

Ju2023/00948

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

REMISS: ETT REGISTER FÖR ALLA BOSTADSRÄTTER

– UTKAST TILL LAGRÅDSREMISS

HSB Riksförbund har erbjudits möjlighet att lämna synpunkter på ovan nämnda utkast till lagrådsremiss. HSB är Sveriges största bostadskooperation med nationell bredd och lokal närvaro som förvaltar bostads- och hyresrätter, utvecklar bostäder och erbjuder bosparande för våra 670 000 medlemmar och över 4000 bostadsrättsföreningar.

Allmänna synpunkter

HSB fick möjlighet att delta med en expert i utredningen Ett register för alla bostadsrätter, samt lämna synpunkter på dess betänkande. Det är positivt att panthanteringen föreslås moderniseras. En tydlig farhåga vi framförde i remissyttrandet angående utredningens förslag var att det registret skulle bli administrativt tungrovt och innehålla fler uppgifter än vad som motiverades av syftet med registret. HSB konstaterar att vissa av våra synpunkter gällande utredningens förslag har beaktats i utkastet till lagrådsremiss, vilket är positivt. HSB uppskattar också möjligheten att lämna synpunkter på denna föreslagna lagrådsremiss.

HSB ser inledningsvis ett behov av att ytterligare tydliggöra några avgörande frågor när det gäller det föreslagna bostadsrättsregistret, som rör registrets omfattning, åtkomst till registret, kostnad för användning, överföring av uppgifter till Lantmäteriet samt tidpunkt för driftsättning där det föreslås en lång övergångstid vilket kan innebära "dubbla" register under en tid av flera år. HSB hade föredragit att registrets innehåll reglerades i lag och inte i förordning, då uppgifterna rör den personliga integriteten. Med anledning av detta ser HSB det som nödvändigt att även förordningen remitteras, för att på så sätt kunna medverka till att registret fungerar smidigast möjligt för bostadsrättsföreningar och deras förvaltare samtidigt som den data som ingår i registret är av sådan karaktär att det innehåller användbar och tillförlitlig information. Lantmäteriet föreslås ansvara för bostadsrättsregistret och har även fått medel för uppbyggnaden av det. HSB har noterat att Riksrevisionen nyligen i en granskningsrapport varnat för ineffektivitet när statliga myndigheter både bestämmer storlek på avgiften och disponerar intäkterna.

HSB vill framhålla vikten av att förvaltare och företrädare för bostadsrättsföreningar får möjlighet att delta i en aktiv roll i framtagandet av de tekniska lösningarna för registret, så att uppgiftslämningen kan ske på ett smidigt sätt.

Registrets innehåll

Det är positivt att registrets övergripande innehåll och ändamål föreslås regleras i lag och inte i förordning, samt att registret förefaller vara något mer begränsat än i utredningsförslaget. Men som nämnts ovan har HSB svårt att ta ställning till och bedöma exakt vilka uppgifter som ska ingå i registret då närmare detaljer ska beslutas i förordning. Därmed kan HSB inte till fullo kommentera det föreslagna innehållet, annat än att det endast bör innehålla de uppgifter som är av störst relevans för panthanteringen. Därmed är det positivt att exempelvis direktmarknadsföreläggande inte är ett särskilt utpekat ändamål. Dock kvarstår många frågor som behöver hanteras. Vad gäller till exempel för uppgifter om tidigare bostadsrättshavare, hur länge ska de ingå i registret? Och vad gäller för anteckningar om en bostadsrättshavare inte har betalat avgiften i tid, hur länge ska denna anteckning finnas kvar? Ska ett meddelande skickas när denna avgift till slut erläggs och skulden är reglerad?

Under ändamålsbestämmelser anges att ”det är viktigt att inte onödiga hinder ställs upp för användningen av den information som kommer att finnas i bostadsrättsregistret.” HSB anser att det är otydligt vad ett ”onödigt hinder” innebär här, samt vad samhällets intresse av information om bostadsrätter innebär. Att personuppgifter får behandlas för verksamhet som rör omsättning av bostadsrätter och kan vara av intresse för presumtiva köpare blir en bred definition då ”presumtiva köpare” kan vara i princip vem som helst.

Det är bra att sakrättsligt skydd vid köp av en bostadsrätt uppstår vid registreringen. Enligt förslaget ska en registrering ske inom två veckor från tillträdesdagen. HSB ser gärna att frågor som: Hur bör föreningen hantera det om tillträdesdag är angiven till datum innan föreningen får in handlingen? Samt: hur ska föreningen få vetskap om att tillträdesdagen tidigareläggs? förtydligas.

