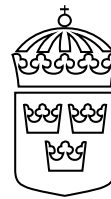


Regeringens proposition

2025/26:112



Ett register för alla bostadsrätter

Prop.
2025/26:112

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 5 februari 2026

Ulf Kristersson

Johan Forssell
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att det inrättas ett bostadsrättsregister där alla bostadsrätter ska registreras. Registret ska föras av Lantmäteriet.

I det nya bostadsrättsregistret ska det bland annat finnas uppgifter om bostadsrättslägenheten, bostadsrättshavaren, bostadsrättsföreningen och pantsättningar. Syftet med ett register är att

- göra hanteringen av pantsättningar mer modern och rättssäker,
- förenkla för bostadsrättsföreningarna, myndigheter och aktörer på bostadsmarknaden,
- förse samhället med bättre information om bostadsrätter,
- underlätta för Kronofogdemyndighetens tillgångsutredningar,
- bidra till ökade möjligheter att förebygga och utreda brott, och
- bidra till en effektivare tillgångsinriktad brottsbekämpning.

Det ska vidare införas ett enhetligt sakrättsligt system för bostadsrätter. Registrering ersätter underrättelse till bostadsrättsföreningen som sakrättsligt moment vid pantsättning och överlåtelse av bostadsrätt.

De lagändringar som avser uppbyggnaden av registret föreslås träda i kraft den 1 januari 2027. Ändringarna i övrigt föreslås träda i kraft den dag som regeringen bestämmer.

1	Förslag till riksdagsbeslut	4
2	Lagtext	5
2.1	Förslag till lag om bostadsrättsregister	5
2.2	Förslag till lag om införande av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister	10
2.3	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	12
2.4	Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken	19
2.5	Förslag till lag om ändring i lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken	21
2.6	Förslag till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister	22
3	Ärendet och dess beredning	23
4	Det finns behov av ett register för bostadsrätter	24
5	Regleringen av bostadsrättsregistret	28
5.1	Registrets innehåll	28
5.2	Lagens tillämpningsområde	31
5.3	Förhållandet till annan reglering rörande personuppgifter	34
5.4	Personuppgiftsansvaret	34
5.5	Rättslig grund för behandling av personuppgifter	37
5.6	Ändamålsbestämmelser	38
5.7	Finalitetsprincipen	43
5.8	Elektroniskt utlämnande av uppgifter	44
5.9	Behandling av särskilt skyddsvärda uppgifter	48
5.10	Rättelse	51
5.11	Den registrerades rättigheter	53
5.12	Skadestånd	55
5.13	Överklagande av Lantmäteriets beslut	57
6	Hur bostadsrättsregistret ska fungera	58
6.1	Hur registrering av upplåtelse, övergång och pansättning ska gå till	58
6.2	Handläggningen av registreringsärenden	63
6.3	Ändrat innehåll i lägenhetsförteckningen	67
6.4	Ingen pansättningsavgift ska tas ut	68
6.5	Bostadsrättsföreningens underrättelseskyldighet	69
6.6	Underrättelser från Kronofogdemyndigheten	72
6.7	Uppgifter från lägenhetsregistret	73
7	Avgifter	77
8	Sakrättsliga frågor med anledning av ett bostadsrättsregister	78
8.1	Ett nytt system för pansättning av bostadsrätter	78
8.2	Förvärvarens skydd mot överlåtarens borgenärer vid överlåtelse av bostadsrätt	84
8.3	Konkurrerande överlåtelser	85

9	Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare	88
9.1	Ett medlemskap ska gälla från tillträdesdagen	88
9.2	Förtydligande av vad som avses med övriga utrymmen	91
10	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	92
10.1	Uppbyggnaden av bostadsrättsregistret	92
10.2	Uppgifter om pantsättning	95
10.3	Uppdatering av uppgifter i registret	99
10.4	När lagändringarna ska träda i kraft	101
11	Konsekvenser	103
11.1	Konsekvenser för enskilda	103
11.2	Konsekvenser för det allmänna	105
11.3	Konsekvenser i övrigt	107
12	Författningskommentar	108
12.1	Förslaget till lag om bostadsrättsregister	108
12.2	Förslaget till lag om införande av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister	124
12.3	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	129
12.4	Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken	138
12.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken	140
12.6	Förslaget till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister	140
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) i relevanta delar	141
Bilaga 2	Betänkandets lagförslag i relevanta delar	143
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna	145
Bilaga 4	Sammanfattning av betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39)	146
Bilaga 5	Betänkandets lagförslag	151
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanserna	162
Bilaga 7	Lagförslagen i utkastet till lagrådsremiss	163
Bilaga 8	Förteckning över remissinstanserna	180
Bilaga 9	Lagrådsremissens lagförslag	181
Bilaga 10	Lagrådets yttrande	199
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 5 februari 2026 ...	216

Förslag till riksdagsbeslut

Regeringens förslag:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om bostadsrättsregister.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om införande av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister.
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).
4. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i utsökningsbalken.
5. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken.
6. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister.

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om bostadsrättsregister

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Det ska finnas ett register för alla bostadsrätter (bostadsrättsregistret).
Registret ska föras av Lantmäteriet.

2 § Lagen gäller vid registrering i bostadsrättsregistret och vid behandling av personuppgifter i Lantmäteriets verksamhet avseende registret.

Lagen gäller endast om behandlingen är helt eller delvis automatiserad eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register.

3 § I bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret och vilken rättsverkan en registrering har. Termer och uttryck i denna lag har samma betydelse som i bostadsrättslagen, om inte något annat anges.

4 § Lagen innehåller bestämmelser som kompletterar Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning), här benämnd EU:s dataskyddsförordning.

Vid behandling av personuppgifter enligt denna lag gäller lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen, om inte något annat följer av denna lag eller av föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen.

2 kap. Bostadsrättsregistrets innehåll och behandling av personuppgifter

Registrets innehåll

1 § Bostadsrättsregistret ska för varje bostadsrätt innehålla uppgifter om

1. bostadsrättslägenheten,
2. bostadsrättsföreningen,
3. bostadsrättshavaren, och
4. pantsättningar.

Bostadsrättsregistret ska även innehålla anteckningar om beslut och åtgärder som avser bostadsrätten, såsom

1. beslut om kvarstad, förvar, betalningssäkring eller utmätning,
2. beslut om exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning, och

Prop. 2025/26:112 3. talan om hävning eller återgång av förvärv av bostadsrätt eller om bättre rätt till sådan egendom.

Regeringen får meddela ytterligare föreskrifter om vilka uppgifter och anteckningar som ska ingå i registret.

Personuppgiftsansvar

2 § Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för den behandling av personuppgifter som görs i bostadsrättsregistret.

Ändamål

3 § Personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas om det är nödvändigt för något av följande ändamål:

1. verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning,
2. omsättning av bostadsrätter,
3. kreditgivning, försäkringsgivning eller allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut, eller
4. förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd.

4 § Personuppgifter som behandlas enligt 3 § får även behandlas för att fullgöra uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning.

Personuppgifter som behandlas enligt 3 § får även behandlas för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in.

Elektroniskt utlämnande av personuppgifter

5 § Lantmäteriet får lämna ut personuppgifter elektroniskt om det inte är olämpligt.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela ytterligare föreskrifter om begränsningar av elektroniskt utlämnande av uppgifter.

Direktåtkomst till personuppgifter

6 § Direktåtkomst till personuppgifter får medges för de ändamål som anges i 3 § eller 4 § första stycket.

En bostadsrättshavare ska alltid medges direktåtkomst till personuppgifter som rör honom eller henne.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela ytterligare föreskrifter om vilka som får medges direktåtkomst och villkor för sådan åtkomst.

Behandling av särskilt skyddsvärda uppgifter

7 § Behandling som innebär att en uppgift om personnummer eller samordningsnummer eller någon annan särskilt skyddsvärd uppgift om en en-

skilda personliga eller ekonomiska förhållanden lämnas ut elektroniskt, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter, är endast tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl.

Prop. 2025/26:112

Rättelse

8 § En uppgift i bostadsrättsregistret ska rättas, om den är uppenbart felaktig och det beror på Lantmäteriets eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel.

Innan en rättelse sker, ska den som berörs av åtgärden få tillfälle att yttra sig, om inte denne är okänd eller det är uppenbart obehövligt.

I fråga om personuppgifter gäller paragrafen i stället för rätten till rättelse enligt artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning.

Begränsning av behandling

9 § Rätten till begränsning av behandling av personuppgifter enligt artikel 18 i EU:s dataskyddsförordning gäller inte i fråga om personuppgifter i bostadsrättsregistret.

3 kap. Registrering i bostadsrättsregistret

Inledande bestämmelser

1 § En anmälan för registrering eller avregistrering ska vara skriftlig och göras hos Lantmäteriet. Anmälan ska innehålla de uppgifter som behövs för att Lantmäteriet ska kunna genomföra registreringen eller avregistreringen.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om vilka uppgifter en anmälan ska innehålla.

Registrering av upplåtelse

2 § En anmälan för registrering av upplåtelse ska göras av bostadsrättsföreningen.

Anmälan för registrering av upplåtelse ska göras inom två veckor från upplåtelsen. En upplåtelse ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet.

Registrering av övergång

3 § En anmälan för registrering av övergång ska göras av bostadsrättsföreningen. En övergång till en sådan juridisk person som avses i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) ska dock anmälas för registrering av den juridiska personen.

Anmälan för registrering av övergång ska göras inom två veckor från det att bostadsrättsföreningen beslutat om medlemskap i föreningen. Vid övergång till någon som redan är medlem i föreningen eller som inte omfattas av kravet på medlemskap ska anmälan i stället göras inom två veckor från övergången. En övergång ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en full-

Prop. 2025/26:112 ständigt anmälan kom in till Lantmäteriet. Om en anmälan som avser en överlåtelse har gjorts före tillträdesdagen anses dock överlåtelsen vara registrerad först på tillträdesdagen.

Bostadsrättsföreningen ska anmäla om en överlåtelse som har registrerats har hävts eller återgått till säljaren utan att talan väckts i domstol.

Om en bostadsrätt har övergått till föreningen, ska anmälan göras inom två veckor från övergången.

Registrering av att bostadsrätten upphört

4 § En anmälan för registrering av att en bostadsrätt har upphört ska göras av bostadsrättsföreningen inom två veckor från det att bostadsrätten upphörde.

Registrering av pantsättning

5 § En anmälan för registrering av pantsättning ska göras av panthavaren. Anmälan ska undertecknas av panthavaren och pantsättaren.

6 § Lantmäteriet får efter ansökan ge tillstånd till en panthavare att på egen hand registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret.

Vid tillståndsprövningen ska myndigheten särskilt beakta

1. att panthavaren har tillgång till den tekniska utrustning och sakkunskap som krävs,

2. att det finns tillfredsställande former för betalning av registreringsavgifter, och

3. att panthavaren i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion.

Ett tillstånd får återkallas av Lantmäteriet om tillståndshavaren inte längre uppfyller kraven i andra stycket.

7 § En pantsättning som registreras efter en anmälan ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet.

En pantsättning som registreras av en panthavare med tillstånd enligt 6 § ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då registreringen gjordes.

Avregistrering av pantsättning

8 § När en pantsättning inte längre gäller ska panthavaren utan dröjsmål se till att den avregistreras.

En panthavare som har tillstånd enligt 6 § ska på egen hand avregistrera pantsättningen. En panthavare som inte har sådant tillstånd ska göra en anmälan för avregistrering till Lantmäteriet. En sådan anmälan ska undertecknas av panthavaren.

Om panthavaren inte längre finns, får pantsättaren göra en anmälan för avregistrering.

Handläggning av registreringsärenden

9 § Om den som har gjort en anmälan för registrering eller avregistrering inte har följt det som gäller för anmälan, får Lantmäteriet förelägga anmälaren att rätta till bristen inom en viss tid. Föreläggandet får förenas med vite.

Om anmälan inte kan ligga till grund för registrering eller avregistrering direkt, ska Lantmäteriet göra en notering i registret om att en anmälan har kommit in men ännu inte behandlats.

Om anmälaren inte följer föreläggandet, får Lantmäteriet vägra registrering eller avregistrering. En upplysning om det ska tas in i föreläggandet.

Första och tredje styckena gäller inte för en anmälan som saknar uppgift om identitetsbeteckning, om bostadsrättshavaren har avlidit när anmälan för registrering eller avregistrering ges in.

10 § Om en anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång av en bostadsrätt inte har gjorts i rätt tid, får Lantmäteriet förelägga föreningen eller den juridiska personen att lämna in en anmälan inom en viss tid. Dessamma gäller en anmälan för registrering om att en bostadsrätt har upphört. Föreläggandet får förenas med vite.

11 § Vid handläggning av registreringsärenden tillämpas inte bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut.

4 kap. Avgifter, skadestånd och överklagande

Avgifter

1 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om avgifter

1. i ärenden om registrering eller avregistrering i bostadsrättsregistret, och
2. för tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregistret.

Skadestånd

2 § Den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i bostadsrättsregistret har rätt till ersättning av staten.

Ersättningen ska sättas ned med skäligt belopp eller helt falla bort om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

3 § En rättshavare som drabbas av skada till följd av ett beslut om rättelse enligt 2 kap. 8 § har rätt till ersättning av staten. Ersättning lämnas dock inte om den skadelidande med hänsyn till felets art eller andra omständigheter borde ha insett att fel förekommit.

Överklagande

4 § Ett beslut som Lantmäteriet har meddelat enligt denna lag eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Föreskrifter om ikraftträdande av denna lag meddelas i lagen (2026:000) om införande av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister.

2.2 Förslag till lag om införande av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister

Härigenom föreskrivs följande.

Tidpunkt för ikraftträdande

1 § Lagen (2026:000) om bostadsrättsregister träder i kraft den dag som regeringen bestämmer. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

Ansvar för uppbyggnaden

2 § Lantmäteriet ska ansvara för uppbyggnaden av bostadsrättsregistret.

Inlämning och uppdatering av uppgifter

3 § En bostadsrättsförening ska senast den 31 december 2027 till Lantmäteriet lämna de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla i fråga om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar.

4 § En bostadsrättsförening som bildas efter den 31 december 2027 ska till Lantmäteriet så snart som möjligt lämna de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla enligt 3 §.

5 § En bostadsrättsförening som har lämnat uppgifter till Lantmäteriet enligt 3 eller 4 § ska så snart som möjligt underrätta myndigheten om förändringar som inträffar rörande dessa uppgifter innan dess att lagen (2026:000) om bostadsrättsregister träder i kraft.

6 § Bostadsrättsföreningens uppgiftsskyldighet enligt 3–5 §§ gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret.

7 § Om en bostadsrättsförening inte lämnar uppgifter enligt 3, 4 eller 5 § får Lantmäteriet förelägga bostadsrättsföreningen att fullgöra sin uppgiftsskyldighet. Ett föreläggande får förenas med vite.

Kontroll och ändring av uppgifter

8 § Lantmäteriet ska så snart som möjligt lämna vidare de uppgifter som har lämnats enligt 3 § och som gäller pantsättning till panthavaren.

Om en bostadsrättsförening har lämnat uppgifter enligt 4 eller 5 §, ska Lantmäteriet snarast lämna vidare de uppgifter som gäller pantsättning till panthavaren.

9 § En panthavare ska senast sex månader efter det att Lantmäteriet har lämnat uppgifter till panthavaren enligt 8 § första stycket, anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter avseende uppgifterna om pantsättning till myndigheten.

Om Lantmäteriet har lämnat uppgifter enligt 8 § andra stycket ska panthavaren snarast anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter till myndigheten.

Om en panthavare har anmält tillägg eller felaktigheter ska Lantmäteriet ge bostadsrättsföreningen tillfälle att yttra sig över uppgifterna inom sex veckor.

Underrättelse när registret är färdigt

10 § Lantmäteriet ska underrätta regeringen när bostadsrättsregistret är färdigt att tas i bruk.

Pantsättningar före ikraftträdandet

11 § En panträtt som har upplåtits och fått sakrättsligt skydd före ikraftträdandet av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister och som det lämnas uppgift om till Lantmäteriet, ska registreras i bostadsrättsregistret som en noterad pant.

12 § Om en bostadsrätt belastas av flera noterade panter, ska den företrädesordning som gällde mellan dem före ikraftträdandet av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister fortfarande gälla.

En noterad pant ska ha företräde framför en panträtt som har fått sakrättsligt skydd efter ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister.

13 § En panträtt som har upplåtits och fått sakrättsligt skydd före ikraftträdandet av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister men som inte har noterats enligt 11 § ska behålla sitt sakrättsliga skydd endast om uppgift om pant-rätten har lämnats till Lantmäteriet senast sex månader efter ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister.

Behandling av vissa uppgifter

14 § Lantmäteriet får under bostadsrättsregistrets uppbyggnad behandla även andra uppgifter i registret än dem som framgår av 3 §. De uppgifterna ska gallras när de inte längre behövs.

Bemyndigande

15 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om uppbyggnaden av bostadsrättsregistret.

Överklagande

16 § Ett beslut som Lantmäteriet har meddelat enligt denna lag eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Prop. 2025/26:112 2.3 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 6 kap. 1 och 11 §§, 7 kap. 14, 31 och 33 §§, 9 kap. 5, 10 och 16 §§ och rubriken närmast före 7 kap. 31 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas ett nytt kapitel, 6 a kap., fem nya paragrafer, 1 kap. 3 a §, 4 kap. 4 a § och 6 kap. 5 a–5 c §§, och närmast före 4 kap. 4 a § och 6 kap. 5 a och 5 b §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

3 a §

Information om varje bostadsrätt finns i bostadsrättsregistret. Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2026:000) om bostadsrättsregister.

4 kap.

Registrering av upplåtelse

4 a §

En upplåtelse av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret.

6 kap.

1 §¹

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han *eller hon* är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. *Ett medlemskap gäller från tillträdesdagen. Om föreningen beviljar medlemskap senare än tillträdesdagen eller om en bostadsrätt har övergått på annat sätt än genom överlåtelse, gäller medlemskapet i stället från beslutsdagen.*

En juridisk person får *dock* utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och

då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

Registrering av övergång

5 a §

En övergång av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret.

Sakrättsligt skydd vid överlåtelse

5 b §

En överlåtelse av en bostadsrätt gäller mot överlåtarens borgenärer när den har registrerats i bostadsrättsregistret.

5 c §

Om en bostadsrätt har överlåts till flera var för sig, gäller en tidigare överlåtelse framför en överlåtelse som har skett senare.

En senare överlåtelse gäller dock framför en tidigare, om överlåtelsen har registrerats i bostadsrättsregistret före den tidigare överlåtelsen och den senare förvärvaren vid tidpunkten för överlåtelsen var i god tro om den tidigare överlåtelsen.

Paragrafen ska också tillämpas på förvärv genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, när fråga uppkommer om företrädet mellan ett sådant förvärv och en senare överlåtelse.

Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, *skall* den överlätas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten *skall* upphöra.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om bostadsrättens upphörande meddelas endast om panthavaren har *medgivit* detta eller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren.

Om en bostadsrätt *har* övergått till bostadsrättsföreningen, *ska* den överlätas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten *ska* upphöra.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om bostadsrättens upphörande meddelas endast om panthavaren har *medgett* detta eller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren.

Om bostadsrätten upphör, ska det registreras i bostadsrättsregistret.

6 a kap. Panträtt

1 § En panträtt i en bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

2 § En pantsättning av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret. En registrering av pantsättningen har samma rättsverkningar som när en panthavare tar en lös sak i besittning. Bestämmelser i annan lag om handpanträtt vid utmätning eller i konkurs gäller också för panträtt i en bostadsrätt.

En pantsättning behöver inte registreras om panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen.

3 § Om ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt hävs av överlåtaren, är en pantsättning som förvärvaren gjort efter överlåtelsen ogiltig.

4 § En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

14 §³

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt,

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt,

² Senaste lydelse 1995:1464.

³ Senaste lydelse 2014:336.

om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse.

om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

En beslutad insats kan ändras enligt 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av denna lag eller någon annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

Underrättelse om obetalda avgifter

31 §⁴

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrätts-havaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrätts-havaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen.

Om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften löper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, ska föreningen utan dröjsmål underrätta Lantmäteriet.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför *panthavaren* i fråga om

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför *panthavare* i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid föreningens försummelse varat, samt

2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

⁴ Senaste lydelse 1995:1464.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid panthavaren haft kännedom om bostadsrättshavarens betalningsförsummelse.

33 §

Överlåts det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

Bostadsrätten upphör om det hus som lägenheten finns i antingen överlåts eller säljs exekutivt. Föreningen är då skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Om föreningen träder i likvidation inom tre månader från det att frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller om föreningen inom samma tid försätts i konkurs, ska dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Om bostadsrätten upphör och lägenheten har tillträtts, ska ett skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

Om bostadsrätten upphör, ska det registreras i bostadsrättsregistret.

9 kap.

5 §⁵

Bostadsrättsföreningens stadgar ska innehålla uppgifter om

1. föreningens företagsnamn,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse ska ha sitt säte,
3. den verksamhet som föreningen ska bedriva,
4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse,
6. för det fall rätten att bestämma ersättning för en bostadsrätt vid överlåtelse ska vara inskränkt, grunderna för beräkning av ersättningen,
7. grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter och tiden för deras uppdrag,
9. hur en föreningsstämma ska sammankallas,

10. de ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma,
11. den tid som föreningens räkenskapsår ska omfatta,
12. grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas, och
13. hur föreningens återstående tillgångar ska fördelas när föreningen upplöses.

10 §⁶

Lägenhetsförteckningen *skall* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och *övriga* utrymmen,

Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och *eventuell mark och andra* utrymmen *som upplåtelsen avser,*

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 pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *skall* anges.

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

Om en uppgift i förteckningen ändras, ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av en bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *ska* anges.

16 §⁷

För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

⁶ Senaste lydelse 2004:247.

⁷ Senaste lydelse 2016:111.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 29 a §. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1–4 ska vara giltigt, gäller även det.

Föreningen ska genast underrätta <i>den som har pant i bostadsrätten</i> <i>och som är känd för föreningen</i> om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.	Föreningen ska genast underrätta <i>Lantmäteriet</i> om ett beslut enligt första stycket 4.
---	---

Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 3 § och 14 kap. 3 § utsökningsbalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

3 §

Utmäts annan fordran eller rättighet än som avses i 2 §, skall sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund *skall* fastighetens ägare underrättas. *Om utmätning av bostadsrätt underrättas bostadsrättsföreningen.*

Om en annan fordran eller rättighet än som avses i 2 § utmäts, ska sekundogäldenären eller någon annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till någon annan än Kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av *en* rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av *en* byggnad på ofri grund *ska* fastighetens ägare underrättas.

14 kap.

3 §¹

Har exekutiv försäljning av registrerat skepp eller luftfartyg som registrerats i luftfartygsregistret vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats skall, om gäldenären inte var rätt ägare, köparens förvärv dock gälla, om gäldenärens åtkomst var inskriven när försäljningen ägde rum.

När exekutiv försäljning av fast egendom har vunnit laga kraft och köpeskillingen har *erlagts*, har den som åberopar annat förvärv av egendomen från gäldenären eller någon hans företrädare förlorat sin rätt mot köparen. Även den som åberopar att gäldenärens eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl *ej* gällde mot rätte ägaren har förlorat sin rätt mot köparen, om lagfart var beviljad för gäldenären när den exekutiva försäljningen ägde rum.

Om en exekutiv försäljning av ett registrerat skepp eller ett registrerat luftfartyg har fått laga kraft och köpeskillingen betalats ska, såvida gäldenären inte var rätt ägare, köparens förvärv ändå gälla, om gäldenärens åtkomst var inskriven när försäljningen ägde rum.

