav skall införas på

underrättelsen vilket innebär att den skall göras skriftligt och normalt elektroniskt. För det fall en förvaltare finns registrerad skall underrättelse alltid ske till denne.

Exekutiva frågor

Som tidigare har framgått har inte projektgruppen gått närmare in på de exekutiva frågorna. Emellertid behöver bostadsrättsregistrets samverkan med berörda statliga myndigheter på detta område framhållas. Utredningen föreslog att domstol, kronofogdemyndighet och konkursförvaltare ska vara skyldiga att lämna underrättelser till bostadsrättsregistret om beslut i hithörande frågor. Inrättas ett bostadsrättsregister enligt den modell som projektgruppen förordar bör övervägas att i denna del utforma ett samarbete som underlättar en hantering enligt den modell som projektgruppen har föreslagit.

Offentlighet och tillgänglighet

Projektgruppen har inte närmare gått in på frågan om registrets offentlighet och tillgänglighet utan anser att hithörande frågor kräver en fördjupad analys. Viktiga frågor i detta sammanhang är t.ex. om det vid direktåtkomst ska vara möjligt att bara söka på en bostadsrätt i taget och om det ska vara tillåtet att söka på namn, personnummer eller del av personnummer. Det bör också övervägas om endast behöriga användare ska få access till registret. Dessa frågor bör bedömas utifrån ett helhetsperspektiv där olika intressenters behov får vägas mot integritets- och säkerhetsaspekter.

Medlemskap

I syfte att förbättra rutinerna vid ansökan om medlemskap föreslår projektgruppen **att** ansökan om medlemskap ska göras skriftligt, **att** det till medlemsskapansökan ska fogas överlåtelseavtal eller i förekommande fall annan fångeshandling **samt att** med-

lemsskapansökan skall behandlas av bostadsrättsföreningen inom en månad från det att handlingen kommer in till föreningen. Det bör också tydliggöras att bostadsrättsföreningen enligt nuvarande ordning är skyldig att genast notera en underrättelse om förvärv i lägenhetsförteckningen även om medlemskap ännu inte beviljats.

Det kan också enligt projektgruppen övervägas att införa en tidsgräns från det att överlåtelseavtal träffades till att ansökan om medlemskap ska göras.

Datakostnader för investering och drift

Datakostnader för investeringar och drift för ett bostadsrättsregister enligt projektgruppens föreslagna modell har beräknats. En första studie av två oberoende datakonsulter har gjorts för att få en så realistisk bedömning som möjligt av faktiska kostnader.

Konsulternas bedömning är att investeringskostnaderna i hård och mjukvara samt konsultstöd kan beräknas till mellan 3 och 4,5 miljoner kronor där Softronic står för den högre bedömningen. De årliga driftkostnaderna beräknas till mellan 200.000 och 1,5 miljoner kronor. Skillnaden i driftkostnad beror främst på att TietoEnator har lagt till en årlig supportkostnad samt räknat på att hårdvaran på ca 1 miljon kronor leasas. Härtill kan komma eventuella kostnader för lokaler och personal.

I konsulternas angivna kostnader ingår inte kostnaderna för datafångst, dvs att upprätta själva registret med tillförlitliga uppgifter. Dessa kostnader torde dock bli betydligt lägre än med ett statligt system för inteckningar. Inte heller har kostnaderna för användarna av registret, dvs i första hand förvaltarna, kreditgivarna och mäklarna beräknats. Dessa kostnader är beroende av valda gränssnitt m.m. vid utformningen av datastödet och ska enligt projektgruppens uppfattning bestridas av den som får behörighet att ansluta sig.

Departementsserien 2007

Kronologisk förteckning

1. Preskription vid allvarliga brott. Ju.
2. Frågan om fortsatt giltighet av 1952 års tvångsmedelslag och lagen om hemlig kameraövervakning. Ju.
3. Annonstid i radio och TV. Ku.
4. Arbetsutbud och sysselsättning bland personer med utländsk bakgrund. En kunskapsöversikt. Fi.
5. Påföljder för psykiskt störda lagöverträdare. Ju.
6. Internationell insolvens – en diskussionspromemoria. Ju.
7. Vissa frågor i stiftelselagen, m.m. Ju.
8. Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet. M.
9. Ett uppföljningssystem för barnpolitiken. Slutrapport från arbetsgruppen med uppgift att utveckla indikatorer för barnpolitiken. S.
10. Skadeståndsfrågor vid kränkning. Ju.
11. En mer öppen domarutbildning. Ju.
12. Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter. Ju.

Departementsserien 2007

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

- Preskription vid allvarliga brott. [1]
Frågan om fortsatt giltighet av 1952 års
tvångsmedelslag och lagen om hemlig
kameraövervakning. [2]
Påföljder för psykiskt störda lagöverträdare. [5]
Internationell insolvens
– en diskussionspromemoria. [6]
Vissa frågor i stiftelselagen, m.m. [7]
Skadeståndsfrågor vid kränkning. [10]
En mer öppen domarutbildning. [11]
Bostadsrättsregister – några modeller för
registrering av bostadsrätter. [12]

Socialdepartementet

- Ett uppföljningssystem för barnpolitiken.
Slutrapport från arbetsgruppen med uppgift
att utveckla indikatorer för barnpolitiken. [9]

Finansdepartementet

- Arbetsutbud och sysselsättning bland personer
med utländsk bakgrund.
En kunskapsöversikt. [4]

Kulturdepartementet

- Annonstid i radio och TV. [3]

Miljödepartementet

- Skydd mot fel och obestånd inom bostads-
byggandet. [8]