När det gäller rubriken anteckningar anges att sådana beslut eller åtgärder som har betydelse för andra än föreningen bör redovisas, till exempel om bostadsrätten är föremål för utmätning. Då utmätning tyder på ekonomiska problem hos bostadsrättshavaren innebär detta att det rör sig om en integritetskänslig personuppgift, vilken är extra skyddsvärd. Hur ska ansvaret se ut för de uppgifterna, när syftet med registret samtidigt är att intressenter ska kunna få tillgång till uppgifter om bostadsrätter? Vad definieras som en intressent och vem gör denna bedömning? Detta förslag kan leda till en tolkningsfråga om spridningen och kan riskera att uppgifterna sprids till aktörer som inte har behov av det, och därmed strida mot GDPR:s grundläggande princip om integritet och konfidentialitet. När det gäller förhållandet till annan reglering avseende personuppgifter bör det övervägas att ange vilken myndighet i lagen som får meddela föreskrifter i detta fall. Lantmäteriet föreslås vara personuppgiftsansvarig även för den behandling av personuppgifter inom lagens tillämpningsområde som utförs av andra aktörer för Lantmäteriets räkning. Var går gränsen för när ansvaret övergår till intressenten som använder registret?

Närmare bestämmelser om personuppgiftsbiträdenas hantering av personuppgifter föreslås att regleras på förordningsnivå eller i föreskrifter. Det finns risk att detta skapar kortsiktiga svårigheter och tolkningsfrågor om det ska regleras på föreskriftsnivå gällande de andra aktörerna och i lagen för Lantmäteriet.

Registrering och åtkomst till registret

HSB tillstyrker förslaget att det ska vara bostadsrättsföreningen som ska registrera uppgifter i registret, vilket också var något som vi föreslog i yttrandet över utredningens förslag. Det är viktigt att den tekniska lösningen för detta byggs upp så att det inte blir administrativt tungrott för bostadsrättsföreningarna och deras eventuella förvaltare att föra in uppgifter, med en digital tillgång via API, samt att anmälningar kan slå igenom direkt. Om en lösning tas fram som innebär att varje förändring ska registreras via inloggning till Lantmäteriet kommer systemet bli allt för tungrott. Därmed behöver förvaltares IT-system kunna kommunicera direkt med Lantmäteriets system via API för att registrera all typ av information som en bostadsrättsförening förväntas registrera.

Det bör övervägas om bostadsrättsföreningarna i och med sin registreringsplikt bör få rätt att ta ut en avgift för registrering av uppgifter från bostadsrättshavaren, antingen via en registreringsavgift eller en höjd överlåtelseavgift. I de kommande föreskrifterna om direktåtkomst och villkor för sådan bör möjligheten för föreningens eventuella förvaltare att via en digital fullmakt till förvaltaren som juridisk person (certifikat) få tillgång för registret ingå.

Kostnad för användning

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer föreslås få meddela föreskrifter om avgifter för registrering eller avregistrering samt för tillgång till och användande av uppgifter i registret. HSB anser att avgifterna inte bör regleras på föreskriftsnivå. I författningskommentaren anges att föreskrifterna också kan avse att föreningarna är befriade från avgifter för registrering som de är skyldiga till enligt lag. HSB menar att det är av stor vikt att detta beaktas framöver, men att även avgiftsfriheten bör framgå av lag eller förordning, samt att det tydliggörs att det även avser eventuella förvaltare som registrerar uppgifter med digital fullmakt.

HSB vill även poängtera att ett register som innehåller ett stort antal uppgifter blir mer kostnadsdrivande att förvalta än ett register med färre uppgifter, vilket även det talar för ett begränsat antal uppgifter som bör ingå i registret.

Tidpunkt för driftsättning

HSB instämmer i slutsatsen i utkastet, att det är viktigt att olägenheterna blir så små som möjligt för bostadsrättsföreningarna vid uppgiftsinsamlingen. I utkastet till lagrådsremiss anges att: hur uppgifterna ska lämnas till Lantmäteriet bör ankomma på Lantmäteriet att bestämma, i dialog med föreningarna och förvaltare. HSB anser att det är viktigt att denna dialog förs, för att se till att uppgiftslämningen kan ske på smidigast möjliga och kostnadseffektiva sätt.

HSB ser problem med förslaget att föreningarna senast den 31 december 2026 ska lämna in uppgifter för uppbyggnaden av registret, för att sedan meddela förändringar som sker fram till att dess att registret har trätt i kraft. Under denna tid blir det en dubbel hantering för bostadsrättsföreningarna. Det går att ifrågasätta om det inte hade varit mer ändamålsenligt att börja inläsningen av uppgifter först när de tekniska delarna i registrets uppbyggnad är färdiga. Detta perspektiv bör hanteras i den fortsatta beredningen av övergångsbestämmelserna.

Johan Nyhus, förbundsordförande