När *en* exekutiv försäljning av fast egendom har *fått* laga kraft och köpeskillingen har *betalats*, har den som åberopar annat förvärv av egendomen från gäldenären eller någon *av* hans *eller hennes* företrädare förlorat sin rätt mot köparen. Även den som åberopar att gäldenärens eller någon *av* hans *eller hennes* företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl *inte* gällde mot *den* rätte ägaren har förlorat sin rätt mot köparen, om lagfart var beviljad för gälde-

¹ Senaste lydelse 2004:84.

nären när den exekutiva försäljningen ägde rum.

Om en exekutiv försäljning eller en tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en bostadsrätt har fått laga kraft och köpeskillingen betalats, har den som åberopar annat förvärv av egendomen från gäldenären eller någon av hans eller hennes företrädare förlorat sin rätt mot köparen.

-
1. Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.
 2. Vid utmätning av sådan andelsrätt som avses i 20 § lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken gäller 6 kap. 3 § i den äldre lydelsen.

2.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken

Prop. 2025/26:112

Härigenom föreskrivs att 20 § lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

20 §

Vad som föreskrivs om bostadsrätt i 5 kap. 1 § 6 *och* 6 kap. 3 § *andra stycket* i balken tillämpas även i fråga om andelsrätt i en förening, som *ej* är bostadsrättsförening, eller i ett handelsbolag eller ett aktiebolag, om det med andelsrätten följer rätt att besitta eller hyra en lägenhet.

Bestämmelsen i 5 kap. 13 § första stycket i balken är *ej* tillämplig i fall då en hyresvärd eller jordägare enligt 34 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken har rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för en fordran hos en hyresgäst eller arrendator.

Vad som föreskrivs om bostadsrätt i 5 kap. 1 § 6 i balken tillämpas även i fråga om andelsrätt i en förening, som *inte* är *en* bostadsrättsförening, eller i ett handelsbolag eller ett aktiebolag, om det med andelsrätten följer rätt att besitta eller hyra en lägenhet.

Bestämmelsen i 5 kap. 13 § första stycket i balken är *inte* tillämplig i *sådana* fall då en hyresvärd eller jordägare enligt 34 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken har rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för en fordran hos en hyresgäst eller arrendator.

Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Prop. 2025/26:112 2.6 Förslag till lag om ändring i lagen (2006:378)
om lägenhetsregister

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2006:378) om lägenhetsregister ska införas en ny paragraf, 5 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 a §

Lägenhetsregistrets ändamål är också att uppgifterna i registret får överföras till bostadsrättsregistret. Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2026:000) om bostadsrättsregister och lagen (2026:000) om införande av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

I oktober 2015 fick en särskild utredare i uppdrag att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Utredningen överlämnade i april 2017 sitt betänkande Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31). En sammanfattning av förslagen i betänkandet som avser det rättsliga skyddet vid överlåtelse finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag i den delen finns i *bilaga 2*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissvaren finns tillgängliga på regeringens webbplats (regeringen.se) och i lagstiftningsärendet (Ju2017/03881).

Huvuddelen av den utredningens förslag behandlades i propositionen Tryggare bostadsrätt (prop. 2021/22:171, bet. 2021/22:CU24, rskr. 2021/22:130). De förslag i betänkandet som avser det rättsliga skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning (betänkandets kapitel 10) skulle enligt regeringen behandlas tillsammans med de förslag som lämnas av Bostadsrättsregisterutredningen (Fi 2020:10).

I december 2020 fick en särskild utredare i uppdrag att lämna förslag på hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas i syfte att stärka bostadsmarknadens funktionssätt (Bostadsrättsregisterutredningen). Utredningen överlämnade i juli 2022 betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 4*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 5*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. Remissvaren finns tillgängliga på regeringens webbplats och i lagstiftningsärendet (Ju2023/00948).

I ett utkast till lagrådsremiss har Bostadsrättsregisterutredningens förslag omarbetats. I utkastet behandlas även delar av de förslag som avser det rättsliga skyddet vid överlåtelse i betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. Utkastets lagförslag finns i *bilaga 7*. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 8*. Remissyttrandena finns tillgängliga på regeringens webbplats och i lagstiftningsärendet (Ju2023/00948).

I denna proposition behandlas förslagen i utkastet till lagrådsremiss.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 23 oktober 2025 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 9*. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 10*. Regeringen följer delvis Lagrådets synpunkter och förslag som behandlas i avsnitt 5.1, 5.2, 6.1–6.3, 8.1 och 10.1–10.4 och i författningskommentaren. I förhållande till lagrådsremissens lagförslag görs även vissa språkliga och redaktionella ändringar.

Det finns behov av ett register för bostadsrätter

Regeringens förslag

Det ska införas ett register för alla bostadsrätter. Lantmäteriet ska ansvara för registret.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Nästan alla remissinstanser tillstyrker förslaget, däribland *Riksbyggen*, *Mäklarsamfundet*, *Finansinspektionen*, *Kronofogdemyndigheten*, *Lantmäteriet*, *Skatteverket*, *Polismyndigheten*, *Riksbanken*, *Fastighetsägarna*, *Bostadsrätterna*, *Lunds universitet*, *SBC* och *Svenska Bankföreningen*.

HSB Riksförbund anser att varje bostadsrättsförenings medlems- och lägenhetsförteckning ska vara tillgänglig via en central ingång, att Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund och Riksbyggen ska sköta databasen och att respektive förenings styrelse ska ansvara för att uppgifterna är korrekta.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De remissinstanser som yttrar sig särskilt i den delen är positiva till att ett register för alla bostadsrätter införs och att Lantmäteriet ska ansvara för registret.

Skälen för regeringens förslag

Utvecklingen på bostadsrättsmarknaden

Antalet bostadsrättsföreningar och bostadsrättslägenheter har ökat i antal under slutet av 1900-talet och början av det här seklet. År 1995 fanns det ungefär 700 000 bostadsrätter och år 2022 fanns det ungefär 1 215 000.

I dagsläget finns det ungefär 30 000 aktiva bostadsrättsföreningar. Merparten av bostadsrättsföreningarna har enbart bostäder, men en del av föreningarna upplåter även lokaler.

Ett mycket stort antal bostadsrätter överläts och pantsätts varje år. Värdet på bostadsrätter har på många orter ökat markant, och därmed också transaktionernas betydelse för privatpersoner.

Under 2024 såldes det fler än 107 000 bostadsrätter till ett sammanlagt värde av ca 287 miljarder kronor.

Ungefär 70 procent av landets bostadsrätter är pantförskrivna. Det finns skillnader mellan olika delar av landet, främst kopplat till olika marknadsvärden. Förvaltare med verksamhetens tyngdpunkt i Stockholmsområdet

rapporterar att mellan 80 och 90 procent av bostadsrätterna är pantsatta. Summan av bolånen med säkerhet för bostadsrätter uppgick 2024 till 1 409 miljarder kronor, vilket utgör cirka en fjärdedel av de totala bolånen.

Prop. 2025/26:112

Hanteringen av pantsättningar

För bostadsrätter finns inte något nationellt register, till skillnad från vad som gäller för fastigheter. Uppgifter om bostadsrätter finns i stället på olika håll, främst hos bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare.

Ett område som är problematiskt när det gäller bostadsrätter är hanteringen av panträtter. Frågan om ett offentligt register för bostadsrätter och ett nytt system för pantsättning har uppmärksammats vid flera tillfällen.

En pant i bostadsrätt får sakrättsligt skydd genom denuntiation, en underrättelse, till bostadsrättsföreningen. Med sakrättsligt skydd avses att panten blir gällande mot tredje man. Föreningen ska anteckna pantsättningen i sin lägenhetsförteckning (9 kap. 10 § tredje stycket bostadsrättslagen [1991:614]). Även vid överlåtelse uppkommer sakrättsligt skydd när bostadsrättsföreningen underrättas. Hur en underrättelse ska gå till är inte närmare reglerat i lag.

Skyldigheten för en bostadsrättsförening att anteckna en pantsättning i föreningens lägenhetsförteckning påverkar inte giltigheten av pantsättningen. Men om anteckningen inte görs blir panträtten inte synlig för utomstående. Den blir då en så kallad dold panträtt.

En dold panträtt kan innebära risker för kreditgivare, bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare. För kreditgivare kan det leda till att lån beviljas med en felaktig bild av vilken säkerhet som finns för lånet, dvs. i tron att det inte finns någon tidigare pantsättning eftersom föreningen inte har noterat den i lägenhetsförteckningen.

För bostadsrättsföreningar kan en dold panträtt föranleda skadeståndsansvar.

En köpare kan också drabbas om det finns en dold panträtt. Eftersom panten är knuten till bostadsrätten, oavsett vem som är innehavare, kan en kreditgivare till en tidigare bostadsrättsinnehavare göra anspråk på bostadsrätten trots att det finns en ny innehavare. Om det finns brister i förandet av lägenhetsförteckningen som innebär att en pantsättning inte har noterats kan bostadsrättshavaren därför drabbas av betydande ekonomiska skador, trots att förhållandena har kontrollerats så gott det gick vid förvärvstidpunkten.

Det råder vidare viss osäkerhet kring om tilläggskrediter från den pant-havare som har beviljat den ursprungliga krediten kräver en ny underrättelse till föreningen för att sakrättsligt skydd ska uppstå, och om den första pant-havaren behåller bästa rätt vid omläggning av lånet.

Noteringar som inte tas bort

Det förekommer att pantsättningar finns kvar i föreningarnas lägenhetsförteckningar trots att de inte längre gäller. Om inaktuella anteckningar om pantsättningar inte tas bort från lägenhetsförteckningen kan det försvåra för bostadsrättshavare som vill belåna sin bostadsrätt. Att pantförskrivningar som inte längre är gällande finns kvar i lägenhetsförteckningen kan bero på att kreditgivaren inte har meddelat föreningen att avnotering ska ske eller att föreningen, trots en underrättelse, inte har tagit bort noteringen.

Det saknas dessutom bestämmelser om vem som ska avnotera pantsättningen och när det ska ske. Det är inte helt enkelt för en ny bostadsrätts-havare att få en tidigare innehavares pantsättning avnoterad, trots att lånet sannolikt är löst. Den nya innehavaren har ingen egen koppling till den tidigare innehavarens lån och kan i princip inte på egen hand se till att föreningen avnoterar pantsättningen. Det ankommer i praktiken på den tidigare panthavaren att meddela föreningen att en panträtt har upphört. Någon – förmodligen den nya bostadsrättshavaren, dennes bank eller fastighetsmäklaren – måste lyckas förmå den tidigare panthavaren att agera. Detta kan emellertid dra ut på tiden, vilket blir särskilt besvärligt om den tidigare innehavarens pantnotering upptäcks i samband med att den nya innehavaren i sin tur ska sälja bostaden. Då måste i regel den tidigare innehavarens notering tas bort, för att inför försäljningen säkerställa att det endast är den nuvarande innehavarens eventuella pantsättningar som finns noterade.

Föreningarnas ansvar

Bostadsrättsföreningen har ett ansvar för att sköta och hålla lägenhetsförteckningen uppdaterad.

Det nuvarande systemet lägger ett stort ansvar på bostadsrättsföreningen. Styrelseledamöterna har som regel begränsat med tid för att utföra föreningens arbete. Samtidigt står stora värden på spel och en felaktig eller utebliven hantering av pantanteckningar kan leda till skadeståndsskyldighet för föreningen eller en styrelseledamot. Skyldigheten att föra lägenhetsförteckning, däribland anteckna uppgifter om pantsättningar, är straffsanktionerad. Den som inte följer kraven kan dömas till böter. Det gäller också för den som meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag ur förteckningen.

Tillgång till information

Ett annat problem är svårigheterna att få tillgång till information om bostadsrätter.

Problemet förekommer främst vid överlåtelser och kreditgivning. Den information som efterfrågas rör såväl bostadsrättsföreningen som bostadsrätten. För bostadsrätten gäller det exempelvis uppgifter om lägenhetsbeteckning, bostadsrättshavare, pantsättningar, eventuella obetalda avgifter till föreningen och yta.

Bristen på information innebär också onödiga svårigheter för Kronofogdemyndigheten vid exekutiva åtgärder. När det gäller ärenden rörande verkställighet (utmätning, kvarstad och betalningssäkring) gäller det först att fastställa vilka tillgångar gäldenären har. Om gäldenären innehar en bostadsrätt men inte är folkbokförd där, är det i princip omöjligt att få kännedom om den tillgången om gäldenären inte själv lämnar uppgifter om den.

Tillgången till information om bostadsrätter bör även underlätta för polisen i det brottsbekämpande arbetet, inklusive den tillgångsinriktade brottsbekämpningen.

Brottslighet kopplad till bostadsrätter

Det förekommer att bostadsrätter utnyttjas i olika brottsupplägg, något som underlättas av bristen på information om bostadsrätter. Det kan handla om olika former av bedrägerier genom att låna pengar, en eller flera gånger, med en befintlig eller påhittad bostadsrätt som säkerhet. Men det kan också ske

genom under- eller övervärdering av fastighetsvärdet eller genom köp av bulvaner för att dölja pengars ursprung eller det verkliga ägarskapet. Fastigheter och bostadsrätter är ur penningtvättsynpunkt särskilt attraktiva som investeringsobjekt eftersom fastigheter utgör en stabil investering och erbjuder möjligheter till avkastning.

Bostadsrättens identitet

Det är också problematiskt att en och samma bostadsrätt har olika beteckningar, vilket kan göra det svårt att identifiera bostadsrätten vid kreditgivning och avnotering av pant. Förutom den beteckning som föreningen har gett bostadsrätten, som är uppbyggd på olika sätt i olika föreningar, har bostadsrätten en beteckning i lägenhetsregistret. Denna beteckning utgör lägenhetens lägenhetsnummer som fastställs av kommunen. Lägenhetsnumret är uppbyggt på ett annat sätt och används för bland annat framtagande av statistik liksom registrering i folkbokföringen. Därtill har ofta en föreningens förvaltare en egen beteckning för bostadsrätten.

Ett register ska införas

Som redovisas ovan finns det flera problem med bostadsrätter, och dessa behöver åtgärdas.

Hanteringen av pantsättning är omodern och rättsosäker, vilket medför att konsumentskyddet inte kan jämföras med vad som gäller för andra delar av bostadsmarknaden. Genom att pantsättningsarna registreras i ett register i stället för i de enskilda föreningarnas lägenhetsregister kan många av de brister som pekas på läkas. Redan av det skälet finns det anledning att införa ett bostadsrättsregister.

Ett sådant register kan också ge andra fördelar. Såsom SCB och Riksbanken framhåller har bostadsrätter stor betydelse för många hushåll eftersom de förutom att vara en bostad i många fall utgör en betydande del av hushållets tillgångar, som därtill ofta motsvaras av en betydande låneskuld. Det är av stor vikt för statistiken att ett nationellt bostadsrättsregister inrättas eftersom samlade uppgifter om vilka personer som äger vilka bostadsrätter i dagsläget saknas.

Ett register kan, som *Polismyndigheten* påpekar, bidra till ökade möjligheter att förebygga, förhindra, upptäcka och utreda brott. Det är förvisso så, vilket även HSB Riksförbund framhåller, att ett register inte löser alla problem med brottslighet kopplad till bostadsrätter och bostadsrättsföreningar. Ett register kan dock vara ett viktigt verktyg i kampen mot brottsligheten.

För att informationen i registret ska kunna användas i så stor utsträckning som möjligt och för att registret ska kunna underlätta vid både överlåtelser och pantsättning bör registret omfatta samtliga upplåtna bostadsrätter, oavsett hur de används och om de är pantsatta eller inte.

Sammantaget finns det enligt regeringen starka skäl för att införa ett register för alla bostadsrätter. Ett sådant register väcker frågor bland annat om skyddet för den personliga integriteten och vem som ska ha tillgång till uppgifterna. Sådana frågor hanteras i senare avsnitt.

Ett fristående register som Lantmäteriet ska ansvara för

Uppgifter som är relevanta för ett bostadsrättsregister finns främst i förenings-, fastighets-, pantbrevs- och lägenhetsregistren.

Skillnaderna mellan dessa registers funktion och de behov av information som ett bostadsrättsregister behöver tillgodose gör att det inte framstår som lämpligt eller ändamålsenligt att ett register över bostadsrätter inordnas i något av dem. Ett offentligt register över bostadsrätter bör i stället vara ett självständigt register.

Ett bostadsrättsregister kommer att omfatta en stor del av befolkningen och avse bostäder, en grundläggande och ekonomiskt betydelsefull tillgång. Det talar för att registret bör vara statligt. Nästan alla remissinstanser är positiva till att registret drivs i statlig regi, vilket även är den regi som valts i Finland och Norge.

HSB Riksförbund förordar i stället en privat lösning som utgår från varje bostadsrättsförenings medlems- och lägenhetsregister och som sköts av bland annat HSB Riksförbund. Mot bakgrund av hur pass omfattande registret kommer att vara och de stora ekonomiska värden som är aktuella bör registret, precis som fastighets-, pantbrevs- och lägenhetsregistren, vara statligt. Ett register i privat regi framstår därtill som mindre lämpligt, bland annat i säkerhetspolitiskt hänseende.

Lantmäteriet har erfarenhet av att hantera sådan information som ett bostadsrättsregister bör innehålla. Lantmäteriet sköter i dag fastighets-, pantbrevs- och lägenhetsregistren. Användarna av dessa register är främst kreditgivare och fastighetsmäklare, och användarna av ett bostadsrättsregister kan i stor utsträckning förväntas vara desamma. Ansvar för registrering av bostadsrätter är därtill i många avseenden liknande den registrering som sker i inskrivningsärenden, som Lantmäteriet också ansvarar för. Myndigheten har även erfarenheter från uppläggnings- och lägenhetsregistret som kan komma till användning vid uppläggnings- och bostadsrättsregistret. Lantmäteriet bör därför ansvara för bostadsrättsregistret.

5 Regleringen av bostadsrättsregistret

5.1 Registrets innehåll

Regeringens förslag

I bostadsrättsregistret ska upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätt registreras.

Informationen i bostadsrättsregistret ska för varje bostadsrätt delas in i informationsgrupper. Dessa informationsgrupper ska vara bostadsrätten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättsinnehavaren, pantsättningar och anteckningar.

I bostadsrättsregistret ska antecknas när en bostadsrätt har blivit föremål för kvarstad, förvar, betalningssäkring eller utmätning, eller när det har begärts att bostadsrätten ska säljas exekutivt eller tvångsförsäljas. Detsamma gäller när talan har väckts om hävning eller återgång av förvärv av bostadsrätt eller om bättre rätt till sådan egendom.

Regeringen ska få meddela ytterligare föreskrifter om innehållet i registret.

Utredningens förslag stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen föreslår inte att det i lag ska tas in grundläggande bestämmelser om vilken information registret ska innehålla eller att det i lag ska anges vissa exempel på anteckningar som ska föras in i registret.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem.

HSB Riksförbund anser att nyttan av ett register med det innehåll som utredningen föreslår inte är tillräckligt motiverad. *Bostadsrätterna* och *Riksbyggen* är kritiska till förslagen och menar att registret bör fokusera på panthantering och enbart innehålla för det ändamålet nödvändiga uppgifter. *Integritetsskyddsmyndigheten* menar att frågan om vilka personuppgifter som ska ingå i registret inte bör delegeras till en myndighet.

Förslagen i utkastet till lagrådsremiss

Förslagen stämmer i huvudsak överens med regeringens. I utkastet föreslås inte att det i lag ska anges vissa exempel på anteckningar som ska föras in i registret.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem.

Flera remissinstanser, däribland *Ekobrottsmyndigheten*, *Pensionsmyndigheten*, *Polismyndigheten*, *SCB*, *Fastighetsmäklarförbundet*, *Fastighetsmäklarinspektionen* och *Mäklarsamfundet* har synpunkter på och framför önskemål om vilka uppgifter som ska finnas med i registret. *HSB Riksförbund*, *Riksbyggen* och *SBC* anser att registret endast bör innehålla uppgifter som är av direkt relevans för panthanteringen.

Skälen för regeringens förslag

Ett avgörande skäl för att införa ett bostadsrättsregister är att komma till rätta med hanteringen av pantsättningar. Genom att pantsättningarna registreras i registret kan köpare, kreditgivare, mäklare och andra intressenter enklare få tillgång till korrekt information om i vilken utsträckning en bostadsrätt är pantsatt. Om en bostadsrätt övergår på en annan bostadsrättshavare behöver detta registreras i registret. I avsnitt 8 behandlas vissa sakrättsliga frågor med anledning av förslaget att pantsättningar och övergångar ska registreras.

För att registret ska fylla sin funktion som ett register för alla bostadsrätter behöver även upplåtelser registreras. Upplåtelser blir aktuellt framför allt vid nyproduktion. En bostadsrätt kan också under vissa omständigheter upphöra. Även en sådan händelse bör registreras i registret.

De register som närmast liknar bostadsrättsregistret är fastighets- och lägenhetsregistret. Det framstår därför som lämpligt att söka ledning därifrån avseende registrets innehåll och struktur. På samma sätt som i dessa register bör informationen i bostadsrättsregistret delas in i olika grupper som innehåller liknande uppgifter. Utredningen har redogjort för att även den norska och

Prop. 2025/26:112 finska motsvarigheten till ett bostadsrättsregister är indelad på liknande sätt. Som utgångspunkt bör registret inte innehålla fler uppgifter än nödvändigt.

I dag finns det problem kring pantsättningar av bostadsrätter och regelverket rörande bostadsrättsinstitutet i allmänhet. Det förekommer t.ex. att underrättelser och avnoteringar av pantsättningar inte sker på rätt sätt eller att en bostadsrätt har flera identiteter. Svårigheten att få tillgång till information om bostadsrätter leder i sin tur till sämre förutsättningar att utreda brott som rör bostadsrätter, att vidta exekutiva åtgärder och ett sämre konsumentskydd. Det är angeläget att åtgärda dessa problem. Ett offentligt register över bostadsrätter som innehåller uppgifter om bostadsrätten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, panter och anteckningar kan bidra till detta. Dessa problem skulle inte lösas i samma utsträckning om registret, som *Bostadsrätterna*, *SBC*, *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* föreslår enbart innehåller uppgifter om panter.

Det nya bostadsrättsregistret bör regleras i en egen lag. Lagen bör bestämma registrets innehåll och funktion. Att i lag reglera samtliga uppgifter som registret föreslås innehålla, vilket bland andra *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna*, *HSB Riksförbund*, *Riksbyggen* och *SBC* anser, skulle innebära att lagen blir svåröverskådlig och alltför omfattande. Det finns även anledning att räkna med att registrets mer detaljerade innehåll kan behöva justeras successivt. Eftersom enskilda är skyldiga att rapportera in uppgifter till registret och föreskrifter om ytterligare uppgifter innebär åligganden för enskilda, krävs ett bemyndigande till regeringen. Precis som *Integritetsskyddsmyndigheten* är inne på bör dock inte föreskriftsrätten vad gäller innehållet delegeras till en myndighet.

För varje bostadsrätt bör registret innehålla uppgifter om bostadsrätten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, panter och anteckningar. Under rubriken anteckningar bör sådana beslut eller åtgärder som har betydelse även för andra än föreningen redovisas. En sådan anteckning innebär en belastning som begränsar bostadsrättshavarens möjligheter att överlåta bostadsrätten. Den underrättelse som anteckningen grundar sig på kan vidare innebära att åtgärden, t.ex. en utmätning, ger företräde framför en senare pantsättning. Mot den bakgrunden anser *Lagrådet* att beslut och åtgärder av civilrättslig betydelse som ska antecknas i registret uttryckligen bör anges i lagen och att det vidare bör framgå när en sådan anteckning ska anses ha gjorts och när en sådan anteckning ska tas bort från registret.

Regeringen delar *Lagrådets* syn på att det finns ett värde i att i lagen ange beslut och åtgärder som kan ha civilrättslig betydelse. Liknande reglering finns i exempelvis jordabalken avseende fastighetsregistret. Utöver de åtgärder och beslut som *Lagrådet* lyfter fram, bör det enligt regeringen även framgå av lag att bostadsrätten har tagits i förvar efter beslut av åklagaren, att det har beslutats att bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) eller att talan har väckts i domstol om bättre rätt. En uppräkning kan dock knappast göras fullständig. Det bör därför finnas en möjlighet att i förordning ange ytterligare beslut och åtgärder som ska antecknas i bostadsrättsregistret i de fall när anteckningarna saknar civilrättslig verkan.

Regeringen anser däremot inte att det i lag behöver anges när en anteckning ska anses ha gjorts och när en sådan anteckning ska tas bort från registret. Redan av tillgänglig information i registret kommer det att framgå när ett visst beslut fattats och när det har registrerats. För beslut som har betydelse endast under en viss tid, exempelvis utmätning eller straffrättsliga tvångsmedel, kan det förvisso finnas skäl att ta bort anteckningen, om beslutet upphävts eller om

det är uppenbart att anteckningen inte längre har betydelse. En sådan skyldighet för Lantmäteriet kan dock med fördel regleras i förordning.

Ett bostadsrättsregister kommer att innehålla och behandla ett antal personuppgifter. Även om de uppgifter som kommer att förekomma i registret inte är känsliga personuppgifter, som t.ex. uppgifter om hälsa eller tidigare lagföring, är det fråga om en större mängd uppgifter. Uppgifterna kommer därtill att spridas i en relativt stor omfattning eftersom ett av bostadsrättsregistrets syften är just att tillhandahålla information om bostadsrätter till intressenter. Mängden uppgifter, deras potentiella spridning och möjligheten att sammanställa dessa ger upphov till risker ur integritetssynpunkt.

Europaparlamentets och rådets förordning (EU) av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning), dvs. EU:s dataskyddsförordning, är tillämplig på behandling av personuppgifter som helt eller delvis företas på automatisk väg samt på annan behandling än automatisk för personuppgifter som ingår i eller kommer att ingå i ett register (artikel 2 i dataskyddsförordningen). Behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret kommer att omfattas av tillämpningsområdet för EU:s dataskyddsförordning, lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning och förordningen (2018:219) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning.

Den befintliga dataskyddsregleringen ger ett generellt skydd för de registrerades personliga integritet, men föreskriver inga anpassade skyddsåtgärder. Det finns därför ett behov av särskilda bestämmelser avseende behandlingen av personuppgifter i bostadsrättsregistret. En särskild reglering skapar också tydlighet och transparens för såväl användare som allmänhet.

I lagen om bostadsrättsregister bör därför även de grundläggande principerna för personuppgiftsbehandling regleras. Däri ingår bland annat de ändamål för vilka personuppgifter får behandlas, vem som är personuppgiftsansvarig och förutsättningarna för direktåtkomst. De frågor som inte är centrala ur integritetssynpunkt behöver inte regleras i lag.

5.2 Lagens tillämpningsområde

Regeringens förslag

Lagen ska gälla vid behandling av personuppgifter i Lantmäteriets verksamhet avseende bostadsrättsregistret. Lagen ska även gälla vid registrering i bostadsrättsregistret.

Lagen ska gälla endast om behandlingen av personuppgifter är helt eller delvis automatiserad eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register.

Det ska i lagen upplysas om att det i bostadsrättslagen finns bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret, vilken rättsverkan registrering har, samt att termer och uttryck i lagen har samma betydelse som i bostadsrättslagen, om inte något annat anges.

Utredningens förslag stämmer delvis överens med regeringens. Utredningen föreslår inte att lagen ska gälla endast om behandlingen av personuppgifter är helt eller delvis automatiserad eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register. Utredningen föreslår att lagen endast ska gälla vid upplåtelse av panträtt i bostadsrätt. I utredningens förslag finns ingen upplysning om att termer och uttryck i lagen har samma betydelse som i bostadsrättslagen, om inte något annat anges.

Remissinstanserna

Remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Förslagen i utkastet till lagrådsremiss

Förslagen stämmer i sak överens med regeringens. I utkastet finns ingen upplysning om att termer och uttryck i lagen har samma betydelse som i bostadsrättslagen, om inte något annat anges.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Lantmäteriet ställer sig frågande till om det i lagförslaget ges tillräckligt stöd för att andra myndigheter ska få föra in uppgifter i bostadsrättsregistret.

Skälen för regeringens förslag

Behandling av personuppgifter

Lagen om bostadsrättsregister bör omfatta behandling av personuppgifter i Lantmäteriets verksamhet avseende bostadsrättsregistret. Lantmäteriet ska bland annat ansvara för drift, uppdatering och tillhandahållande av information avseende bostadsrättsregistret. För den verksamheten kommer myndigheten att ha behov av att behandla en mängd personuppgifter.

Även de situationer då en annan myndighet har bemyndigats att t.ex. föra in uppgifter i registret faller inom lagens tillämpningsområde. Med anledning av *Lantmäteriets* synpunkter bör det framhållas att bestämmelser om vilka myndigheter som får föra in uppgifter i registret kan meddelas i förordning utan bemyndigande i lag.

Behandling av andra uppgifter än personuppgifter

Med personuppgift avses varje upplysning som avser en identifierad eller identifierbar fysisk person (artikel 4.1 i EU:s dataskyddsförordning). Informationen i registret kommer till stor del att utgöras av personuppgifter. En del av de uppgifter som registret kommer att innehålla utgör emellertid inte personuppgifter, t.ex. uppgifter om juridiska personer och avlidna personer (se skäl 14 och 27 i EU:s dataskyddsförordning). Medlemsstaterna får dock själva fastställa bestämmelser för behandlingen av personuppgifter rörande avlidna personer.

Även om behandlingen av sådana uppgifter som inte utgör personuppgifter bör ske på ett korrekt och rättssäkert sätt har uppgifterna inte samma behov av integritetsskydd i ett bostadsrättsregister som uppgifter om levande fysiska personer har. Mot den bakgrunden saknas det skäl att låta de uppgifter som inte räknas som personuppgifter omfattas av samma skydd som personuppgifter eller av andra särskilda bestämmelser avseende behandling av uppgifterna.

Lagen bör gälla vid registrering i bostadsrättsregistret

I lagen om bostadsrättsregister ska även andra frågor än sådana som rör personuppgifter regleras. Vad som ska registreras och hur det ska gå till är centrala frågor för lagen. Lagen bör därför även vara tillämplig på registrering i bostadsrättsregistret.

Som *Svenska Bankföreningen*, *Svea hovrätt*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Stockholms universitet* framhåller bör dock de civilrättsliga bestämmelserna om pantsättning av bostadsrätt placeras i bostadsrättslagen (1991:614). Även i övrigt bör skyldigheten att registrera liksom rättsverkningarna av en registrering regleras i bostadsrättslagen.

Registerlagen och bostadsrättslagen har ett starkt samband. Den grundläggande systematiken bör komma till tydligt, och som *Lagrådet* föreslår, tidigt uttryck i lagen. Redan i den nya lagens inledning bör det därför upplysas om att det i bostadsrättslagen finns bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret och vilken rättsverkan en registrering har. Det bör också anges att termer och uttryck i lagen har samma betydelse som i bostadsrättslagen, om inte något annat anges.

Automatiserad behandling och register

EU:s dataskyddsförordning ska tillämpas på sådan behandling av personuppgifter som helt eller delvis företas på automatisk väg samt på annan behandling än automatisk av personuppgifter som ingår i eller kommer att ingå i ett register (artikel 2.1). Med register avses en strukturerad samling av personuppgifter som är tillgänglig enligt särskilda kriterier, oavsett om samlingen är centraliserad, decentraliserad eller spridd på grundval av funktionella eller geografiska förhållanden (artikel 4.6). Tillämpningsområdet för den föreslagna lagen bör följa tillämpningsområdet för EU:s dataskyddsförordning och därför omfatta samma slags behandlingar.

Begreppet register bör ha samma definition som i EU:s dataskyddsförordning och behöver inte definieras i lagen (jfr prop. 2023/24:146 s. 27). Lagen föreslås därmed gälla om behandlingen är helt eller delvis automatiserad eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register.

Helt manuell behandling av personuppgifter som inte ingår eller kommer att ingå i ett register faller därmed utanför den föreslagna lagens tillämpningsområde.

5.3 Förhållandet till annan reglering rörande personuppgifter

Regeringens förslag

Lagen ska innehålla en upplysning om att den kompletterar EU:s dataskyddsförordning.

I lagen ska det också anges att lagen med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen gäller om inte annat följer av den nu föreslagna lagen eller föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem.

Förslagen i utkastet till lagrådsremiss

Förslagen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem.

Skälen för regeringens förslag

EU:s dataskyddsförordning är direkt tillämplig i varje medlemsstat och har företrädare framför nationell lagstiftning. Lagen om bostadsrättsregister kommer att innehålla bestämmelser som kompletterar EU:s dataskyddsförordning. För att det ska bli tydligt för tillämparen hur de olika regleringarna förhåller sig till varandra bör en bestämmelse med upplysning om att den föreslagna lagen kompletterar EU:s dataskyddsförordning tas in i lagen.

Lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen) utgör ett komplement till EU:s dataskyddsförordning på en generell nivå. Dataskyddslagen är subsidiär och kommer alltså att gälla om inte annat framgår av lagen om bostadsrättsregister eller anslutande föreskrifter. Lagen bör innehålla en upplysning även om detta.

5.4 Personuppgiftsansvaret

Regeringens förslag

Lantmäteriet ska vara personuppgiftsansvarigt för behandlingen av personuppgifter i bostadsrättsregistret.

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Integritetsskyddsmyndigheten framhåller att personuppgiftsansvaret bör läggas på den som har faktisk möjlighet att påverka ändamålen och medlen för behandlingen. Myndigheten pekar också på att andra aktörer än den utpekade personuppgiftsansvarige som behandlar personuppgifter i bostadsrättsregistret inte nödvändigtvis är personuppgiftsbiträden och att dessa aktörer inte bör ges en felaktigt skapad roll.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer i huvudsak överens med regeringens. I utkastet föreslås det en upplysningsbestämmelse om rätt att meddela föreskrifter om personuppgiftsbiträden.

Remissinstanserna

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Skälen för regeringens förslag*Lantmäteriet ska vara personuppgiftsansvarigt*

Vid personuppgiftsbehandling ska det enligt EU:s dataskyddsförordning finnas en eller flera personuppgiftsansvariga. Med personuppgiftsansvarig avses en fysisk eller juridisk person, offentlig myndighet, institution eller annat organ som ensamt eller tillsammans med andra bestämmer ändamålen och medlen för behandlingen av personuppgifter (artikel 4.7 i EU:s dataskyddsförordning). Den personuppgiftsansvarige är skyldig att se till att behandling av personuppgifter sker i enlighet med gällande bestämmelser, och enskilda ska alltid kunna vända sig till den personuppgiftsansvarige för att göra sina rättigheter gällande. En enskild har t.ex. rätt att få information om och insyn i förekomsten av personuppgifter hos den personuppgiftsansvarige och rätt att få felaktiga personuppgifter rättade.

Det är inte ett krav att i nationell rätt ange vem som är personuppgiftsansvarig för viss behandling av personuppgifter. Registerförfattningar innehåller dock regelmässigt en reglering av vem som är personuppgiftsansvarig (se t.ex. lagen [2000:224] om fastighetsregister och lagen [2020:421] om Rättsmedicinalverkets behandling av personuppgifter). En sådan ordning bidrar till tydlighet om vem som har ansvaret för den behandling av personuppgifter som lagen föreslås omfatta. Vem som är personuppgiftsansvarig bör därför framgå av lagen om bostadsrättsregister.

Personuppgiftsansvaret kan antingen ligga på en ensam aktör eller flera aktörer gemensamt. Enligt förslaget ska Lantmäteriet ansvara för registret. Myndigheten kommer därmed på olika sätt att behandla personuppgifter. Förutom Lantmäteriet kan andra aktörer komma att föra in uppgifter i registret och på så sätt behandla personuppgifter. I avsnitt 7.2 föreslås t.ex. att pant-

Prop. 2025/26:112 havare med särskilt tillstånd ska kunna registrera pantsättningar. *Integritetsskyddsmyndigheten* framhåller att den som utses till personuppgiftsansvarig bör ha faktisk möjlighet att påverka behandlingen av personuppgifter. Huvuddelen av personuppgiftsbehandlingen i registret kommer att utföras av Lantmäteriet, som också kommer att ta fram och ansvara för registrets tekniska system. Lantmäteriet får därför anses kunna utöva en sådan kontroll över behandlingen av personuppgifter som är nödvändig för en personuppgiftsansvarig. Även om den som för in uppgifter i registret i och för sig torde ha störst möjlighet att se till att detta sker på ett korrekt sätt innebär det dock inte att denne har ett sådant inflytande över behandlingen av personuppgifter som krävs för att personuppgiftsansvar ska anses föreligga.

Detta talar för att Lantmäteriet ensamt bör vara personuppgiftsansvarigt. Att endast en myndighet anges som personuppgiftsansvarig gör det även tydligt för den enskilde vem denne ska vända sig till. Det bör därför i lagen om bostadsrättsregister anges att Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för den behandling av personuppgifter som myndigheten utför inom lagens tillämpningsområde. I detta ligger även att Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för den behandling av personuppgifter inom lagens tillämpningsområde som utförs av andra aktörer för Lantmäteriets räkning.

Personuppgiftsbiträden

Med personuppgiftsbiträde avses en fysisk eller juridisk person, offentlig myndighet, institution eller annat organ som behandlar personuppgifter för den personuppgiftsansvariges räkning (artikel 4.8 i EU:s dataskyddsförordning). Den som är personuppgiftsansvarig är ansvarig för all behandling av personuppgifter som utförs under den personuppgiftsansvariges ledning eller på dennes vägnar. Detta innebär att ansvaret för behandlingen även omfattar den personuppgiftsbehandling som utförs av ett personuppgiftsbiträde (skäl 74 i EU:s dataskyddsförordning).

Av artikel 28.3 i EU:s dataskyddsförordning framgår att villkoren för personuppgiftsbitrådets behandling av personuppgifter ska regleras genom ett avtal eller en annan rättsakt enligt unionsrätten eller enligt medlemsstaternas nationella rätt. Vissa bestämmelser om biträdenas hantering av personuppgifter införs lämpligen i förordning, medan andra bestämmelser bäst regleras av den personuppgiftsansvarige, dvs. Lantmäteriet, som närmast känner till sin egen verksamhet.

Det är Lantmäteriet som kommer att vara personuppgiftsansvarigt och som kommer att utöva nödvändig kontroll över behandlingen av personuppgifter, vilket kommer att framgå av lagen. Som *Integritetsskyddsmyndigheten* påpekar innebär inte utpekandet av Lantmäteriet som personuppgiftsansvarigt att de andra aktörer som behandlar personuppgifter i registret automatiskt ska betraktas som personuppgiftsbiträden. Närmare bestämmelser om personuppgiftsbiträdenas hantering av personuppgifter kommer att regleras på förordningsnivå eller i föreskrifter. Det saknas mot den bakgrunden, till skillnad från vad Integritetsskyddsmyndigheten är inne på, skäl att befara att det skapas oavsiktliga svårigheter för de aktuella aktörerna.

Regeringens bedömning

Lantmäteriets behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret har rättslig grund enligt EU:s dataskyddsförordning.

Utredningens bedömning

Utredningens bedömning stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna instämmer i bedömningen eller har inget att invända mot den.

Integritetsskyddsmyndigheten pekar på att flera andra aktörer också kommer att behandla personuppgifter till följd av förslagen, exempelvis myndigheter, bostadsrättsföreningar, förvaltare och banker. Enligt Integritetsskyddsmyndigheten behöver sådana personuppgiftsbehandlingar identifieras och analyseras inom ramen för det fortsatta lagstiftningsarbetet, och en viktig del i analysen är vilka konsekvenser för de registrerades personliga integritet som dessa behandlingar kan medföra.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss

Bedömningen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna instämmer i bedömningen eller har inget att invända mot den.

Skälen för regeringens bedömning

För att behandling av personuppgifter ska vara tillåten måste den ha stöd i någon av de rättsliga grunder som anges i artikel 6.1 a–f i EU:s dataskyddsförordning. Bland de rättsliga grunderna nämns bland annat rättslig förpliktelse (artikel 6.1 c) och myndighetsutövning eller uppgift av allmänt intresse (artikel 6.1 e). Alla uppgifter som riksdag eller regering gett i uppdrag åt statliga myndigheter att utföra utgör en rättslig grund för behandling av personuppgifter enligt artikel 6.1 e. Den verksamhet som en statlig myndighet bedriver, inom ramen för sin befogenhet, anses vara av allmänt intresse (se prop. 2017/18:105 s. 56 och 57).

Behandling av personuppgifter enligt artikel 6.1 c eller e är bara tillåten om den också är nödvändig. Det innebär inte att behandlingen absolut krävs eller inte kan underlåtas, utan att det är fråga om någonting som behövs för att på ett effektivt sätt kunna utföra arbetsuppgiften. När behandlingen av personuppgifter grundar sig på en rättslig förpliktelse ska syftet med behandlingen fastställas i den rättsliga grunden. Grundar sig behandlingen på ut-

Prop. 2025/26:112 förande av en uppgift av allmänt intresse ska syftet vara nödvändigt för att utföra en sådan uppgift (artikel 6.3 andra stycket).

Lantmäteriets uppdrag och befogenheter avseende bostadsrättsregistret kommer att framgå av lag och annan författning. Att information rörande bostadsrätter inte finns samlad och tillgänglig medför problem av olika slag vid överlåtelser, kreditgivning och exekutiva åtgärder. Detta riskerar att påverka bostads- och kreditmarknaden negativt. Syftet med att inrätta ett bostadsrättsregister är att komma till rätta med de problemen.

När Lantmäteriet behandlar personuppgifter enligt sitt uppdrag kommer det alltså att ske för att fullgöra en rättslig förpliktelse (artikel 6.1 c). Även artikel 6.1 e avseende utförande av uppgifter av allmänt intresse är tillämplig. Den behandling Lantmäteriet kommer att utföra får anses nödvändig för att fullgöra en rättslig förpliktelse respektive utföra en uppgift av allmänt intresse.

Såsom *Integritetsskyddsmyndigheten* framhåller kan även andra aktörer komma att behandla personuppgifter till följd av att bostadsrättsregistret inrättas, t.ex. andra myndigheter och vissa panthavare. Det kommer i stort sett röra sig om samma krets av aktörer som har tillgång till fastighets- och pantbrevsregistren. För att registret ska kunna fylla sin funktion är det viktigt att exempelvis panthavare har möjlighet att registrera nya eller ändrade pantsättningar. De aktörer som enligt förslaget på förordningsnivå kommer att ha tillgång till registret kommer endast att ha det om det anses nödvändigt för att utföra en uppgift av allmänt intresse. Även sådan behandling kommer därför ha rättslig grund enligt EU:s dataskyddsförordning.

5.6 Ändamålsbestämmelser

Regeringens förslag

Personuppgifter i bostadsrättsregistret ska få behandlas om det är nödvändigt för något av följande ändamål:

1. verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning,
2. omsättning av bostadsrätter,
3. kreditgivning, försäkringsgivning eller annan allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut, eller
4. förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd.

Behandling ska få ske även för uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer delvis överens med regeringens. Utredningen föreslår även att behandling ska få ske för direkt marknadsföring. Utredningen föreslår ingen bestämmelse om att behandling ska få ske även för uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning.

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Bostadsrätterna och *HSB Riksförbund* avstyrker förslaget att personuppgifter i registret ska kunna behandlas för omsättning av bostadsrätter. Bostadsrätterna ifrågasätter även behovet av att personuppgifter behandlas vid byggande eller annan liknande åtgärd och menar att det bör framgå av bestämmelsen om uppgifter ska få användas för bland annat arkivändamål av allmänt intresse och statistiska ändamål. Några remissinstanser, däribland Bostadsrätterna, *Fastighetsägarna* och *Riksbyggen* avstyrker förslaget att personuppgifter i registret ska kunna behandlas för direkt marknadsföring.

Lantmäteriet menar att statistik och planering bör utgöra ett ändamål.

Myndigheten för digital förvaltning anser att en uttömmande reglering av ändamål i lag riskerar att inte vara tillräckligt flexibel för att möta ändrade behov av tillgång till uppgifterna i registret.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Företaget *UC* anser att leverans av informationstjänster bör utgöra ett ändamål.

Skälen för regeringens förslag

Ändamålen med behandlingen ska anges

Personuppgifter får bara samlas in för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål (artikel 5.1 b i EU:s dataskyddsförordning). Möjligheten att senare behandla personuppgifterna för andra ändamål är begränsad. Den registrerade skyddas på så sätt mot oväntad och integritetskränkande behandling av de personuppgifter som har samlats in. EU:s dataskyddsförordning kräver inte att ändamålen ska slås fast i författning, men förordningen ger utrymme för sådan nationell reglering. Ändamålsbestämmelser anpassar tillämpningen av dataskyddsförordningen och säkerställer en laglig och rättvis behandling av personuppgifter. Bestämda ändamål definierar vilka uppgifter som får behandlas och hur uppgifterna får behandlas, vilket begränsar den personuppgiftsansvariges handlingsfrihet. Ändamålsbestämmelser är vanligt förekommande i registerförfattningar.

Genom väl avvägda ändamålsbestämmelser ges Lantmäteriet förutsättningar att, inom angivna ramar, behandla personuppgifter i sin verksamhet med bostadsrättsregistret samtidigt som risken för obefogade intrång i den personliga integriteten minskar. Mot den bakgrunden bör ändamålsbestämmelser införas i den föreslagna lagen om bostadsrättsregister.

Generellt om ändamålsbestämmelsernas utformning

Bostadsrättsregistrets övergripande syfte är att stärka bostadsmarknadens funktionssätt. Det förutsätter tillgång till den information som kommer att

Prop. 2025/26:112 finnas i registret. De behov av information om bostadsrätter som finns bör därför ligga till grund för lagens ändamålsbestämmelser.

Vid utformningen av ändamålen måste samhällets intresse av tillgång till informationen i registret balanseras mot den enskildes intresse av skydd för sin personliga integritet. Tydliga och så fullständigt angivna ändamål som möjligt är en fördel ur ett integritetsperspektiv men kan innebära svårigheter vid tillämpningen. Det är viktigt att inte onödiga hinder ställs upp för användningen av den information som kommer att finnas i bostadsrättsregistret. Informationen i registret ska kunna utnyttjas på ett effektivt sätt. Såsom utredningen föreslår bör ändamålen anges så tydligt och fullständigt som möjligt, dock utan att bli alltför detaljerade och begränsande. Ändamålen bör utformas så att de ger Lantmäteriet möjlighet att utföra sitt uppdrag avseende bostadsrättsregistret, tillgodoser samhällets intresse av information om bostadsrätter och tar hänsyn till befogade integritetsintressen.

Myndigheten för digital förvaltning anser att det bör övervägas om det är nödvändigt med en uttömmande reglering av för vilka ändamål som tillgång får ges till registret. Enligt förslaget ska personuppgifter som behandlas för de föreslagna ändamålen få behandlas även för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in (finalitetsprincipen). Regeringen anser därför att de föreslagna ändamålen är tillräckligt flexibla, samtidigt som kravet på tydligt angivna ändamål upprätthålls.

Verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning

Statliga och kommunala myndigheter kan förutses ha behov av information från ett bostadsrättsregister. Polismyndigheten kan t.ex. tänkas behöva information från bostadsrättsregistret rörande ägarförhållanden i samband med brottsutredningar eller i arbetet med tillgångsinriktad brottsbekämpning som syftar till att förverka tillgångar som härrör från brottslig verksamhet. Förutom verksamhet som bedrivs direkt av statliga eller kommunala myndigheter avses sådan verksamhet som staten eller kommuner är skyldiga att bedriva men som kan överlåtas till någon annan avseende genomförandet, t.ex. sophämtning. Ett ändamål som möjliggör behandling av personuppgifter för att tillgodose sådana behov bör införas i lagen.

Omsättning av bostadsrätter

Flera aktörer kan tänkas ha ett intresse av att personuppgifter i registret får behandlas för sådan verksamhet som avser omsättning av bostadsrätter. Uppgifterna kan t.ex. användas som underlag för en presumtiv köparens ställningstaganden eller användas i en mäklares eller liknande uppdragstagares verksamhet. Uppgifterna kan även användas vid köp som sker mellan privatpersoner. Därtill kan uppgifterna vara relevanta för banker och kreditinstitut. Även annat än medverkan vid den direkta omsättningen omfattas av ändamålet, t.ex. värdering av fastigheter och bostadsrätter.

Bostadsrätterna och *HSB Riksförbund* avstyrker förslaget att personuppgifter i registret ska kunna behandlas för sådan verksamhet som avser omsättning av bostadsrätter. De menar att registret endast bör användas för pantsättning av bostadsrätter och att det redan finns välfungerande metoder för värdering av bostadsrätter.

Enligt förslaget ska registret omfatta uppgifter om bostadsrätten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar. Registret kommer alltså att ha ett bredare användningsområde än att enbart hantera pantsättningar. Värdering av bostadsrätter är enbart en av de åtgärder, utanför den direkta omsättningen, som omfattas av ändamålet. Ändamålet omfattar dock fler situationer. Omsättning av fastigheter är därtill ett av ändamålen i fastighetsregistret och annat har inte framkommit än att det ändamålet fyller ett syfte (se 2 § 2 lagen [2000:224] om fastighetsregister). Ett ändamål som möjliggör sådan behandling bör därför enligt regeringen finnas i lagen.

Kreditgivning, försäkringsgivning eller annan allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut

Uppgifter om bostadsrätter kan behövas vid kreditgivning, försäkringsgivning eller annan liknande verksamhet såsom kreditupplysning. Ett ändamål som tillgodoser detta bör därför finnas i lagen.

Enligt UC bör även leverans av informationstjänster utgöra ett ändamål. Regeringen kan konstatera att bland annat frågan om tillgång till information för leverantörer av informationstjänster tas upp i UC:s hemställan till Justitiedepartementet om att tillsätta en utredning om informationsdelning. Hemställan bereds inom Regeringskansliet och regeringen bör inte i denna proposition förekomma den beredningen.

Förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd

Behandling av personuppgifter kan även behövas vid förvaltning av bostadsrätter och fastigheter. Med fastighetsförvaltning avses bland annat administration och underhåll av olika slag av fastigheter och av bostadsrätter. Även förvaltning, inklusive uthyrning av lägenheter, av hyresfastigheter omfattas av ändamålet. Ett ändamål som möjliggör en sådan behandling bör därför finnas i lagen.

Utredningen föreslår att även byggande eller en annan liknande åtgärd ska omfattas av ändamålet. *Bostadsrätterna* ifrågasätter behovet av att personuppgifter behandlas för detta.

Byggande eller liknande åtgärd utgör en del av motsvarande ändamål i fastighetsregistret (2 § 4 lagen om fastighetsregister). Byggande ska ses i vid bemärkelse och avser samtliga stadier från projektering till uppförande (se prop. 1999/2000:39 s. 84). Det förekommer att lägenheter och lägenhetshus byggs i syfte att bli bostadsrätter. Olika aktörer inom byggbranschen, t.ex. byggherrar och entreprenörer kan därför ha behov av att ta del av uppgifter från ett bostadsrättsregister. Det kan inte uteslutas att en del av dessa uppgifter avser personuppgifter. Ändamålsbestämmelsen bör därför även avse byggande och liknande åtgärder.

Uppgiftslämnande

När Lantmäteriet ska lämna uppgifter till andra myndigheter kommer det ofta att ske genom en behandling av personuppgifter. Uppgifter kan komma att lämnas på grund av en skyldighet att lämna uppgifter men kan även lämnas ut till andra myndigheter med bestämmelser som ger en sådan möjlighet

Prop. 2025/26:112 men inte föreskriver en sådan skyldighet. Det kan inte uteslutas att det kan bli aktuellt med ett uppgiftslämnande till någon annan myndighet som inte omfattas av de s.k. primära ändamålsbestämmelserna.

I nyare registerförfattningar brukar det därför införas en bestämmelse om att myndigheten får behandla personuppgifter för att fullgöra uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning (se t.ex. prop. 2022/23:34 s. 126 och 127). En sådan uppgiftsskyldighet finns t.ex. i 5 § lagen (2025:170) om skyldighet att lämna uppgifter till de brottsbekämpande myndigheterna.

Ändamålsbestämmelsen omfattar uppgiftslämnande som exempelvis sker med stöd av den så kallade generalklausulen i 10 kap. 27 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), eller som följer av skyldigheten enligt 6 kap. 5 § samma lag. Det avgörande är att uppgiftslämnandet sker med stöd av lag eller förordning.

Uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring

Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB Riksförbund och Riksbyggen avstyrker utredningens förslag att personuppgifter i registret ska kunna behandlas för direkt marknadsföring. *Bostadsrätterna* och *Riksbyggen* anser att även om det går att ta del av uppgifterna genom att begära ut hela registret är det inte motiverat att ändamålet formuleras så att direktreklam underlättas. *HSB Riksförbund* anser att ändamålet inte stämmer överens med registrets syfte och är mycket tveksamt till nytta av ett sådant ändamål för bostadsrättsföreningen eller föreningens medlemmar. *Fastighetsägarna* menar att ändamålet inte utgör ett viktigt behov som behöver tillgodoses av registret.

Att personuppgifter används för direkt marknadsföring förekommer redan i fastighetsregistret, där bostadsrättsföreningar förekommer i egenskap av fastighetsägare. Att bostadsrättsföreningarnas styrelser kan nås av direktreklam som berör deras professionella roll som ägare och förvaltare av fastigheter och byggnader kan anses ha en tydlig nytta. Som remissinstanserna är inne på finns inte motsvarande nytta för enskilda bostadsrättshavare med ett sådant ändamål.

Enligt EU:s dataskyddsförordning har förvisso den registrerade rätt att invända mot att personuppgifter som avser honom eller henne behandlas för direkt marknadsföring. Personuppgifterna får därefter inte längre användas för sådana ändamål (artikel 21.2 och 21.3 i EU:s dataskyddsförordning). Det krävs dock en aktiv handling från den enskilda, vilket inte framstår som rimligt att kräva av varje bostadsrättshavare. Direkt marknadsföring bör därför enligt regeringen inte utgöra ett av de ändamål som personuppgifter får behandlas för i bostadsrättsregistret.

Behandling för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål

Bostadsrättsregistrets syfte är att bistå samhället med information om bostadsrätter. Det finns mot den bakgrunden bland annat behov av att bevara uppgifter. *Bostadsrätterna* anser att det bör framgå av bestämmelsen om uppgifter ska få användas för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål. *Lantmäteriet* menar att statistik och planering bör utgöra ett ändamål.

Personuppgifter ska samlas in för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål. Uppgifterna får inte i ett senare skede behandlas på ett sätt som är oförenligt med dessa ändamål. Ytterligare behandling för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål i enlighet med artikel 89.1 anses emellertid inte vara oförenligt med de ursprungliga ändamålen och kan ske utifrån samma rättsliga grund (artikel 5.1 b och skäl 50 i EU:s dataskyddsförordning). Sådan behandling är alltså tillåten under förutsättning att lämpliga skyddsåtgärder för den registrerades rättigheter och friheter vidtas (artikel 89.1).

De personuppgifter som samlas in får redan enligt EU:s dataskyddsförordning behandlas för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål. Det behövs därför inte en uttrycklig bestämmelse om behandling för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål i lagen. Inte heller bör ”planering” utgöra ett av lagens ändamål.

5.7 Finalitetsprincipen

Regeringens förslag

Personuppgifter som behandlas för de primära ändamål som anges i lagen om bostadsrättsregister ska få behandlas även för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Bostadsrätterna, Fastighetsägarna och Riksbyggen avstyrker att finalitetsprincipen ska gälla för behandling av personuppgifter i registret. De anser att uppgifterna i registret ska användas endast för tydligt angivna ändamål. *Integritetsskyddsmyndigheten* framhåller att principen gäller även om den inte regleras i aktuell lagstiftning. Myndigheten föreslår, liksom *Riksbyggen*, att finalitetsprincipen formuleras på ett annat sätt.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Ändamålsbestämmelser kan utformas på olika sätt. Antingen anges det uttömmande för vilka ändamål som behandling får ske eller så kompletteras de i lagen angivna ändamålen med en möjlighet att, i enlighet med finalitetsprincipen, behandla uppgifter även för ändamål som inte är oförenliga med de ändamål för vilka uppgifterna samlades in. Finalitetsprincipen innebär att personuppgifter bara får behandlas för det ändamål de ursprungligen samlades in för. Om uppgifterna ska användas för ett nytt ändamål måste det nya ändamålet vara förenligt med det ursprungliga.

En uttömmande uppräknings av ändamål gör det tydligt för den personuppgiftsansvarige och andra vilken behandling av personuppgifter som är tillåten. Risken med en uttömmande reglering är dock att välmotiverade ändamål inte omfattas av bestämmelsen. Det kan även uppstå tolknings-svårigheter för såväl den personuppgiftsansvarige som andra i de fall ändamålen inte är tydligt avgränsade. Precis som utredningen föreslår bör finalitetsprincipen utgöra den yttersta ramen inom vilken personuppgifter får behandlas.

Finalitetsprincipen gäller även om den inte framgår av lagen. Flera registerlagar innehåller emellertid av tydlighetsskäl bestämmelser som ger uttryck för finalitetsprincipen, främst för att klargöra att det är tillåtet att behandla personuppgifter för andra ändamål än de som uttryckligen anges i lagen, så länge behandlingen inte är oförenlig med insamlingsändamålen (se t.ex. prop. 2018/19:151 s. 24 och prop. 2019/20:106 s. 40). Även i lagen om bostadsrättsregister bör det av tydlighetsskäl införas en bestämmelse som anger att finalitetsprincipen är tillämplig vid behandlingen av personuppgifter. Som *Integritetsskyddsmyndigheten* och *Riksbyggen* anför bör dock bestämmelsen utformas i närmare anslutning till finalitetsprincipens lydelse i dataskyddsförordningen.

Finalitetsprincipen utgör tillsammans med uppräknings av tillåtna ändamål en sådan ändamålsbegränsning som avses i artikel 6.3 i dataskyddsförordningen.

5.8 Elektroniskt utlämnande av uppgifter

Regeringens förslag

Personuppgifter i bostadsrättsregistret ska få lämnas ut elektroniskt av Lantmäteriet om det inte är olämpligt.

Direktåtkomst ska endast få medges för vissa ändamål. Personuppgifter ska alltid få tillhandahållas genom direktåtkomst till bostadsrättshavaren om uppgifterna rör honom eller henne.

Det ska i lagen upplysas om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela ytterligare föreskrifter om begränsningar av elektroniskt utlämnande av uppgifter och vilka som får medges direktåtkomst samt villkor för sådan åtkomst.

Utredningens förslag stämmer delvis överens med regeringens. Enligt utredningens förslag ska personuppgifter i bostadsrättsregistret få lämnas ut på medium för automatiserad behandling. Utredningen föreslår också att den som har medgetts direktåtkomst ska se till att tillgången till personuppgifter begränsas till vad var och en behöver för att kunna fullgöra sina arbetsuppgifter.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanserna tillstyrker eller har inga synpunkter på förslaget.

Försäkringskassan noterar att utredningen lämnar förslag om såväl utlämnande på medium för automatiserad behandling som direktåtkomst till registret. Samtidigt konstateras att det är svårt att avgöra var gränsen går mellan de båda. Det är önskvärt att det i det fortsatta lagstiftningsarbetet vidare analyseras om de sökmöjligheter som beskrivs i betänkandet, mot bakgrund av avgörandet i HFD 2015 ref. 61, ska ses som direktåtkomst.

HSB Riksförbund framhåller att bostadsrättsföreningarnas eventuella förvaltare behöver kunna få digital tillgång till registret för de föreningar som förvaltaren har avtal med genom digital fullmakt från bostadsrättsföreningen och utan särskild avgift.

Integritetsskyddsmyndigheten anser att endast sådana registrerade som kan anses ha ett berättigat behov av en direktåtkomst till bostadsrättsregistret bör få det. Mot bakgrund av bostadsrättsregistrets integritetskänsliga innehåll, omfattning och dess syfte att vara ett s.k. publicitetsregister anser Integritetsskyddsmyndigheten att det i förordning bör regleras samtliga kategorier av användare som ska få direktåtkomst till bostadsrättsregistret, och vilka som ska kunna söka på namn, personnummer och samordningsnummer.

Myndigheten för digital förvaltning anser att lagen inte bör reglera hur åtkomst till uppgifter ska ges. Bedömningen av hur åtkomst till uppgifter ska ges bör i stället ske utifrån en bedömning av den utlämnande myndigheten utifrån beaktande av regelverk kring dataskydd, offentlighet och sekretess och informationssäkerhet i övrigt.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer i huvudsak överens med regeringens. I utkastet föreslås inte att direktåtkomst även ska få medges för att fullgöra uppgiftslämnande enligt lag eller förordning.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanserna tillstyrker eller har inga synpunkter på förslaget.

Fastighetsmäklarinspektionen betonar vikten av att uppgifter är lättillgängliga och att begränsningar i användningen av registret hålls på en så låg nivå som möjligt.

Lantmäteriet ska få lämna ut personuppgifter i bostadsrättsregistret elektroniskt om det inte är olämpligt

Digitalt informationsutbyte är centralt, inte minst inom den offentliga förvaltningen. Behovet av att skydda den personliga integriteten är lika centralt. Det är viktigt att uppgifter ur bostadsrättsregistret kan hanteras och lämnas ut på ett sätt som inte riskerar skyddet för den personliga integriteten. Samtidigt kan begränsningar av hur information får lämnas ut och användas innebära att den nytta som informationen kan göra i samhället inte fullt ut kan uppnås, vilket även *Fastighetsmäklarinspektionen* framhåller.

Med elektroniskt utlämnande avses både direktåtkomst och annat elektroniskt utlämnande än genom direktåtkomst. Direktåtkomst innebär att en mottagare har direkt tillgång till någon annans register eller databas och därigenom på egen hand kan ta del av information. Det finns i EU:s dataskyddsförordning inte några särskilda bestämmelser om elektroniskt utlämnande av personuppgifter. Som för all personuppgiftsbehandling krävs dock att utlämnande av uppgifter uppfyller kraven i artiklarna 5 och 6. Enligt artikel 5.1 a krävs exempelvis att behandlingen är laglig och korrekt i förhållande till den registrerade. För att säkerställa detta ska det för varje personuppgiftsbehandling göras en proportionalitetsbedömning, där behovet av den konkreta behandlingen ska vägas mot den registrerades intresse av integritet. Vidare följer av artiklarna 24.1 och 32 att den personuppgiftsansvarige ska genomföra lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder för att säkerställa att behandlingen utförs i enlighet med förordningen och att en lämplig säkerhetsnivå säkerställs. Skyddet för den personliga integriteten säkerställs i regeringens förslag genom bland annat bestämmelser om ändamål, sökbegränsningar och reglering av direktåtkomst.

Elektroniskt utlämnande av personuppgifter kan innebära risker för den personliga integriteten. Sådant utlämnande innebär nämligen som regel att mottagaren kan bearbeta informationen, t.ex. genom att samköra den med information som hämtas från andra källor. Förenklat kan sägas att ju fler mottagare, desto större risk. Vilken typ av elektroniskt utlämnande som väljs för att sprida uppgifterna brukar också anses innebära olika risker för den personliga integriteten. Direktåtkomst brukar anses som ett mer riskfyllt användningssätt. I begreppet direktåtkomst ligger nämligen att den som är personuppgiftsansvarig saknar kontroll över vilka uppgifter som den som har direktåtkomst vid ett visst tillfälle tar del av. Den tekniska utformningen av myndighetens system för utlämnande av uppgifter kan bli avgörande för om utlämnandet rättsligt är att betrakta som direktåtkomst eller som annat elektroniskt utlämnande (se Högsta förvaltningsdomstolens avgörande HFD 2015 ref. 61). Det finns dock i dag tekniskt sett större likheter än skillnader mellan de olika lösningarna.

Ju högre skyddsnivå som gäller för vissa kategorier av personuppgifter, desto mer kontroll vid elektroniskt utlämnande borde förväntas av myndigheten. Det innebär att det i dessa fall bör förekomma fler begränsningar för direktåtkomst till uppgifter med högre skyddsnivå.

Som utredningen föreslår ska Lantmäteriet få lämna ut personuppgifter från registret elektroniskt. En annan ordning skulle leda till att registret inte uppfyller sitt syfte. Med tanke på de risker för den personliga integriteten ett elektroniskt utlämnande kan medföra bör, till skillnad från vad *Myndigheten*

I de flesta nyare lagarna med kompletterande dataskyddsbestämmelser till EU:s dataskyddsförordning brukar anges att elektroniskt utlämnande får ske om det inte är olämpligt. När det gäller enskilda mottagare kan det nämligen krävas närmare överväganden bland annat med hänsyn till vem mottagaren är och vilken säkerhet mottagaren har för sin personuppgiftsbehandling medan det normalt inte anses olämpligt att lämna ut personuppgifter elektroniskt mellan myndigheter (se SOU 2024:7 s. 493). En liknande reglering bör gälla för bostadsrättsregistret. Lämplighetsregeln gäller utöver bestämmelser om sekretess och eventuella andra begränsningar som framgår av den nya lagen eller föreskrifter som meddelats i anslutning till lagen. Bestämmelserna om elektroniskt utlämnande utökar alltså inte någons rätt att få tillgång till uppgifter. Bestämmelser som begränsar rätten till tillgång, exempelvis om sekretess, ska tillämpas utan påverkan av dessa bestämmelser. Om Lantmäteriet anser att ett elektroniskt utlämnande är olämpligt får alltså uppgifterna lämnas ut på något annat sätt, förutsatt att uppgifterna inte omfattas av sekretess eller andra begränsningar.

Ytterligare begränsningar av möjligheten för elektroniskt utlämnande kan anges i föreskrifter som meddelas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Direktåtkomst

Som framgår ovan är direktåtkomst en form av elektroniskt utlämnande. Typiskt sett är dock direktåtkomst mer riskfyllt sett ur ett dataskyddsperspektiv. En sådan risk är att uppgifterna sprids som en följd av att de upptagningar som direktåtkomsten avser blir allmänna handlingar hos den mottagande myndigheten. Direktåtkomst kan också innebära att uppgifter blir tillgängliga för fler personer i de verksamheter som har åtkomst och att den utlämnande myndighetens möjligheter att kontrollera användningen av uppgifterna minskar. Som utredningen föreslår bör det därför i lagen anges de närmare förutsättningarna för när direktåtkomst får medges. Genom att införa begränsningar avseende vilka ändamål som kan omfattas av direktåtkomst kan en proportionell avvägning göras mellan intresset av att uppgifter görs tillgängliga och integritetsintresset. Ändamålen bör överensstämma med de primära ändamål som personuppgifter i övrigt får behandlas för i registret samt behandling som sker för att fullgöra uppgiftslämnande som sker med stöd av lag eller förordning.

Som i liknande registerlagar bör gälla att en bostadsrättshavare får ha direktåtkomst till uppgifter som rör honom eller henne. Att dessutom, som Integritetsskyddsmyndigheten föreslår, ställa krav på att den registrerade ska ha ett berättigat intresse av uppgifterna är inte motiverat. Ett sådant intresse får nämligen anses föreligga om uppgifterna rör bostadsrättshavaren.

Såsom *Försäkringskassan* är inne på har bestämmelser om direktåtkomst inte sekretessbrytande verkan. Om sådana bestämmelser behövs kan de dock meddelas på lägre nivå än lag.

Med anledning av synpunkterna från *HSB Riksförbund* och *Integritetsskyddsmyndigheten* om vilka kategorier som bör ha direktåtkomst ska det framhållas att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer

Prop. 2025/26:112 kan meddela ytterligare föreskrifter om vilka användare som har möjlighet till direktåtkomst och villkor för sådan åtkomst.

Som Integritetsskyddsmyndigheten är inne på är det inte den som har medgetts direktåtkomst som ansvarar för att tillgången till personuppgifter begränsas till vad var och en behöver. Det ansvaret ligger enligt EU:s dataskyddsförordning på den personuppgiftsansvarige. Det saknas därför anledning att införa särskilda bestämmelser om det ansvaret i lag. Däremot kan den personuppgiftsansvarige komma att uppställa villkor för direktåtkomsten. Bestämmelser om sådana villkor kan meddelas på lägre föreskriftsnivå än lag.

5.9 Behandling av särskilt skyddsvärda uppgifter

Regeringens förslag

Behandling som innebär att personnummer eller samordningsnummer lämnas ut elektroniskt, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter, ska endast vara tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl. Detsamma ska gälla en uppgift om enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden som är särskilt skyddsvärd.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer delvis överens med regeringens. Utredningens förslag är begränsat till uppgifter om pantsättningar och anteckningar. Skyddsregeln har också en något annorlunda utformning språkligt.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanserna tillstyrker eller har inga synpunkter på förslaget.

HSB Riksförbund lyfter frågan om hur personuppgifter för personer med skyddad identitet ska hanteras i registret.

Kronofogdemyndigheten understryker vikten av att det inte införs några sökbegränsningar för myndigheten vad avser sökning på namn eller person-, organisations- eller samordningsnummer. Sådana sökbegrepp är av stor vikt för att Kronofogdemyndigheten ska kunna effektivisera verksamheten, t.ex. i syfte att hitta tillgångar.

Lantmäteriet noterar att utredningens förslag är att uppgifter om innehållet i en pantsättning och närmare uppgifter om innehållet i en anteckning inte får behandlas, och därmed inte heller lämnas ut, om inte något annat följer av lag eller annan författning. Lantmäteriet anser att det är något oklart i förslaget om begränsningen även ska gälla handlingar som registerutdrag. Utgångspunkten torde vara att utlämnande får ske enligt offentlighetsprincipen, dvs. ingen sekretessreglering.

Enligt *Integritetsskyddsmyndigheten* och *Skatteverket* kan behovet av ett förstärkt sekretesskydd för uppgifter om enskildas ekonomiska situation behöva analyseras närmare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker eller har inga synpunkter på förslaget.

Skatteverket anser att det bör övervägas om det finns behov av ett starkare sekretesskydd för särskilt skyddsvärda uppgifter.

Skälen för regeringens förslag

Särskilt skyddsvärda uppgifter får inte alltid behandlas

Vissa uppgifter i registret kan upplevas som mer känsliga. Det gäller bland annat uppgifter om enskildas ekonomiska situation, däribland detaljerade uppgifter om pantsättning och olika uppgifter som ska antecknas som en följd av utmätning, betalningssäkring eller något liknande förfarande eller att avgiften till föreningen inte har betalats. Det handlar också om personnummer och samordningsnummer.

Innan Lantmäteriet kan lämna ut information behöver ett urval och viss bearbetning göras. Med urval och bearbetning brukar man avse att ta fram en viss, begränsad information ur en större mängd information. Den här typen av behandling är bland annat vanligt förekommande i fastighetsregistret, där Lantmäteriet gör urval och bearbetningar på begäran från olika aktörer för att t.ex. få fram uppgifter som berör ett visst geografiskt område. Uppgifterna lämnas därefter ut. Urval och bearbetningar kan vara en känslig typ av behandling beroende på vilka urval som tillåts och vilken information som kan tas fram genom en sådan åtgärd. Översatt till ett praktiskt exempel är skillnaden mellan att redovisa att det för en viss bostadsrätt finns en pantregistrering till förmån för panthavaren X och en annan för panthavaren Y, och att endast redovisa att bostadsrätten är pantsatt.

Precis som gäller för fastighetsregistret bör det finnas begränsningar för behandlingen av särskilt skyddsvärda uppgifter. Utredningen har stannat vid att föreslå ett särskilt skydd för uppgifter om pantsättning och olika uppgifter som ska antecknas. Det är dock inte alldeles klart varför inte andra uppgifter om den registrerades ekonomiska förhållanden bör omfattas av samma skydd. För att lagstiftningen ska blir mer konsekvent bör de nya reglerna peka på kategorin eller typen av uppgifterna snarare än enstaka uppgifter. Regleringen ska därför avse uppgifter som rör enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden och som är särskilt skyddsvärda. Uppgift om enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden har samma innebörd som i tryckfrihetsförordningen och offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Såsom utredningen konstaterar kan även uppgifter om person- och samordningsnummer uppfattas som mer känsliga. Enligt 3 kap. 10 § lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen) gäller redan generellt att person- och samordningsnummer endast får behandlas utan samtycke när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl. Mot bakgrund av bostadsrättsregistrets integritetskänsliga innehåll, omfattning och dess syfte att vara ett publicitetsregister bör, precis som i fastighetsregistret, uppgifter om personnummer

ges ett förhöjt skydd. I betänkandet Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister (SOU 2024:7) föreslås att personnummer och samordningsnummer ska få tillhandahållas elektroniskt, användas som sökbegrepp eller användas för att ta fram en sammanställning av personuppgifter endast när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl. En liknande reglering framstår som ändamålsenlig även vad gäller bostadsrättsregistret. Uppgifter om person- och samordningsnummer bör därför regleras separat.

Kronofogdemyndigheten anser att myndigheten inte ska begränsas i sina sökningar på person- och samordningsnummer. Som anges i utredningen bör Lantmäteriet, med stöd av bestämmelser på förordningsnivå, kunna tillåta sökningar på person- och samordningsnummer. Just Kronofogdemyndighetens sökningar i syfte att utreda tillgångar är naturligtvis en form av verksamhet som bör kunna tillåtas. Den nya regleringen syftar alltså inte till att begränsa sådan verksamhet. Även t.ex. Polismyndigheten och Skatteverket kan tänkas ha liknande behov. Sökningar och sammanställningar på person- och samordningsnummer för brottsbekämpande ändamål bör i regel vara motiverat.

Lantmäteriet anser att det är oklart om utredningens förslag även omfattar registerutdrag. Även före det att ett registerutdrag kan lämnas ut behöver viss behandling göras av myndigheten. Enligt dataskyddslagen, som innehåller en liknande bestämmelse, är sådan behandling typiskt sett tillåten (se prop. 2017/18:105 s. 199), även om flera undantag förekommer i praxis. Enligt regeringen bör den föreslagna bestämmelsen tillämpas på samma sätt.

När det gäller frågan om personuppgifter som rör personer med s.k. skyddade personuppgifter, som *HSB Riksförbund* lyfter, ska det framhållas att för bostadsrättsregistret är avsikten att sekretess enligt 22 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen ska gälla för uppgift om en enskilds personliga förhållanden, om det av särskild anledning kan antas att den enskilde eller någon närstående till denne lider men om uppgiften röjs. Den s.k. folkbokföringssekretessen innebär att folkbokföringsuppgifter, t.ex. personnummer, namn och adress, vanligtvis är offentliga. I vissa fall kan det dock orsaka problem för en person att uppgifter om denne sprids. Personer som är utsatta för hot och förföljelse kan vara i behov av att få sina personuppgifter skyddade. Under vissa förutsättningar, och efter särskild ansökan till Skatteverket, kan en person få sina personuppgifter av detta slag skyddade genom att Skatteverket för in en sekretessmarkering i folkbokföringen. En sekretessmarkering innebär inte något bindande avgörande av sekretessfrågan utan tjänar endast som en påminnelse om behovet av en noggrann sekretessprövning om uppgiften begärs ut. Eftersom sekretessmarkeringen överförs elektroniskt, tillsammans med övriga folkbokföringsuppgifter, till bland annat statliga myndigheter, kommer mottagarna av uppgifterna att få en särskild indikation på behovet av att göra en noggrann sekretessprövning utifrån de sekretessbestämmelser som är tillämpliga hos den mottagande myndigheten. Här kan vidare nämnas att i ärenden om skyddad folkbokföring enligt folkbokföringslagen (1991:481) och ärenden om fingerade personuppgifter enligt lagen (1991:483) om fingerade personuppgifter gäller sekretessen i stället om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den enskilde eller någon närstående till denne lider men (22 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen, se även 22 kap. 3 § om överföring av sådan sekretess). En enskild som är förföljd har vidare ett starkare sekretesskydd än andra för uppgifter som kan användas för att lokalisera

personen och för uppgifter i bostadsrättsregistret kommer därför också Prop. 2025/26:112 sekretessbestämmelsen i 21 kap. 3 § kunna aktualiseras.

Som *Integritetsskyddsmyndigheten* anför är bestämmelser om sekretess en del av skyddet för personuppgifter. Myndigheten, liksom *Skatteverket*, förrespråkar ett förhöjt sekretesskydd för detaljerade uppgifter om pantsättning och olika uppgifter som ska antecknas som en följd av utmätning, betalningssäk-ring eller något liknande förfarande eller att bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen. Som utredningen konstaterar beaktas dock redan uppgifternas känslighet vid utformningen av skyddsreglerna om behandling, sökbegrepp och sammanställning. Till skillnad från utredningens förslag föreslås dessutom en mer konsekvent reglering i denna proposition. Det bör också framhållas att det i registret inte kommer att tas in detaljerade uppgifter om pantsättningar och utmätningar. Exempelvis kommer det inte att framgå hur mycket en bostadsrätt är pantsatt för eller vilka skulder en person har som har fått sin bostadsrätt utmätt. Till detta kommer att det i 21 kap. 7 § offentlig-hets- och sekretesslagen finns bestämmelser om sekretess om det kan antas att uppgiften efter ett utlämnande kommer att behandlas i strid med dataskydds-lagstiftningen. Något behov av att dessutom införa skärpta sekretessbestäm-melser har därför enligt regeringen inte identifierats.

5.10 Rättelse

Regeringens förslag

En uppgift i bostadsrättsregistret ska rättas, om uppgiften innehåller en uppenbar felaktighet som beror på Lantmäteriets eller någon annans skrivfel, räknefel, på något liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel.

Innan en rättelse sker, ska den som berörs av åtgärden få tillfälle att yttra sig. Något ytttrande behöver dock inte inhämtas om den som berörs av åtgärden är okänd eller om det är uppenbart obehövt.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Nästan alla remissinstanser antingen tillstyrker förslaget eller har inga syn-punkter på det.

Integritetsskyddsmyndigheten efterfrågar en närmare analys av rätten till rättelse och behovet av inskränkning av artikel 16 i EU:s dataskyddsförord-ning.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

De flesta remissinstanser tillstyrker förslaget eller har inga synpunkter på det.

Svenska Bankföreningen anför att det bör vara möjligt att ändra felaktiga uppgifter om bostadsrättslägenheten som har registrerats i bostadsrättsregistret.

Skälen för regeringens förslag

En person vars personuppgifter är registrerade i ett register har enligt artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning rätt att av den personuppgiftsansvarige få felaktiga personuppgifter rättade utan onödigt dröjsmål. Med beaktande av ändamålet med behandlingen ska den registrerade vidare ha rätt att komplettera ofullständiga personuppgifter, bland annat genom att tillhandahålla ett utlåtande.

Rättelser görs inte enbart med stöd av EU:s dataskyddsförordning. I 36 § förvaltningslagen (2017:900) föreskrivs att ett beslut som innehåller en uppenbar felaktighet till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller något annat liknande förbiseende får rättas av den myndighet som har meddelat beslutet. Förvaltningslagen är subsidiär, vilket innebär att om det finns avvikande bestämmelser i någon annan författning ska de bestämmelserna gälla. I vissa författningar finns också egna rättelsebestämmelser. För rättelse i fastighetsregistret finns när det gäller den allmänna delen och inskrivningsdelen särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen (1970:988) och jordabalken. Även för pantbrevsregistret finns en rättelsemöjlighet genom 12 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister.

De nämnda rättelserreglerna utgör inskränkningar av rätten till rättelse enligt EU:s dataskyddsförordning då en rättelse av en uppgift i dessa register förutsätter att oriktigheten är uppenbar och, i de flesta fall, att oriktigheten beror på skrivfel, liknande förbiseende eller tekniska fel. Rätten till rättelse kan begränsas i unionsrätten eller medlemsstaternas nationella rätt, om en sådan begränsning sker med respekt för andemeningen i de grundläggande fri- och rättigheterna och utgör en nödvändig och proportionell åtgärd i ett demokratiskt samhälle för att säkerställa vissa angivna syften (artikel 23). Sådana godtagbara syften är skydd av den registrerade eller andras rättigheter och friheter (23.1.i) och andra av unionens eller en medlemsstats viktiga mål av generellt intresse (23.1.e). Sådana begränsande bestämmelser ska, när så är relevant, uppfylla vissa krav som framgår av punkten 2 i artikeln.

Syftet med registret är att ge offentlighet åt uppgifterna som registreras. Ett stort antal aktörer, t.ex. kreditgivare och rättighetshavare, ska lätt kunna ta del av uppgifterna och då förlita sig på dem. Till detta kommer att uppgifter i registret om pant och överlåtelser av bostadsrätter föreslås få rättsverkan mot tredje man. Det är därför viktigt att uppgifterna är tillförlitliga. En ändring av uppgifterna måste göras på ett sätt som är förenligt med registrets grundläggande funktion. Begränsningen av rätten till rättelse till fall där oriktigheten är uppenbar bygger på att förändringar i registrens innehåll som avser uppgifter som inte är uppenbart oriktiga ska kunna göras enbart efter en mer ingående rättslig prövning. En sådan ordning är nödvändig för att skydda enskildas ägarintressen, eller intressen av annat slag, som på ett eller annat sätt utgår från uppgifter i registren. Mot denna bakgrund får en särskild bestämmelse om rättelse anses utgöra en nödvändig och proportionell begränsning av rätten till

rättelse enligt dataskyddsförordningen. Begränsningen får vidare anses förenlig med kraven i artikel 23.2 i dataskyddsförordningen då lagen föreslås innehålla relevanta bestämmelser bland annat om ändamålen med behandlingen och om kategorier av personuppgifter (jfr prop. 2017/18:111 s. 43 och 44).

Det bör inte finnas olika rättelseregler för sådana uppgifter i registret som utgör personuppgifter och sådana som inte utgör personuppgifter eftersom uppgifternas funktion i registret är desamma. Behovet av en särskild rättelse-regel bör alltså gälla båda dessa typer av uppgifter.

Några krav liknande dem som finns i de fastighetsrättsliga författningarna om kommunikation inför rättelse finns inte i EU:s dataskyddsförordning. Där gäller i stället att rättelse ska ske utan onödigt dröjsmål. Med hänsyn till bostadsrättsregistrets funktion och den verkan som registrering i vissa fall kan ha, bör den som berörs av åtgärden ges tillfälle att yttra sig innan rättelse sker, om ett yttrande inte är uppenbart obehövt eller om den som berörs av åtgärden är okänd.

Svenska Bankföreningen anser att uppgifter om bostadsrättslägenheten ska kunna ändras då det inte är ovanligt att t.ex. lägenhetens verkliga storlek är en annan än den storlek bostadsrättsföreningen har uppgett. Uppgift om bostadsarea kommer att hämtas till bostadsrättsregistret från lägenhetsregistret. Den föreslagna bestämmelsen om rättelse är därför bara tillämplig på en sådan uppgift i bostadsrättsregistret om den skiljer sig från motsvarande uppgift i lägenhetsregistret. När det gäller en felaktig uppgift i lägenhetsregistret bör den alltså rättas i det registret, vilket sedan får genomslag när uppgifter överförs till bostadsrättsregistret.

5.11 Den registrerades rättigheter

Regeringens förslag

Rätten till begränsning av behandling enligt EU:s dataskyddsförordning ska inte gälla i fråga om personuppgifter i bostadsrättsregistret.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Nästan alla remissinstanser antingen tillstyrker förslaget eller har inga synpunkter.

Integritetsskyddsmyndigheten efterfrågar ett förtydligande av behovet av reglering som inskränker de registrerades rätt till begränsning av behandling och att det visas att lagförslaget uppfyller de krav som uppställs i artikel 23 i EU:s dataskyddsförordning.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inte några synpunkter.

Skälen för regeringens förslag

Den registrerade har ett antal rättigheter gentemot den personuppgiftsansvarige när hans eller hennes personuppgifter behandlas. Rättigheterna återfinns i artiklarna 13–18 och 20–22 i EU:s dataskyddsförordning. Den registrerades rättigheter, med motsvarande skyldigheter för den personuppgiftsansvarige, är direkt tillämpliga. Rättigheterna är emellertid inte absoluta utan kan enligt artikel 23.1 begränsas under vissa förutsättningar.

Såsom utredningen konstaterar har det inte framkommit något behov av att begränsa den registrerades rätt till information, tillgång, radering, att göra invändningar, dataportabilitet och att inte bli föremål för automatiserat beslutsfattande.

Enligt artikel 18.1 har den registrerade rätt att under vissa förutsättningar kräva att behandlingen av personuppgifter begränsas. Med begränsning menas en markering av lagrade personuppgifter i syfte att begränsa behandlingen av dessa i framtiden (artikel 4.3). Att behandlingen begränsas innebär enligt huvudregeln i artikel 18.2 att personuppgifter inte får behandlas på något annat sätt än att lagras. Undantag kan göras bland annat om behandlingen sker av skäl som rör ett viktigt allmänintresse.

Bostadsrättsregistret kommer att utgöra en viktig samhällsresurs där myndigheter och andra dagligen hämtar information. Det är viktigt att registrets information finns tillgänglig och att möjligheten att ta del av informationen inte hindras. Det intresset kan i och för sig vara ett sådant viktigt allmänintresse som enligt artikel 18.2 innebär att behandling av personuppgifter får ske även om behandlingen har begränsats. Rätten till begränsning av behandling kan emellertid medföra avbrott i möjligheten att tillgängliggöra registrets information. Ett undantag av den typen är inte tillräckligt och inte heller anpassat för register i vilka införande av uppgifter har viktiga rättsverkningar eller som annars har särskild betydelse. Någon rätt till begränsning av behandling bör därför inte finnas för personuppgifter i bostadsrättsregistret (jfr prop. 2017/18:111 s. 46).

Med anledning av att *Integritetsskyddsmyndigheten* efterfrågar ett förtydligande av behovet av reglering som inskränker de registrerades rätt till begränsning av behandling och att det visas att författningen uppfyller de krav som uppställs i artikel 23 i EU:s dataskyddsförordning kan hänvisas till den proportionalitetsbedömning som görs i avsnittet angående rätten till rättelse. Samma skäl gör sig gällande i detta fall.

Regeringens förslag

Om någon lider skada till följd av ett tekniskt fel i bostadsrättsregistret ska han eller hon ha rätt till ersättning av staten. Om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller på annat sätt genom eget vållande har medverkat till förlusten, ska ersättningen efter vad som är skäligt sättas ned eller helt falla bort.

Om en skada drabbar en rättshavare till följd av en rättelse av uppgift i registret, ska han eller hon ha rätt till ersättning av staten. Ersättning ska dock inte betalas om den skadelidande med hänsyn till felets beskaffenhet eller andra omständigheter borde ha insett att fel förekommit.

Utredningens förslag

Förslaget stämmer inte överens med regeringens förslag. Utredningen lämnar inget förslag på skadeståndsansvar för staten vid tekniska fel eller på grund av rättelser.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanserna yttrar sig inte särskilt över bedömningen.

Svea hovrätt anser att frågan om skadeståndsansvar för staten bör övervägas ur ett vidare perspektiv och pekar på motsvarande fastighetsrättsliga regler. *Kammarkollegiet* menar att en särskild reglering av statens skadeståndsansvar vid felaktigheter och på grund av rättelser bör övervägas. *Bostadsrätterna* framhåller att staten bör ta på sig skadeståndsansvar för dolda panträtter och annan felaktig information.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inte några invändningar mot det.

Skälen för regeringens förslag

Varje person som har lidit materiell eller immateriell skada till följd av en överträdelse av EU:s dataskyddsförordning har enligt artikel 82 rätt till ersättning av den personuppgiftsansvarige eller personuppgiftsbiträdet för den uppkomna skadan. Bestämmelsen är direkt tillämplig och gäller i stället för de allmänna skadeståndsreglerna i skadeståndslagen (1972:207). Ersättningen ska täcka såväl materiell som immateriell skada, dvs. med svenska termer ekonomisk och ideell skada (se prop. 2017/18:105 s. 149). Enligt skäl 146 till förordningen omfattas även behandling som sker med stöd av nationell rätt som närmare specificerar förordningens bestämmelser.

I 7 kap. 1 § lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen) tydliggörs att rätten till ersättning enligt förordningen gäller även vid överträdelser av den lagen och andra föreskrifter som kompletterar förordningen. Det sagda innebär att även överträdelse av bostadsrättsregisterförfattningarna omfattas av artikel 82. Som utredningen konstaterar finns det inget behov av någon särskild hänvisning till dataskyddsförordningens skadeståndsbestämmelse.

Hänvisningen i dataskyddslagen till förordningens skadeståndsbestämmelse kan dock inte avse annat än skada som uppkommer vid sådan behandling av personuppgifter som omfattas av förordningen. I den utsträckning en författning har bestämmelser om både sådan behandling och annat, blir inte överträdelser av dessa andra bestämmelser förknippade med skadeståndsskyldighet enligt dataskyddsregleringen.

Som flera remissinstanser pekar på finns särskilda bestämmelser om skadeståndsansvar för staten vid tekniska fel i fastighetsregistret och på grund av rättelser i det registret. Ett sådant skadeståndsansvar brukar motiveras med att det i tekniska system inte går att garantera att systemet kommer att fungera helt felfritt. Det kan heller inte uteslutas att ett sådant fel medför rättsförluster för den enskilda. På motsvarande sätt kan en rättsförlust uppkomma om en enskild har förlitat sig på en uppgift som sedan rättas. På motsvarande sätt som gäller för t.ex. fastighetsregistret och fartygsregistret bör staten i sådana situationer ha ett skadeståndsansvar. Ett sådant förslag motiveras också av att staten genom registret tar över bostadsrättsföreningarnas ansvar för att hantera pantsättningar. Det är då naturligt att staten ikläder sig det skadeståndsansvar som tidigare vilat på föreningarna. Dessa bestämmelser ska gälla vid sidan av regeln om statens skadeståndsansvar för fel och försummelse i 3 kap. 2 och 3 §§ skadeståndslagen.

I motsvarande registerlagar inom fastighets- och transporträtten gäller att skadeståndsansvaret för rättelser utgår om den skadelidande med hänsyn till felets art (beskaffenhet) eller andra omständigheter borde ha insett att fel förekommit. Detsamma bör enligt regeringen gälla i lagen om bostadsrättsregister. Det bör av samma hänsyn till liknande lagar införas en jämningsregel kopplad till skadeståndsansvar för tekniska fel för det fall den skadelidande är medvällande (jfr prop. 2003/04:27 s. 72).

Däremot bör inte staten, till skillnad från vad *Bostadsrätterna* föreslår, ikläda sig skadeståndsansvar för sådana felaktigheter som redan förekommer och som vid registrets uppbyggnad följer med till registret. Till att börja med är omfattningen av sådana felaktigheter svåra att överblicka före det att uppbyggnaden av registret är klar. Det är heller inte fråga om en felaktighet som beror på någon verksamhet som staten ansvarar för, i och med att noteringar av pantsättningar hitintills har hanterats av bostadsrättsföreningarna. Samtidigt finns det så klart en risk att fler dolda panträtter uppdagas vid uppläggningsen av registret. Det är inte önskvärt att föreningarna drabbas hårt av eventuella skadeståndskrav. Denna risk ska dock inte överdrivas. En skada förutsätter i detta fall att det alljämt finns ett skuldförhållande som en dold panthavare behöver realisera panten för. I många fall lär dessutom preskription ha inträtt, om den skadegörande handlingen som kan tillskrivas föreningen består i att underlåta att anteckna en pantsättning i lägenhetsförteckningen. Sammantaget framstår det enligt regeringen inte som en rimlig eller behövlig ordning att staten ikläder sig ett skadeståndsansvar för sådana felaktigheter som redan finns i den information som förs över till registret vid uppbyggnaden.

Regeringens förslag

Beslut som Lantmäteriet har meddelat med stöd av lagen om bostadsrättsregister eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen ska få överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd ska krävas vid överklagande till kammarrätten.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Ingen remissinstans invänder mot förslaget.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inga invändningar mot det.

Skälen för regeringens förslag

Lantmäteriets hantering av bostadsrättsregistret kan huvudsakligen delas upp i två kategorier. Det ena berör handläggningen av registreringsärenden och det andra berör utlämnande av uppgifter ur registret. De beslut som Lantmäteriet kommer att fatta är i allt väsentligt av administrativ karaktär och överklagande bör därför kunna göras till allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd bör krävas vid överklagande till kammarrätten.

Det kommer även att förekomma sådan hantering som regleras i dataskyddslagstiftningen, t.ex. gällande den registrerades rättigheter. I 7 kap. lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning finns bestämmelser om överklagande till allmän förvaltningsdomstol bland annat för beslut som en personuppgiftsansvarig har meddelat enligt artiklarna 15–21 i dataskyddsförordningen, som berör den registrerades rättigheter. De bestämmelserna gäller redan utan att någon hänvisning behövs i lagen.

6 Hur bostadsrättsregistret ska fungera

6.1 Hur registrering av upplåtelse, övergång och pantsättning ska gå till

Regeringens förslag

En upplåtelse ska anmälas för registrering av bostadsrättsföreningen inom två veckor från upplåtelsen. En övergång ska anmälas för registrering av bostadsrättsföreningen inom två veckor från att föreningen beslutat om förvärvarens medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om bostadsrätten övergår till någon som redan är medlem eller som inte omfattas av kravet på medlemskap, ska fristen i stället räknas från övergången.

För det fall en registrerad överlåtelse hävs eller återgår utan att talan väckts i domstol, ska föreningen anmäla det till Lantmäteriet.

Ett upphörande av bostadsrätten ska anmälas för registrering av bostadsrättsföreningen inom två veckor från upphörandet.

En övergång till en juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning ska anmälas för registrering av den juridiska personen.

En pantsättning ska anmälas för registrering av panthavaren. När en pantsättning inte längre gäller ska panthavaren utan dröjsmål anmäla det för avregistrering. Om panthavaren inte längre finns, får pantsättaren göra en ansökan för avregistrering.

En panthavare ska efter tillstånd från Lantmäteriet på egen hand kunna registrera och avregistrera pantsättningar i registret. Vid tillståndsprövningen ska Lantmäteriet särskilt beakta bland annat att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och sakkunskap som krävs och att sökanden i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion. Ett tillstånd ska kunna återkallas.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen föreslår en längre frist för ansökan för registrering. Utredningen föreslår också att det är den som bostadsrätten övergår till som ska ansöka om övergången för registrering och att ansökan ska göras inom en månad från tillträdesdagen. Vidare föreslås att fristen för registrering av en upplåtelse ska räknas från tillträdesdagen och det föreslås ingen särskild frist för de som redan är medlemmar eller som inte omfattas av kravet på medlemskap. Slutligen lämnas inget förslag om att pantsättaren själv ska kunna få en pantsättning avregistrerad eller att föreningen ska ansöka att en registrerad överlåtelse hävs eller återgått till säljaren.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

HSB Riksförbund, Riksbyggen, Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) och Nabo menar att bostadsrättsföreningen bör ansvara för att övergångar registreras.

Prop. 2025/26:112

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer i huvudsak överens med regeringens. I utkastet till lagrådsremiss föreslås att en övergång av bostadsrätt ska anmälas för registrering av bostadsrättsföreningen inom två veckor från tillträdesdagen. Vidare föreslås att fristen för registrering av en upplåtelse ska räknas från tillträdesdagen och det föreslås ingen särskild frist för de som redan är medlemmar eller som inte omfattas av kravet på medlemskap. Slutligen lämnas inget förslag i utkastet om att pantsättaren själv ska kunna få en pantsättning avregistrerad eller att föreningen ska anmäla att en registrerad överlåtelse hävts eller återgått till säljaren.

Remissinstanserna

Flera av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Fastighetsägarna och *Bostadsrätterna* anser att förvärvaren ska registrera övergången av bostadsrätt. *Kungl. Tekniska Högskolan (KTH)* och *Stockholms universitet* menar att förvärvaren bör ges möjlighet att själv registrera övergången. *HSB Riksförbund, Mäklarsamfundet, Nabo* och *Riksbyggen* delar regeringens bedömning att ansvaret bör ligga på bostadsrättsföreningen. Om ansvaret för att registrera övergången fortsatt ska ligga på bostadsrättsföreningen, menar *Fastighetsägarna* att fristen bör vara sex veckor från det att föreningen har underrättats om överlåtelsen. *Riksbyggen* anser att föreningen bör registrera övergången skyndsamt eller omedelbart.

Svenska Bankföreningen påtalar att det är för betungande för panthavare att behöva avregistrera pantsättningar genast. Föreningen föreslår att det i stället bör ske så snart som möjligt.

Riksbyggen föreslår en alternativ lösning för bostadsrättsföreningens underättelseskyldighet när medlemskap i föreningen har nekats.

Lantmäteriet betonar vikten av att anmälningar ska kunna göras elektroniskt och att myndigheten får meddela närmare föreskrifter om detta.

Skälen för regeringens förslag

Registrering av upplåtelse och övergång

Ansvar för att en upplåtelse av en bostadsrätt registreras bör, som utredningen föreslår, ligga på bostadsrättsföreningen. Det vanligaste är att bostadsrätter upplåts i samband med nyproduktion. Men det kan också vara fråga om att ytterligare bostadsrätter tillkommer genom om- och tillbyggnad eller att en bostadsförening har ombildats till en bostadsrättsförening enligt lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. En ny upplåtelse kan även ske efter delning eller sammanslagning av bostadsrätter. En tilläggsupplåtelse kan dessutom ske av mark eller andra utrymmen. I alla dessa fall sker en upplåtelse som enligt förslaget ska registreras i bostadsrättsregistret. Registreringen ska ske genom en anmälan till Lantmäteriet som sedan för in uppgiften i registret. Närmare föreskrifter om anmälan, t.ex. om att anmälan får överföras elektroniskt, kan utan bemyndigande meddelas på lägre föreskriftsnivå än lag.

Det kan konstateras att den som fått bostadsrätten upplåten till sig är att anse som bostadsrättshavare när upplåtelsen skett och kan då förfoga över bostadsrätten, exempelvis genom pantsättning. När tillträdet sker har i denna situation ingen betydelse för förfoganderätten. Tidpunkten för när en anmälan om registrering av en upplåtelse ska göras bör enligt *Lagrådet* därmed knytas till när upplåtelsen skett och inte till tillträdesdagen. Regeringen delar den uppfattningen och föreslår därför att en upplåtelse ska anmälas för registrering inom två veckor från upplåtelsen. För det fall hyresrätter ombildas till bostadsrätter eller bostadsrätter slås samman för att upplåtas på nytt kan det i praktiken finnas anledning att registrera upplåtelsen tidigare än inom två veckor från upplåtelsen. Lagförslaget innebär dock inget hinder mot en tidigareläggning av registreringen.

En upplåtelse kan under vissa förutsättningar vara ogiltig, exempelvis om upplåtelsen sker i strid med kravet på ekonomisk plan. En talan om upplåtelsens ogiltighet ska väckas inom två år från det att upplåtelsen skedde. Om en registrerad upplåtelse senare visar sig vara ogiltig bör avregistrering ske. Domstolen bör därför underrätta Lantmäteriet om en upplåtelse genom ett laga-kraftvunnet avgörande har förklarats ogiltig. Detta behöver inte regleras i lag.

Utredningen föreslår att en övergång ska registreras av den som bostadsrätten övergår till och att en mäklare i många fall kan se till att anmälan sker. Förslaget kritiserar av flera remissinstanser. Bland andra *HSB Riksförbund* och *Nabo* menar att det finns flera anledningar till att det ansvaret borde ligga på bostadsrättsföreningen. Eftersom föreningen alltid är inblandad, antingen genom medlemskapsprövning eller genom denuntiatio i de fall förvärvaren redan är medlem, är det lämpligt att det är föreningen som ska anmäla förändringar. Därtill kommer att mäklare inte alltid är inblandade vid övergångar.

Som många av remissinstanserna är inne på är det en bättre ordning att föreningarna ansvarar även för att övergångar registreras. Föreningarna kommer redan att ansvara för att upplåtelser registreras och pröva frågan om medlemskap vid övergångar. Det finns ett värde i att inte sprida ansvaret för uppgifterna i registret på alltför många aktörer. Om medlemskap nekas är övergången ogiltig (6 kap. 5 § bostadsrättslagen [1991:614]). Föreningen bör i samband med att övergången anmäls för registrering meddela Lantmäteriet om medlemskap beviljats eller nekats. Ett beslut om att vägra medlemskap får inom en månad begäras överprövat hos hyresnämnden. Fristen räknas från det att den som vägrats inträde fick del av beslutet. Om beslutet inte begärs överprövat bör föreningen underrätta Lantmäteriet om laga kraft. Lantmäteriet har då att avregistrera övergången. Om beslutet däremot begärs överprövat bör det åligga hyresnämnden eller Svea hovrätt att underrätta Lantmäteriet om när beslutet vunnit laga kraft. För det fall föreningens beslut om att neka medlemskap står sig bör Lantmäteriet se till att övergången avregistreras. *Riksbyggen* föreslår att Lantmäteriet ska avregistrera övergången om ingen underrättelse om överprövning kommit in till registret inom en månad efter föreningens beslut. En sådan ordning förutsätter dock att Lantmäteriet känner till tidpunkten för när den som vägrats medlemskap fick del av beslutet, för att kunna ta ställning till om beslutet fått laga kraft. En sådan lösning kräver ytterligare underrättelser mellan föreningen och Lantmäteriet och framstår som något omständlig. Bestämmelser om underrättelser i samband med prövning av medlemskap behöver dock inte tas in i lag.

I 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen finns ett undantag till huvudregeln att bostadsrätt får utövas av en ny innehavare endast om denne blir med-

lem i föreningen. En juridisk person får nämligen utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och den juridiska personen då hade panträtt i bostadsrätten. Typiskt sett rör det sig om en bank. I sådana fall sker alltså inte alltid någon prövning av medlemskap som föreningen är inblandad i. Det bör därför inte åligga föreningen att registrera övergången i de fallen. Den skyldigheten bör i stället fullgöras av den juridiska personen.

Utredningen föreslår att anmälan för registrering av övergång ska göras inom en månad från tillträdesdagen. Tidpunkten för registrering i bostadsrättsregistret påverkar när det sakrättsliga skyddet inträder. Vid övergång genom överlåtelse (köp, byte eller gåva) föreslår regeringen att förvärvaren ska få sakrättsligt skydd mot överlåtarens borgenärer när överlåtelsen har registrerats i bostadsrättsregistret. Som bland annat *Fastighetsägarna* och *Svenska Bankföreningen* framhåller behöver övergången vara registrerad i bostadsrättsregistret på tillträdesdagen för att förvärvaren ska vara tillräckligt skyddad i förhållande till överlåtarens borgenärer. Det är vidare av betydelse för förvärvarens möjlighet i praktiken att pantsätta bostadsrätten att den är registrerad på tillträdesdagen. Eftersom bostadsrättsföreningen prövar frågan om medlemskap vid övergångar är det enligt regeringen naturligt att anmälan för registrering sker i samband med att beslut om medlemskap tas, vilket normalt är före tillträdesdagen. Till skillnad från vad utredningen föreslår bör en något kortare frist än en månad väljas. En bostadsrättsförening bör anmäla en övergång för registrering i bostadsrättsregistret inom två veckor från det att föreningen beslutat om förvärvarens medlemskap i föreningen.

Som *Lagrådet* konstaterar sker vissa övergångar utan medlemskapsprövning. Så kan t.ex. vara fallet då en medlem köper en ytterligare bostadsrätt i samma förening. En övergång kan också ske till en sådan juridisk person som enligt 6 kap. 1 b § bostadsrättslagen inte omfattas av kravet på medlemskap. I samtliga dessa fall bör som *Lagrådet* föreslår fristen för anmälan räknas från övergången, i stället för från beslut om medlemskap.

I vissa fall kan en bostadsrätt övergå till föreningen (se t.ex. 4 kap. 11 § andra stycket bostadsrättslagen). Det sker då inget tillträde. Fristen bör även i sådana fall räknas från övergången.

Enligt *Lagrådet* bör det klargöras hur registreringsfrågorna ska hanteras om ett avtal om en överlåtelse av en bostadsrätt hävs. Det kan dels gälla en situation där avtalet hävs efter domstolsprövning, dels att avtalet hävs efter en överenskommelse mellan parterna utan inblandning av domstol. Regeringen kan konstatera att det i liknande författningar finns bestämmelser om att domstolen ska underrätta registerförande myndighet om talan om hävning eller återgång av förvärvet har väckts samt när målet har fått laga kraft. Samma bör gälla för bostadsrättsregistret. En sådan underrättelseskyldighet kan dock regleras på förordningsnivå. Men som *Lagrådet* är inne på kan parterna vara överens om att förvärvet ska hävas eller återgå, utan att en domstol är inblandad. I ett sådant fall har föreningen ändå en roll, inte minst i de frågor om medlemskap som kan aktualiseras. För att regleringen ska vara så tydlig som möjligt bör det därför i lag anges att föreningen ska anmäla till Lantmäteriet att ett förvärv har hävts eller återgått. Någon frist för detta bör inte föreskrivas, men det är naturligt att föreningen ger in en anmälan så fort den mottagit en överenskommelse eller ett avtal om hävning eller återgång.

När det gäller fast egendom hanteras i dag de digitala pantbrev i pantbrevsregistret och pantbrevssystemet helt och hållet av främst de kreditinstitut som beviljats tillstånd till det av Lantmäteriet. Hela hanteringen bygger på att de anslutna instituten själva flyttar pantbrev mellan sig, utan att det granskas av Lantmäteriet. Det är en ordning som är väl etablerad och som fungerar bra, och den bör därför kunna läggas till grund också för registreringen av en pant i bostadsrättsregistret. Den kräver också mindre resurser hos kreditgivarna jämfört med dagens ordning för pant i bostadsrätt. Som utredningen föreslår bör en liknande ordning införas för bostadsrättsregistret. Ingen remissinstans motsätter sig heller förslaget.

De omständigheter som särskilt ska beaktas för att en panthavare ska få registrera en pantsättning på egen hand bör likna de omständigheter som gäller för pantbrevsregistret. Vid tillståndsprövningen bör Lantmäteriet därför särskilt beakta att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och den tekniska sakkunskap som fordras, att det finns tillfredsställande former för betalning av registreringsavgifter och att sökanden i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion. De uppräknade omständigheterna är inte avsedda att vara uttömmande, utan det bör ankomma på Lantmäteriet att bedöma tillståndsföråran.

I praktiken innebär detta att i vart fall de professionella kreditgivarna bör kunna ges tillstånd att själva registrera panter i bostadsrättsregistret. Förfarandet bygger då på att panthavaren försäkrar att den har en giltig pantsättning av bostadsrätten och att den också vid behov, t.ex. vid en exekutiv åtgärd, ska kunna visa upp den. En sådan ordning kräver utveckling av de olika kreditgivarnas systemlösningar. Om en aktör som beviljats tillstånd inte längre uppfyller de krav som ställs, bör tillståndet kunna återkallas. Av allmänna principer följer också att ett tillstånd bör kunna upphävas på begäran av tillståndshavaren.

Även om de flesta panthavare kan förväntas få tillstånd att själva registrera pantsättningar kan det förekomma andra aktörer, t.ex. privata panthavare. För sådana aktörer bör det finnas ett anmälningförfarande, likt det som föreslås för anmälan av upplåtelse och övergång. För att undvika oegentligheter bör det dock ställas krav på att även pantsättaren undertecknar anmälan.

En pantregistrering kan behöva tas bort när panten inte längre består. Det mest uppenbara fallet är när det eller de lån som pantsättningen och den tillhörande registreringen avser har lösts. Om den fordran som bostadsrätten har pantsatts för har lösts finns inte längre någon panträtt. Registret bör innehålla så korrekta uppgifter som möjligt. En inaktuell pantsättning som ligger kvar i registret kan även påverka möjligheterna att omsätta bostadsrätten. Panthavaren bör därför se till att pantsättningen avregistreras. Om panthavaren har tillstånd att själv registrera pantsättningar bör även avregistreringar kunna göras av panthavaren. Aktörer som inte på egen hand kan registrera en pantsättning i registret bör däremot anmäla avregistreringen till Lantmäteriet. Det kan, som *Svenska Bankföreningen* är inne på, vara för betungande för panthavare att genast behöva anmäla avregistreringen till Lantmäteriet. Mot bakgrund av vikten av att ha korrekta uppgifter i registret bör panthavare anmäla avregistreringen till Lantmäteriet utan dröjsmål.

Det kan uppstå en situation där panthavaren inte har sett till att pantsättningen avregistreras trots att panten inte längre gäller och där panthavaren inte finns, t.ex. om en panthavare är en juridisk person som har upplösts. I 20 § lagen

(2011:900) om dödande av förkommen handling finns särskilda bestämmelser som ger den intecknade egendomens ägare möjlighet att ansöka om att inteckningen dödas när förutsättningar som anges i paragrafen är uppfyllda. Lagrådet förordar att det övervägs om den bestämmelsen bör utsträckas till att omfatta pantsättningar som får sakrättsligt skydd genom registrering i bostadsrättsregistret eller om en motsvarande bestämmelse bör tas in i den föreslagna lagen om bostadsrättsregister.

Regeringen delar Lagrådets uppfattning om att situationen då en panthavare inte längre finns bör regleras särskilt. Även om det inte finns någon risk att panten realiseras i en sådan situation, kan registreringen i sig medföra svårigheter att förfoga över bostadsrätten. Till skillnad från den lösning som Lagrådet pekar på framstår det som en mer ändamålsenlig lösning att pantsättaren ges möjlighet att själv ge in en anmälan för avregistrering för det fall panthavaren inte längre finns. I enlighet med förvaltningsrättsliga bestämmelser om utredningsskyldighet ansvarar Lantmäteriet för att utreda huruvida panthavaren faktiskt är upplöst eller avliden. En enskild part som inleder ett ärende ska dock medverka genom att så långt som möjligt ge in den utredning som parten vill åberopa till stöd för sin framställning (se 23 § förvaltningslagen).

6.2 Handläggningen av registreringsärenden

Regeringens förslag

Lantmäteriet ska få förelägga en anmälare att rätta till en bristfällig anmälan. Om anmälaren inte följer föreläggandet, ska Lantmäteriet få vägra registrering. Detta ska inte gälla för en anmälan som saknar uppgift om identitetsbeteckning, om bostadsrättshavaren har avlidit när anmälan för registrering ges in.

Anmälan ska innehålla de uppgifter som behövs för att Lantmäteriet ska kunna genomföra registreringen eller avregistreringen. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om vilka uppgifter en anmälan ska innehålla.

Om en anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång av bostadsrätt inte har gjorts efter att tidsfristen för anmälan gått ut, ska Lantmäteriet få förelägga föreningen att lämna in en anmälan inom en viss tid. Detsamma ska gälla en anmälan för registrering om att bostadsrätten upphört.

Lantmäteriets föreläggande ska få förenas med vite.

En pantsättning som registreras efter en anmälan ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet. Samma ska gälla för övergång och upplåtelse. Om en anmälan som avser en överlåtelse har gjorts före tillträdesdagen ska överlåtelsen anses vara registrerad först på tillträdesdagen.

En pantsättning som registreras av en panthavare med tillstånd att själv registrera ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då registreringen gjordes.

Vid handläggningen av registreringsärenden ska förvaltningslagens bestämmelser om ändring av beslut inte tillämpas.

Utredningens förslag stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen föreslår inte att ett föreläggande ska få förenas med vite. I utkastet föreslås inte att Lantmäteriet även ska kunna förelägga en förening att anmäla att en bostadsrätt upphört. Det föreslås inte heller ett undantag från förvaltningslagens bestämmelser om ändring av beslut eller någon upplysning om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om vad en anmälan för registrering eller avregistrering ska innehålla. I utredningens förslag ingår inte att Lantmäteriet även ska kunna förelägga en förening att anmäla att en bostadsrätt upphört. Det föreslås inte heller ett undantag från förvaltningslagens bestämmelser om ändring av beslut eller någon upplysning om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om vad en anmälan för registrering eller avregistrering ska innehålla.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Lantmäteriet, Svenska Bankföreningen, Sveriges Allmännyttan och Kammarrätten i Göteborg lyfter frågan om ett föreläggande bör kunna förenas med vite. Även *Riksbyggen* menar att det bör finnas någon form av sanktion om ett föreläggande inte följs.

Stockholms universitet anser att Lantmäteriet bör ha möjlighet att avslå och vilandeförklara ärenden på samma grunder som i ärenden om lagfart enligt jordabalken. Universitetet pekar också på att det kan vara svårt för Lantmäteriet att få reda på att en övergång har skett, och att möjligheten att förelägga vid utebliven anmälan inte är särskilt praktisk.

Förslagen i utkastet till lagrådsremiss

Förslagen stämmer i huvudsak överens med regeringens. I utkastet föreslås inte att Lantmäteriet även ska kunna förelägga en förening att anmäla att en bostadsrätt upphört. Det föreslås inte heller ett undantag från förvaltningslagens bestämmelser om ändring av beslut eller någon upplysning om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om vad en anmälan för registrering eller avregistrering ska innehålla.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Svenska Bankföreningen anser att samtliga anmälningar som har en reglerad tidsfrist bör omfattas av bestämmelsen om föreläggande och vite. *Kungl. Tekniska Högskolan (KTH)* noterar att bestämmelsen om föreläggande och vite inte omfattar situationen att bostadsrätten har upphört.

Skälen för regeringens förslag

Det är viktigt att uppgifterna i registret är korrekta och aktuella. Det behövs för registrets användbarhet, men också för de personuppgifter som behand-

las. För att underlätta detta bör Lantmäteriet ha möjlighet att vidta åtgärder för att rätta till felaktigheter. Prop. 2025/26:112

Som utredningen föreslår bör en registrering som görs efter en anmälan anses vara gjord vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet. *Lagrådet* konstaterar att det i lagrådsremissens lagförslag inte anges vad en anmälan ska innehålla. Eftersom de civilrättsliga rättsverkningarna, särskilt vad gäller sakrättsligt skydd, knyter direkt an till när en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet bör enligt *Lagrådet* de grundläggande kraven för när en anmälan ska anses tillräcklig för registrering, och för att de civilrättsliga rättsverkningarna av den därmed ska inträda, framgå av lagen.

Enligt regeringen kan det finnas anledning att redan i lag tydliggöra kopplingen mellan när en anmälan är ofullständig och därmed inte kan ligga till grund för registrering direkt, samt kraven på vad en anmälan ska innehålla. En tillräckligt tydlig koppling kan enligt regeringen åstadkommas genom att det i lagen införs en bestämmelse om att anmälan ska innehålla de uppgifter som behövs för att Lantmäteriet ska kunna genomföra registreringen eller avregistreringen. Regeringen bedömer att det inte är nödvändigt att i lagen föra in detaljerade bestämmelser om vad en anmälan behöver innehålla. Det handlar om uppgifter av administrativ karaktär, såsom uppgifter som gör det möjligt att identifiera bostadsrätten (beteckning och bostadsrättförening) eller bostadsrättshavaren (namn och personnummer) samt uppgifter om överlåtelsen och panthavaren. Bestämmelser om att sådana uppgifter ska finnas i anmälan kan meddelas i form av verkställighetsföreskrifter. I praktiken kommer det dessutom vara tydligt för en enskild sökande vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan genom de formulär som Lantmäteriet kan förväntas tillhandahålla. Det är lämpligt att i lagen införa en upplysningsbestämmelse om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om vilka uppgifter en anmälan ska innehålla.

Naturligtvis måste formella brister i anmälningarna kunna avhjälpas. Det kan t.ex. handla om att en anmälan saknar uppgift om vilken bostadsrätt som en överlåtelse gäller. Om det finns en brist i anmälan bör Lantmäteriet kunna förelägga anmälaren att rätta till bristen inom en viss tid. Om anmälaren inte följer föreläggandet, bör Lantmäteriet få vägra registreringen. En upplysning om detta bör tas med i föreläggandet.

Med tanke på den rättsliga betydelse som exempelvis en registrerad överlåtelse eller pantsättning kan ha, bör Lantmäteriet notera i registret att en anmälan har kommit in, om den inte kan ligga till grund för registrering direkt. På så sätt kan olika intressenter göras uppmärksammade på att en bostadsrätt är på väg att registreras som överlåten eller pantsatt.

Lantmäteriet bör även ha möjlighet att förelägga föreningen för det fall en upplåtelse eller övergång inte registreras. I de allra flesta fall kan det dock förutsättas att ett föreläggande inte kommer vara nödvändigt. När det gäller upplåtelse av bostadsrätt finns stora fördelar för föreningarna att se till så att deras bostadsrätter finns registrerade och det finns därför anledning att utgå från att registreringen kommer att göras. Vid övergångar har föreningarna redan en roll i beviljandet av medlemskap. Det är naturligt att frågan om registrering uppmärksammas då. Såsom *Stockholms universitet* är inne på kan det förvisso vara svårt för Lantmäteriet att känna till att en upplåtelse eller övergång har skett utan att den registreras. En sådan brist skulle dock kunna uppmärksammas av Lantmäteriet för det fall en anmälan för registrering av pantsättning kommer in. I och med att en registrering av överlå-

Prop. 2025/26:112 telse föreslås få sakrättslig verkan ligger det även i förvärvarens intresse att registrering sker. Risken för situationer där Lantmäteriet behöver förelägga på grund av uteblivna registreringar bör alltså inte överdrivas.

Flera remissinstanser, däribland *Lantmäteriet* och *Kammarrätten i Göteborg*, väcker frågan om sanktion för det fall ett föreläggande inte följs. Det bör förvisso vara så att incitamenten för att följa ett föreläggande i de flesta fall är tillräckligt starka. Det kan dock inte uteslutas att det förekommer exempelvis mindre seriösa bostadsrättsföreningar. Med tanke på vikten av att uppgifterna i registret är korrekta och motsvarar verkliga förhållanden bör Lantmäteriet ha möjlighet att förena ett föreläggande med vite. Som *KTH* påpekar bör möjligheten även omfatta den situationen att en förening inte har anmält att en bostadsrätt upphört.

Stockholms universitet anser att handläggningen bör följa samma regler som ärenden om lagfart. Det kan dock konstateras att de handläggningsreglerna inte lämpar sig i alla delar för registrering av bostadsrätter. Det förekommer t.ex. inom fastighetsrätten s.k. svävarvillkor och det är också möjligt att godtrosförvärva en fastighet. Den nuvarande ordningen där föreningarna och deras förvaltare hanterar överlåtelser utan någon myndighetsprövning brukar också framhållas som en ordning som fungerar väl. Den eventuella nyttan måste ställas mot de ytterligare kostnader och mer tidskrävande handläggning som skulle krävas om Lantmäteriet skulle behöva göra en materiell prövning vid varje registrering. Som utredningen föreslår, vilket också i stort sett alla remissinstanser ställer sig bakom, bör Lantmäteriets prövning begränsas till formella brister.

När det gäller registrering av pantsättningar kan tidpunkten för registreringen ha betydelse för företrädesordningen. Om pantsättningen registreras av en panthavare som har tillstånd att registrera är frågan okomplicerad. Tidpunkten motsvarar då tidpunkten för när pantsättningen faktiskt registreras. Det kan dock förekomma panthavare som inte har sådant tillstånd. I ett sådant fall sker registreringen av Lantmäteriet efter anmälan av panthavaren. Som utredningen föreslår bör pantsättningen anses registrerad när anmälan kom in till Lantmäteriet, förutsatt att anmälan var fullständig. Om Lantmäteriet bedömer att anmälan är bristfällig och registrerar pantsättningen först efter ett kompletteringsföreläggande, bör registreringen anses vara gjord när nödvändig komplettering kom in till myndigheten. Liknande bestämmelser bör införas för upplåtelser och övergångar. När det gäller överlåtelser föreslås registrering ersätta denuntiation som sakrättsligt moment (se avsnitt 8.2). Mot den bakgrunden bör registreringen av överlåtelser få rättsverkan först på tillträdesdagen. Den ordningen bör framgå av lag.

Enligt *Lantmäteriet* bör det övervägas om myndigheten ska kunna tillämpa något undantag från möjligheten att ändra ett beslut enligt förvaltningslagen (2017:900). Motsvarande undantag finns i jordabalken för inskrivningsärenden. Som skäl för den ordningen har angetts att beslut i inskrivningsärenden normalt är av stor betydelse för den allmänna omsättningen och att det av hänsyn till intresset av trygghet i omsättningen inte bör komma i fråga att införa regler om omprövning. En ändring av ett inskrivningsbeslut kan också få negativa konsekvenser för personer som har ansökt om inskrivning vid en senare tidpunkt (se prop. 2007/08:54 s. 60). Som *Lagrådet* anför gör sig samma skäl gällande för bostadsrättsregistret som för fastighetsregistret.

Till skillnad från vad Lagrådet föreslår bör dock inte undantaget från förvaltningslagens bestämmelser om ändring av beslut vara begränsat till registrering

av överlåtelse och pantsättningar av bostadsrätter. Lantmäteriet kommer även ha andra ärendetyper och det framstår som ändamålsenligt och tydligt att samma undantag gäller för handläggningen i övrigt. Det kan konstateras att liknande bestämmelser i exempelvis jordabalken och sjölagen (1994:1009) gäller generellt.

Lantmäteriet pekar på att det för inskrivningsverksamhet finns bestämmelser om att fullmakt för ombud endast behöver visas upp om Lantmäteriet anser att det behövs (19 kap. 26 § jordabalken). Det kan dock noteras att en regel med liknande innehåll finns i 15 § förvaltningslagen. Någon särskild reglering behöver därför inte tas in i den nya lagen om bostadsrättsregister.

6.3 Ändrat innehåll i lägenhetsförteckningen

Regeringens förslag

Kravet på att en pantsättning ska antecknas i en bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning ska avskaffas.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna antingen tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna yttrar sig inte särskilt över förslaget.

Skälen för regeringens förslag

När en bostadsrättsförening har underrättats om en pantsättning ska föreningen enligt nuvarande ordning genast anteckna det i lägenhetsförteckningen (9 kap. 10 § tredje stycket bostadsrättslagen [1991:614]).

Anteckning av pantsättning i lägenhetsförteckningen kommer i och med att ett bostadsrättsregister införs inte längre att ha någon betydelse för pantrettens synlighet för utomstående. Om anteckningen om pantsättning utmönstras ur lägenhetsförteckningen innebär det en minskad arbetsbörda för bostadsrättsföreningarna. Det innebär även att osäkerheten kring uteblivna eller felaktiga pantanteckningar upphör. En bostadsrättsförening har emellertid i vissa fall behov av att kontrollera om en bostadsrättslägenhet är pantsatt. Föreningen är t.ex. skyldig att underrätta panthavaren om en bostadsrätts-havare har obetalda avgifter till föreningen som uppgår till visst belopp (7 kap. 31 § första stycket bostadsrättslagen). Sådana underrättelser kommer fortsättningsvis hanteras genom bostadsrättsregistret på så sätt att Lant-

Prop. 2025/26:112 mäteriet underrättar panthavarna om obetalda avgifter. Föreningen kommer därmed inte längre behöva kontakta panthavaren. Inte heller av det skälet finns det alltså anledning att anteckna en pantsättning i lägenhetsförteckningen. Den skyldigheten bör därför avskaffas.

Lagrådet lyfter frågan om ändringen innebär att föreningarna är oförhindrade att radera befintliga anteckningar om äldre pantsättningar när ändringen träder i kraft. Enligt regeringen framstår behovet av sådana anteckningar som begränsat efter att registret har tagits i bruk. Uppgifterna har då överförts till registret och föreningarna har varken någon skyldighet eller anledning att hålla äldre uppgifter uppdaterade. Någon reglering om att föreningarna ska bevara äldre anteckningar bör därför inte införas.

6.4 Ingen pantsättningsavgift ska tas ut

Regeringens förslag

Bostadsrättsföreningar ska inte längre ha rätt att ta ut pantsättningsavgift.

Kravet att bostadsrättsföreningarnas stadgar ska innehålla uppgift om huruvida pantsättningsavgift kan tas ut ska avskaffas.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Bostadsrätterna avstyrker förslaget om avskaffande av rätt att ta ut pantsättningsavgift och menar att bostadsrättsföreningar även med ett bostadsrättsregister kommer att ha kostnader relaterade till pantsättning.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Riksbyggen och *SBC* anser att bostadsrättsföreningar bör kunna ta ut en registreringsavgift för täckande av kostnader för anmälan till registrering i bostadsrättsregistret. *Riksbyggen* efterfrågar ett klargörande huruvida förslaget om avskaffad uppgiftsskyldighet innebär att bostadsrättsföreningar vid lagens ikraftträdande behöver ändra i sina stadgar.

Skälen för regeringens förslag

En bostadsrättsförening får ta ut en pantsättningsavgift, om föreningen har angett det i sina stadgar (7 kap. 14 § första stycket bostadsrättslagen [1991:614]).

Stadgarna ska i så fall innehålla uppgift om huruvida pantsättningsavgift kan tas ut och grunderna för hur en sådan avgift ska beräknas (9 kap. 5 § 4 och 5). Det är pantsättaren, i regel köparen av bostadsrätten, som betalar pantsättningsavgiften om denne pantsätter bostadsrättslägenheten. Pantsättningsavgiften betalas till föreningen eller, i förekommande fall, förvaltaren. Avgiftens storlek bör typiskt sett svara mot föreningens självkostnad (se prop. 1990/91:92 s. 202).

Bostadsrättsföreningarna kommer inte längre behöva ta emot och anteckna uppgift om pantsättning, och får på så sätt en minskad arbetsbörda.

Bostadsrätterna invänder mot förslaget att föreningarna inte längre ska kunna ta ut någon pantsättningsavgift, och framhåller att bostadsrättsföreningar kommer att ha faktiska kostnader relaterade till pantsättning även efter registrets införande. Kostnaderna kommer bland annat att avse framtagande och uppdatering av uppgifter. För att inte övriga bostadsrättshavare ska belastas av kostnader med anledning av pantsättning av bostadsrätter anser *Bostadsrätterna* att föreningar även i fortsättningen bör ha rätt att ta ut pantsättningsavgift.

I och med att ett bostadsrättsregister införs kommer den administration kring pantsättningar som bostadsrättsföreningarna i dag hanterar i stället att skötas genom registret. Det är i registret som en uppgift om pantsättning ska föras in och det är även genom registret som panthavare kommer att under rättas om att en pantsättare har obetalda avgifter till föreningen. Föreningarna kommer förvisso behöva föra in vissa uppgifter i registret, t.ex. uppgift om obetalda avgifter. Det är emellertid inte fråga om ett arbete relaterat till pantsättning. Regeringen anser därför att bostadsrättsföreningar inte längre bör ha rätt att ta ut pantsättningsavgift och lagen bör heller inte kräva att föreningarnas stadgar innehåller uppgift om det. Det innebär inte, som *Riksbyggen* undrar över, att föreningar är skyldiga att ändra i sina stadgar vid lagens ikraftträdande.

Riksbyggen och *SBC* anser att bostadsrättsföreningar ska ha rätt att ta ut en registreringsavgift för täckande av kostnader för anmälan till registrering i bostadsrättsregistret. Enligt regeringen har det dock inte framkommit att en sådan ordning är motiverad.

6.5 Bostadsrättsföreningens underrättelseskyldighet

Regeringens förslag

Om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen, ska föreningen underrätta Lantmäteriet, i stället för panthavarna, om det.

Skyldigheten för en förening att underrätta en panthavare om beslut som innebär att en bostadsrättslägenhet kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska inte längre gälla.

Utredningens förslag stämmer delvis överens med regeringens. Utredningen föreslår inte att bostadsrättsföreningens skyldighet att underrätta panthavare om vissa beslut som innebär att en bostadsrättslägenhet kommer att förändras, ska tas bort. Utredningen föreslår att bostadsrättsföreningen i stället ska underrätta Lantmäteriet om även sådana beslut.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

SBC anser att en bostadsrättsförening ska underrätta Lantmäteriet om att en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen endast ifall det finns en registrerad panthavare i registret.

Bostadsrätterna och *Fastighetsägarna* avstyrker förslaget att en bostadsrättsförening ska underrätta Lantmäteriet om beslut som innebär att en bostadsrättslägenhet kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att Lantmäteriet ska underrättas om beslut som innebär att en bostadsrättslägenhet kommer att förändras eller tas i anspråk av föreningen, men anser att föreningens underrättelseskyldighet bör begränsas till att avse faktiska fysiska förändringar av viss dignitet. För det fall att underrättelseskyldigheten bör finnas kvar menar även Bostadsrätterna att skyldigheten bör begränsas.

Förslagen i utkastet till lagrådsremiss

Förslagen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Enligt *Svenska Bankföreningen* bör det anges i lag att Lantmäteriet ska informera panthavare om obetalda avgifter.

Skälen för regeringens förslag

Underrättelse vid obetalda avgifter

En bostadsrättsförening som har underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt ska utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen som uppgår till ett visst belopp och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen viss tid (7 kap. 31 § första stycket bostadsrättslagen [1991:614]).

Den nuvarande ordningen med underrättelse vid pantsättning föreslås ersättas med registrering i bostadsrättsregistret. Det finns därför anledning att även se över föreningens skyldighet att underrätta panthavaren avseende obetalda avgifter.

Om en uppgift om obetalda avgifter, via Lantmäteriet, antecknas i bostadsrättsregistret kan en underrättelse skickas från Lantmäteriet till den eller de som är registrerade panthavare för den aktuella bostadsrätten. Ett sådant förfä-

rande är säkrare och mer effektivt. På så sätt kan även föreningens arbetsbörda minskas. Sådana underrättelser behöver enligt regeringen, till skillnad från vad *Svenska Bankföreningen* anser, inte regleras i lag. När bostadsrättshavaren inte längre har någon obetald avgift kan anteckningen tas bort.

Bestämmelsen om underrättelse vid pantsättning bör i övrigt gälla på samma sätt som i dag. Det innebär att en bostadsrättsförening ska underrätta Lantmäteriet om att obetalda avgifter förekommer endast ifall bostadsrätten är pantsatt. Det innebär vidare att den förening som försummar att underrätta Lantmäteriet om obetalda avgifter förlorar sin plats i förmånsordningen. De närmare formerna för hur en underrättelse ska gå till kan meddelas på lägre föreskriftsnivå än lag.

Underrättelse efter vissa beslut

En bostadsrättsförening ska underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om vissa beslut som föreningen har fattat (9 kap. 16 § andra stycket bostadsrättslagen). Underrättelse ska ske om beslutet avser att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad. En panthavare ska också underrättas om ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska överlåtas (9 kap. 16 § första stycket 2 och 4).

Bostadsrätterna och *Fastighetsägarna* avstyrker förslaget om att en bostadsrättsförening ska underrätta Lantmäteriet om beslut avseende om- eller tillbyggnad som medför förändring av bostadsrättshavarens lägenhet. Bostadsrätterna menar att beslut om sådana ändringar torde vara ytterst ovanliga och i praktiken handlar om värdehöjande förändringar såsom stambyte, balkongbygge etc. Fastighetsägarna anser att bestämmelsen genom praxis fått ett mer vidsträckt tillämpningsområde än vad som framgår av förarbetena. Både Bostadsrätterna och Fastighetsägarna ifrågasätter om de aktuella besluten är av intresse för panthavare.

Att en panthavare ska underrättas om beslut som innebär om- eller tillbyggnad som medför en förändring av bostadsrättshavarens lägenhet och om beslut som innebär att ett hus tillhörande föreningen, med lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska överlåtas beror på att besluten kan påverka panthavarens ställning. För att panthavaren i sådana fall ska kunna vidta nödvändiga åtgärder för att panten inte ska försämrats behöver denne underrättas om sådana beslut (se prop. 1990/91:92 s. 110 och 111).

Vad som utgör en ”förändring av lägenheten” enligt andra punkten i bestämmelsen är inte helt klart. Bestämmelsen omfattar förändringar i själva lägenheten och förändringar avseende tvättstuga, förråd och andra utrymmen i huset som står till bostadsrättshavarens disposition (se Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen, JUNO version 7, kommentaren till 9 kap. 16 §). Förutom beslut som innebär att en lägenhet förändras fysiskt omfattar bestämmelsen beslut som inverkar menligt på en bostadsrättshavares rätt (se rättsfallet NJA 2012 s. 198). Exempelvis har beslut om balkongbygge, inrättande av vindsvåningar och åtgärder i samband med återställande efter stambyte ansetts omfattas av bestämmelsen (se rättsfallen RH 2001:24 och RH 2019:42). Dessutom kan i vissa fall även ianspråktagande av områden utanför den huskropp där bostadsrätterna finns omfattas av bestämmelserna i förevarande punkt (se rättsfallet RH 2011:13).

Ett flertal olika åtgärder omfattas alltså. Utifrån de synpunkter som bland annat Fastighetsägarna lägger fram kan det ifrågasättas om dessa åtgärder är av intresse för panthavare.

Även om det är viktigt att en panthavare får del av för denne relevanta uppgifter är det också av vikt att registret inte tyngs av irrelevant information och att bostadsrättsföreningarna inte åläggs uppgifter som innebär onödig administration. En bostadsrättsförening bör därför inte vara skyldig att underrätta Lantmäteriet om beslut som innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad. Det är inte heller en lämplig ordning att i lagtexten begränsa underrättelseskyldigheten på det som bland annat *Riksbyggen* föreslår. En förening bör mot den bakgrunden inte heller längre vara skyldig att underrätta en panthavare om sådana beslut.

6.6 Underrättelser från Kronofogdemyndigheten

Regeringens förslag

Kronofogdemyndigheten ska inte längre underrätta bostadsrättsföreningen vid utmätning av bostadsrätt.

Däremot ska myndigheten fortsatt underrätta bostadsföreningar och vissa andra associationer.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen har inget förslag om att Kronofogdemyndigheten fortsatt ska underrätta bostadsföreningar och vissa andra associationer.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Kronofogdemyndigheten menar att underrättelse alltså bör ske till bostadsföreningar och vissa andra associationer.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Skälen för regeringens förslag

Vid utmätning av en bostadsrätt ska Kronofogdemyndigheten underrätta den aktuella bostadsrättsföreningen (6 kap. 3 § utsökningsbalken). Detsamma gäller om en bostadsrätt blir belagd med kvarstad eller blir föremål för betalningssäkring för statliga fordringar (16 kap. 13 § utsökningsbalken). En bostadsrättsförening är dock inte skyldig att anteckna sådana uppgifter i

lägenhetsförteckningen. Genom underrättelsen ges utmätningen företräde framför överlåtelse eller pantsättning där underrättelse till föreningen sker senare.

Prop. 2025/26:112

Bostadsrättsregistret bör innehålla uppgifter om olika förhållanden som påverkar bostadsrätter. När det gäller fast egendom antecknas i fastighetsregistret bland annat uppgift om att fast egendom har utmätts (19 kap. 29 § första stycket 6 jordabalken). Det är Kronofogdemyndigheten som ska underrätta Lantmäteriet om sådana beslut (6 kap. 21 § utsökningsförordningen [1981:981]). Samma ordning bör gälla även för bostadsrätter. Kronofogdemyndigheten bör därför underrätta Lantmäteriet, i stället för bostadsrättsföreningen, om beslut om utmätning av en bostadsrätt. Detta behöver dock inte regleras på lagnivå. Genom att Lantmäteriet registrerar utmätningen i registret får den företräde framför överlåtelse eller pantsättning som registreras i registret efter utmätningen.

Som *Kronofogdemyndigheten* påpekar bör dock myndigheten fortsatt underrätta bostadsföreningar och sådana andra associationer som avses i 20 § lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken, eftersom andelar i dessa associationsformer inte kommer att ingå i bostadsrättsregistret.

6.7 Uppgifter från lägenhetsregistret

Regeringens förslag

Lägenhetsregistrets ändamål ska också vara att uppgifterna ska kunna överföras till bostadsrättsregistret.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Integritetsskyddsmyndigheten menar att förslaget om uppgiftshämtning från lägenhetsregistret bör utredas vidare för att uppfylla kraven för vidarebehandling och rättslig grund i EU:s dataskyddsförordning.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Ändamålen i lägenhetsregisterlagen behöver kompletteras

Lägenhetsregistret innehåller ett antal uppgifter som kan vara relevanta för ett bostadsrättsregister, t.ex. uppgift om bostadsarea. Dessa uppgifter kan antingen hämtas från lägenhetsregistret eller samlas in självständigt till bostadsrättsregistret. Om vissa uppgifter från lägenhetsregistret finns tillgängliga även i bostadsrättsregistret behöver kommunerna inte lämna samma uppgifter flera gånger och uppbyggnaden av bostadsrättsregistret förenklas. Även uppdateringen av uppgifterna i bostadsrättsregistret kan ske på ett enkelt och kostnadseffektivt sätt. Relevanta uppgifter för ett bostadsrättsregister bör därför kunna hämtas från lägenhetsregistret.

En del av de uppgifter som finns i lägenhetsregistret utgör personuppgifter, t.ex. uppgift om lägenhetsnummer. Även sådana uppgifter kan vara relevanta för ett bostadsrättsregister. Möjligheten att använda personuppgifter som ingår i lägenhetsregistret är i dag begränsad. Inget av de nuvarande ändamålen omfattar behandling bestående i att tillhandahålla personuppgifter till bostadsrättsregistret. För att uppgifterna ska kunna lämnas ut behöver ändamålen i lagen om lägenhetsregister ändras.

Rättslig grund för behandling av personuppgifter från lägenhetsregistret

Som utredningen föreslår bör alltså personuppgifter kunna behandlas i lägenhetsregistret även för att kunna lämnas ut till bostadsrättsregistret. *Integritetsskyddsmyndigheten* anser att förslaget bör utredas vidare för att uppfylla kraven i artikel 6.4 i EU:s dataskyddsförordning avseende nationell rätt respektive tillåten vidarebehandling av personuppgifter och kraven på utformningen av en rättslig grund.

Lantmäteriets behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret har stöd i den rättsliga grunden rättslig förpliktelse (artikel 6.1 c). Även artikel 6.1 e avseende utförande av uppgifter av allmänt intresse är tillämplig. Samma rättsliga grund är tillämplig beträffande Lantmäteriets behandling av personuppgifter som hämtas från lägenhetsregistret. Som *Integritetsskyddsmyndigheten* framhåller ska den rättsliga grunden vara tydlig, precis och förutsebar för de personer som omfattas av den (skäl 41 i EU:s dataskyddsförordning).

Vilken grad av tydlighet och precision som krävs i fråga om den rättsliga grunden för att en viss behandling av personuppgifter ska anses vara nödvändig måste bedömas från fall till fall utifrån behandlingens och verksamhetens karaktär. En behandling av personuppgifter som inte utgör någon egentlig kränkning av den personliga integriteten kan ske med stöd av en rättslig grund som är allmänt hållen medan ett mer kännbart intrång kräver att den rättsliga grunden är mer preciserad och därmed gör intrånget förutsebart (se prop. 2017/18:105 s. 51). De personuppgifter som det här är fråga om utgör varken känsliga eller särskilt skyddsvärda personuppgifter. Behandling av de personuppgifter som förekommer i lägenhetsregistret utgör inte något kännbart intrång i den personliga integriteten.

Att bygga upp och uppdatera uppgifterna i bostadsrättsregistret utan stöd från lägenhetsregistret är förvisso möjligt men avsevärt mindre effektivt. En annan lösning skulle innebära utökade arbetsuppgifter för bostadsrättsföreningar och kommuner, som skulle få samla in samma uppgifter flera gånger

och ha olika rutiner för samma uppgifter. En sådan lösning står inte heller i proportion till behovet av skydd för den personliga integriteten. Prop. 2025/26:112

Vilka uppgifter som ska ingå i registret och under vilka förutsättningar de kan lämnas ut kommer att regleras i den föreslagna lagen om bostadsrättsregister respektive på förordningsnivå. I lagen kommer även ändamålen för behandlingen av personuppgifter att regleras. Syftet med behandlingen kommer därmed att framgå i enlighet med artikel 6.3 andra stycket i EU:s dataskyddsförordning.

Slutligen ska den rättsliga grunden också uppfylla ett mål av allmänt intresse och vara proportionerlig mot det legitima mål som eftersträvas (artikel 6.3 andra stycket sista meningen). Rättsliga förpliktelser som har fastställts i enlighet med svensk rätt uppfyller genomgående dessa krav (se prop. 2017/18:105 s. 50).

Sammantaget bedöms Lantmäteriets behandling av personuppgifter från lägenhetsregistret, med anledning av myndighetens uppdrag, ha stöd i dataskyddsförordningen.

Vidarebehandling av personuppgifter från lägenhetsregistret utifrån ett nytt ändamål

Om personuppgifter samlas in till lägenhetsregistret bland annat utifrån ändamålet att uppgifterna får lämnas ut för att ingå i bostadsrättsregistret uppstår frågan hur uppgifterna fortsättningsvis får hanteras inom bostadsrättsregistret. *Integritetsskyddsmyndigheten* lyfter frågan om vad som utgör en tillåten vidarebehandling enligt artikel 6.4.

Personuppgifter ska samlas in för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål och inte senare behandlas på ett sätt som är oförenligt med dessa ändamål (artikel 5.1). Som *Integritetsskyddsmyndigheten* framhåller utgör all behandling som sker efter den ursprungliga behandlingen en vidarebehandling av uppgifterna, oberoende av ändamålet med den senare behandlingen. Lagen om bostadsrättsregister föreslås innehålla en ändamålsbestämmelse enligt vilken personuppgifter i registret får behandlas för verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning, omsättning av bostadsrätter, kreditgivning, försäkringsgivning eller annan allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut samt förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd.

Vid bedömningen av om de personuppgifter som samlats in till lägenhetsregistret utifrån ändamålet att uppgifterna får lämnas ut till bostadsrättsregistret även får behandlas för ändamålen i lagen om bostadsrättsregister ska vad som framgår av artikel 6.4 beaktas. Eftersom det är fråga om olika ändamål behöver det bedömas om behandling enligt de olika ändamålen är förenliga med varandra. Det finns ett nära samband mellan behandling för ändamålet att uppgifter får lämnas ut till ett bostadsrättsregister och att uppgifterna används för det registrets ändamål. Det är en personuppgiftsbehandling som de registrerade rimligen kan förvänta sig. Personuppgifterna är därtill varken känsliga eller särskilt skyddsvärda enligt EU:s dataskyddsförordning. Ändamålen bör därför anses vara förenliga. Personuppgifterna får mot den bakgrunden behandlas även för de ändamål som föreslås i lagen om bostadsrättsregister.

Även personuppgifter i lägenhetsregistret som samlats in utifrån de ursprungliga ändamålen kan vara relevanta för ett bostadsrättsregister. Behandlingen av personuppgifter enligt dessa ändamål har inte ett sådant samband med behandling av uppgifter för ändamålet att uppgifter ska lämnas ut till bostadsrättsregistret att behandlingarna för de olika ändamålen bör anses vara förenliga. Inte heller framstår en sådan personuppgiftsbehandling som något de registrerade borde ha väntat sig. Detsamma gäller de föreslagna ändamålen i lagen om bostadsrättsregister.

Som *Integritetsskyddsmyndigheten* framhåller är vidarebehandling dock möjlig om den får stöd av nationell rätt (artikel 6.4 jämförd med skäl 50). En sådan reglering ska vara en nödvändig och proportionell åtgärd i ett demokratiskt samhälle för att skydda de mål som avses i artikel 23.1. Två av dessa mål är ”förebyggande, förhindrande, utredning, avslöjande eller lagföring av brott” och ”en medlemsstats viktiga mål av generellt allmänt intresse, särskilt [...] en medlemsstats viktiga ekonomiska eller finansiella intressen, däribland penning-, budget- eller skattefrågor” (artikel 23.1 d och e).

Som redogörs för ovan finns det en rättslig grund för behandlingen av personuppgifter i bostadsrättsregistret och för de personuppgifter som hämtas dit från lägenhetsregistret. Eftersom det är fråga om vidarebehandling av personuppgifter för andra ändamål än de ursprungliga behandlingsändamålen krävs utöver stödet i nationell rätt att vidarebehandlingen utgör en nödvändig och proportionell åtgärd i ett demokratiskt samhälle och skyddar något av de mål som avses i artikel 23.1 (artikel 6.4).

Bostadsrättsregistrets syfte är att bistå samhället med information om bostadsrätter. Genom att samla och tillgängliggöra information om bostadsrätter i registret kommer berörda myndigheters arbete med att förebygga och utreda brott att underlättas. Ett register kan även bidra till att minska möjligheterna för kriminella att göra vinster på sin brottsliga verksamhet och begränsa deras möjligheter att bygga upp resurser som kan återinvesteras i nya brottsupplägg eller i den legala ekonomin. Ett stort antal bostadsrätter överläts och pantsätts varje år till betydande värden. Genom registret kommer även effektiviteten och säkerheten vid kreditgivning, som i dag inte fungerar tillfredställande, att öka. Mot den bakgrunden är bedömningen att vidarebehandling av personuppgifter genom utlämning till bostadsrättsregistret och för ändamålen i lagen om bostadsrättsregister får anses skydda målen i artikel 23.1 d och e.

När det gäller kravet på att åtgärden ska vara nödvändig för ändamålet innebär det inte att behandlingsåtgärden måste vara oundgänglig. Behandlingen kan anses nödvändig om den leder till effektivitetsvinster. Även om det vore möjligt att samla in de aktuella uppgifterna för att bygga upp och uppdatera bostadsrättsregistret utan stöd från lägenhetsregistret är en sådan lösning mindre effektiv och därtill kostsam.

Gällande kravet på proportionalitet får en avvägning göras mellan de motstående intressen som gör sig gällande med hänsyn till de faktiska omständigheterna i det enskilda fallet. Ett av dessa intressen är rätten till skydd av personuppgifter, en grundläggande rättighet enligt artikel 8.1 i Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna (nedan kallad stadgan) och artikel 16 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (se även rätten till privatliv enligt artikel 8 i Europakonventionen). Rätten till skydd av personuppgifter är

emellertid inte en absolut rättighet, utan bör förstås utifrån sin uppgift i samhället och vägas mot andra grundläggande rättigheter i enlighet med proportionalitetsprincipen (skäl 4 i EU:s dataskyddsförordning). En av dessa rättigheter är konsumentskydd (artikel 38 i stadgan). Att använda personuppgifter från lägenhetsregistret i bostadsrättsregistret ger ett effektivt och välfungerande bostadsrättsregister, vilket i sin tur bidrar till ett bättre konsumentskydd.

Ett annat aktuellt intresse är rätten till egendom (artikel 17). Syftet med bostadsrättsregistret är att ge offentlighet åt uppgifterna som registreras. Införande av uppgifter om t.ex. pantsättning i registret är förenat med viktiga rättsverknningar. Det är därför viktigt att uppgifterna är tillförlitliga.

Vid en avvägning mellan de olika aktuella intressena anses sammantaget att den aktuella behandlingen utgör en proportionell åtgärd.

7 Avgifter

Regeringens förslag

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela föreskrifter om avgifter för registrering i bostadsrättsregistret och för tillgången till och användningen av uppgifter i registret.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Flera remissinstanser, bland annat *Bostadsrätterna*, *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen*, menar att avgifterna inte bör regleras i myndighetsföreskrifter.

Lantmäteriet framhåller att frågan om avgifter behöver sättas i relation till eventuella beslut rörande öppna data.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Polismyndigheten framhåller att det inte bör tas ut någon avgift i samband med att myndigheten ges direktåtkomst till registret. Även *Riksbyggen* menar att viss verksamhet bör vara avgiftsfri, exempelvis bostadsrättsföreningars anmälningar och inhämtande av uppgifter i registret. *Riksbyggen* menar vidare att avgifternas storlek bör vara satta till ett fast belopp och inte regleras i myndighetsföreskrifter. *Mäklarsamfundet* framför att avgifterna bör hållas så låga som möjligt.

Flera verksamheter hos Lantmäteriet finansieras i dag direkt eller indirekt genom avgifter, t.ex. fastighetsbildningsverksamheten som är avgiftsfinansierad. Även den löpande driften av bostadsrättsregistret bör finansieras med avgifter.

I driften av bostadsrättsregistret ingår införande av uppgifter i registret, uppdatering av registret utifrån de uppgifter som registreras och användning av uppgifterna i registret. Avgifter bör därför tas ut för sådana ärenden, liksom för utlämnandet av information ur registret.

Att på förhand uppskatta avgifternas storlek är förenat med svårigheter. För att bostadsrättsregistret ska fungera som tänkt och användas på det sätt som avses behöver avgifterna kunna justeras enkelt och förhållandevis snabbt. Avgifterna bör därför inte regleras i lag. Lagen om bostadsrättsregister bör i stället innehålla ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om avgifter. Till skillnad från bland annat *Bostadsrätterna* anser regeringen att Lantmäteriet bör ha möjlighet att bestämma avgifternas storlek. Det är nämligen den myndigheten som har bäst möjligheter att bestämma vad som är en rimlig storlek. Avgifterna bör tas ut för den registrering som ska ske enligt lagen och tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregistret.

Utredningen föreslår att myndigheter och, i vissa fall, bostadsrättsföreningar ska vara undantagna från kravet på att betala avgift. Det är något som även *Polismyndigheten* och *Riksbyggen* framhåller. Sådana undantag behöver dock inte hanteras på lagnivå.

Som *Lantmäteriet* framhåller behöver avgiftsfrågan hanteras tillsammans med eventuella beslut om öppna data, dvs. att avgiftsfrihet ska gälla för vissa uppgifter. Även detta kan hanteras på lägre föreskriftsnivå än lag.

8 Sakrättsliga frågor med anledning av ett bostadsrättsregister

8.1 Ett nytt system för pantsättning av bostadsrätter

Regeringens förslag

Panträtt i en bostadsrätt ska upplåtas genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

Pantsättningen ska registreras i bostadsrättsregistret och pantsättningen kommer i och med registreringen få sakrättsligt skydd. Om panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen ska dock pantsättningen inte behöva registreras.

Om ett avtal om överlåtelse hävs av överlåtaren ska en pantsättning som förvärvaren gjort efter överlåtelsen vara ogiltig.

En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ska ge företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats.

Bestämmelserna om panträtt i bostadsrätt ska föras in i bostadsrättslagen och sådan panträtt ska jämföras med handpanträtt.

Utredningens förslag stämmer delvis överens med regeringens. Utredningen lämnar inget förslag om att en pantsättning inte ska behöva registreras om panthavaren är densamma som vid närmast föregående registrering. Utredningen lämnar heller inget förslag om att pantsättningen ska vara ogiltig om överlåtelsen hävs. Bestämmelserna om panträtt ska enligt utredningens förslag införas i lagen om bostadsrättsregister.

Remissinstanserna

Många remissinstanser tillstyrker eller har inga synpunkter på förslagen.

Flera remissinstanser, däribland *Svea hovrätt* och *Stockholms universitet*, menar dock att ytterligare överväganden behöver ske kring de panträttsliga frågorna.

Fastighetsägarna, *HSB Riksförbund* och *Svenska Bankföreningen* ifrågasätter förslaget att registrering i bostadsrättsregistret ska vara avgörande för vem som är att anse som bostadsrättshavare och därmed behörig att pantsätta bostadsrätten.

Svenska Bankföreningen framhåller att registret bör innehålla en pantavarregistrering för varje kreditgivare, oavsett om panten omfattar en eller flera panter och oavsett om pantförskrivningen är generell eller inte.

Svea hovrätt, Stockholms universitet och *Sparbankernas Riksförbund* menar att de panträttsliga bestämmelserna bör placeras i bostadsrättslagen (1991:614).

Förslagen i utkastet till lagrådsremiss

Förslagen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker eller har inga synpunkter på förslagen.

Kungl. Tekniska Högskolan (KTH) och *Stockholms universitet* anser att säljaren ska förlora rätten att pantsätta bostadsrätten i samband med att överlåtelseavtalet ingås. Stockholms universitet anser också att det bör göras en åtskillnad mellan att vara medlem i bostadsrättsföreningen och att vara bostadsrättshavare.

Skälen för regeringens förslag

Registrering i registret ska ersätta denuntiation som sakrättsligt moment

I dag uppkommer sakrättsligt skydd vid pantsättning av bostadsrätt genom en underrättelse, en så kallad denuntiation, till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen ska därefter genast anteckna pantsättningen eller en ändring av pantsättningen i lägenhetsförteckningen (9 kap. 10 § tredje stycket bostadsrättslagen). Anteckningen i föreningens lägenhetsförteckning är inte avgörande för att det sakrättsliga skyddet ska uppkomma, utan skyddet uppkommer genom underrättelsen till föreningen. Det sakrättsliga momentet är inte lagreglerat utan följer av en analog tillämpning av lagen (1936:81) om skuldebrev.

Utredningen föreslår att registreringen i bostadsrättsregistret ska ersätta den nuvarande ordningen med underrättelse som sakrättsligt moment. Ingen remissinstans motsätter sig det förslaget. Som föreslås i avsnitt 6.3 ska föreningarna inte längre anteckna pantsättningar i lägenhetsförteckningen. Det är i stället genom registret som köpare, kreditgivare och mäklare får tillgång till relevant information om pantsättningar. Det framstår därför som naturligt att en registrering i ett offentligt register för bostadsrätter får betydelse som sakrättsligt moment. Risken för felaktigheter genom bristande överensstämmelse mellan faktiska denuntiationer och anteckningarna i lägenhetsförteckningarna skulle dessutom elimineras. Utredningens förslag bör därför genomföras.

Formkrav på panträttsupplåtelsen

I dagsläget finns inget krav på att en pantsättning ska göras skriftligen. Inte heller måste hela bostadsrätten pantsättas utan det är möjligt för en bostadsrättshavare att pantsätta endast sin ideella andel av bostadsrätten. I praktiken är det dock så att alla pantsättningar görs i skriftlig form, och att hela bostadsrätten pantsätts, även om det i sällsynta fall tidigare kan ha förekommit att endast en del har pantsatts.

Det kan tilläggas att även inom fastighetsrätten gäller att endast en hel fastighet får intecknas (se 22 kap. 2 § jordabalken). Skälet till den ordningen är att det annars finns risk för att en delägarens rätt att självständigt inteckna sin andel utnyttjas på ett sätt som blir till allvarlig skada för övriga delägare (se prop. 1970:20 del B 2 s. 633). Samma skäl kan göras gällande i fråga om bostadsrätter. Dessutom är det så att den s.k. indragningsregeln numera är tillämplig vid utmätning av andel i bostadsrätt (se rättsfallet NJA 2015 s. 72). Indragningsregeln innebär att hela bostadsrätten kan säljas exekutivt trots att endast en andel i bostadsrätten är pantsatt. En pantsättning ska därför, som utredningen föreslår, vara skriftlig och avse hela bostadsrätten.

Begreppet bostadsrättshavaren

Flera remissinstanser, däribland *HSB Riksförbund*, påpekar att begreppet bostadsrättshavare får en annan innebörd i utredningens förslag än i övrig lagstiftning eftersom det förslaget innebär att registrering av en pantsättning ska kunna ske först när pantsättaren är registrerad som bostadsrättshavare i registret. *Svenska Bankföreningen* ifrågasätter en sådan ordning.

Som remissinstanserna framhåller bör begreppet bostadsrättshavare överensstämma med hur det används i lagstiftningen i övrigt. Det bör alltså, liksom enligt nuvarande ordning, vara medlemskapet i föreningen som styr behörigheten att pantsätta en bostadsrätt. Någon definition behöver dock inte ges i lag. I de fall bostadsrättslagen medger undantag från kravet på att vara medlem i föreningen för att pantsätta bostadsrätten, räcker det att vara bostadsrättshavare.

Enligt *Lagrådet* bör det klargöras hur det är tänkt att det ska fungera med upplåtelse av panträtt vid överlåtelse av en bostadsrätt. Närmare bestämt bör det klargöras huruvida ett pantsättningsavtal vid överlåtelse av bostadsrätt kan ingås med bindande verkan innan förvärvaren tillträtt bostadsrätten och blivit registrerad som bostadsrättshavare och vid vilken tidpunkt panthavaren kan registrera pantsättningen så att den får sakrättslig verkan.

Som framgår av avsnitt 9.1 föreslår regeringen att medlemskapet vid en överlåtelse ska gälla från tillträdesdagen. I praktiken är det vanligt att köparen

av en bostadsrätt tillsammans med långivaren förbereder pantsättningen genom att pantavtalet skrivs under före tillträdet. En sådan ordning, där alltså pant-rätten gäller först på tillträdesdagen, kommer vara möjlig även med regeringens förslag (se vidare författningskommentaren till 6 a kap. 1 § bostadsrätts-lagen). Vid de allra flesta överlåtelse kommer överlåtelsen tillsammans med medlemskapet att registreras i bostadsrättsregistret i god tid före tillträdes-dagen. Även om registreringen får sakrättslig verkan först på tillträdesdagen kommer alltså parterna ha möjlighet att förbereda såväl registrering av över-låtelse och medlemskap som pantsättning. Regeringen kan också konstatera att de föreslagna ändringarna kommer att träda i kraft först när registret är fär-digt att tas i bruk. Aktörerna på bostadsrättsmarknaden kommer därför ha gott om tid att anpassa sig till de nya reglerna om registrering och medlemskap.

Nuvarande lag innehåller ingen reglering om att säljaren förlorar rätten att pantsätta en bostadsrätt när överlåtelseavtalet har ingåtts. För att behålla sys-tematiken med att endast bostadsrättshavaren kan pantsätta en bostadsrätt anser regeringen, till skillnad från *Stockholms universitet* och *KTH*, att någon sådan reglering inte heller bör införas.

När det gäller upplåtelse av bostadsrätt följer möjligheten att pantsätta av själva upplåtelsen, eftersom en upplåtelse i sig förutsätter att förvärvaren är medlem i föreningen. Enligt *Lagrådet* är det oklart hur bestämmelserna om rätten att utöva bostadsrätten efter upplåtelse stämmer överens med möjlig-heten att pantsätta bostadsrätten. I praktiken är det svårt att föreställa sig att det kommer att vara möjligt att registrera en pantsättning utan att upplåtelsen av bostadsrätten först registrerats av Lantmäteriet. Frågan om även registrering av en upplåtelse av en bostadsrätt bör ges någon form av rättsverkan eller hur bestämmelserna om sakrättsligt skydd för pantsättning annars ska fungera efter en upplåtelse av en bostadsrätt bör enligt *Lagrådet* övervägas ytterligare.

Regeringen kan konstatera att en bostadsrättshavare kan pantsätta en bostads-rätt redan vid upplåtelsen. Han eller hon behöver alltså inte vänta till tillträdet. Regeringen föreslår dessutom, i enlighet med *Lagrådets* förslag, att en upplå-telse ska registreras inom två veckor från upplåtelsen. För det fall det finns behov av att registrera nära inpå upplåtelsen, vilket exempelvis kan vara fallet vid ombildningar eller sammanslagningar av bostadsrätter, finns det inget hin-der mot det. På liknande sätt som gäller vid överlåtelse kommer parterna alltså ha möjlighet att förbereda såväl registrering av upplåtelse som pantsättning.

Pantsättningarnas företräde

Utredningen föreslår att en pantsättning som är registrerad i bostadsrätts-registret ska ge företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tids-följd som pantsättningarna har registrerats. Detta skulle ersätta den hittills-varande ordningen om att underrättelsernas tidsföljd avgör företrädesord-ningen och att god tro i vissa fall kan ha betydelse (jfr 10 och 31 §§ lagen om skuldebrev). Ingen remissinstans invänder mot förslaget och det får anses vara en god ordning som bör genomföras. Bestämmelser om när en pantsättning ska anses vara registrerad bör tas in i lagen om bostadsrättsregister.

Stockholms universitet lyfter att företrädesordningen vid generella pant-sättningar behöver utredas närmare. I denna proposition föreslås att någon ny registrering inte behöver ske vid generella eller efterföljande pantsätt-ningar, förutsatt att panthavaren är densamma som vid den närmast före-gående registrerade pantsättningen. Det innebär också att en ny pantsättning

Prop. 2025/26:112 som är undantagen kravet på registrering omfattas av samma företrädesrätt som den redan registrerade pantsättningen. Någon osäkerhet kring företrädesordningen bör då inte kunna uppstå. Det behövs därför ingen reglering av den situationen.

Generella och efterföljande pantsättningar

En generell pantsättning innebär att bostadsrätten utgör säkerhet inte bara för befintliga skulder utan även för framtida skulder till borgenären. Som utredningen påpekar finns det en del problem med generella pantsättningar. Hos kreditgivarna kan nämligen en osäkerhet uppstå kring hur man ska se på dessa generella panter vid andrahandspantsättning, t.ex. när en pantsättning hos en annan kreditgivare noterats i lägenhetsförteckningen före det att en senare kredit beviljats av den ursprungliga kreditgivaren. Kreditgivarna tillämpar olika rutiner i samband med denuntiationer och avnoteringar. Exempelvis ger vissa kreditgivare information om kreditnummer i sin denuntiation medan andra utelämnar det. Dessutom hanteras denna information på olika sätt av föreningar och förvaltare. Vissa föreningar och förvaltare noterar kreditnummer om sådant finns i underrättelsen i lägenhetsförteckningen, och andra gör det inte. Detta kan leda till felaktigheter. Utredningen redovisar också att det har utvecklats en bankpraxis för hur andra- och tredjehandspantsättning hanteras där tillkommande kreditgivare bör kunna få ett bindande besked från den kreditgivare som har bättre prioritet om hur stora krediter som finns vid aktuell tidpunkt. Beskedet bör också innehålla en försäkran om att den kreditgivare som har bättre prioritet inte kommer att utöka krediterna med nyttjande av den befintliga pantförskrivningen. Utredningen har dock valt att inte föreslå någon lagreglering av denna fråga.

Enligt *Svenska Bankföreningen* bör ordningen vid generella och efterföljande pantsättningar regleras för att osäkerheten ska avhjälpas. Att kreditgivare gör på olika sätt skapar enligt Bankföreningen nämligen svårigheter och medför stor risk för felaktiga noteringar. Inte minst i samband med avnoteringar medför detta osäkerhet och risk för felaktig hantering. Bankföreningen föreslår därför att registret ska ha en panthavarregistrering för en kreditgivare oavsett om panten omfattar en eller flera krediter och oavsett om panten är generell eller ej. En registrerad panthavare kan enligt förslaget alltså lämna nya krediter mot sakrättsligt skyddad pant i den aktuella bostadsrätten utan att behöva göra en ny registrering. Om pant upplåts till ny panthavare ska denne registrera sitt pantinnehav. Notifiering via bostadsrättsregistret bör ske till framförliggande panthavare vid ny panthavarregistrering. Denna pant bryter den första panthavarens rätt att åberopa sin panthavarregistrering för nya krediter.

Den ordning som Bankföreningen föreslår framstår som väl utformad för att komma till rätta med den osäkerhet som kan uppstå vid generella pantsättningar eller andrahandspantsättningar. Den bör framgå av lag. Som *Svea hovrätt* och *Stockholms universitet* framhåller bör regleringen framgå av bostadsrättslagen. När den första pantsättningen finns registrerad i registret kan den tillkommande panthavaren, efter kontakt med den första panthavaren, göra en riktig bedömning av om det finns utrymme för att bevilja en ytterligare kredit med bostadsrätten som säkerhet. Frågan om notifiering till framförliggande panthavare kan regleras på lägre föreskriftsnivå än lag.

Den föreslagna ordningen innebär också, trots *Stockholms universitets* synpunkter, att det saknas anledning att överväga ett mer komplicerat intecknings-system, liknande det fastighetsrättsliga. Ett förslag om ett inteckningssystem skulle innebära ett stort avsteg från hur pantsättning av bostadsrätter hanteras i dag. Nyttan av en så stor förändring kan ifrågasättas. Genom förslaget blir det tydligare för tillkommande kreditgivare vilket utrymme det finns att bevilja nya lån med bostadsrätten som säkerhet. För konsumenter kan en sådan ordning förväntas leda till mer förmånliga lånevillkor. Utgångspunkten bör dessutom vara att den lagstiftning som införs snarare kodifierar de delar i det nuvarande systemet som fungerar väl samtidigt som brister och oklarheter rörande generella och efterföljande pantsättningar åtgärdas.

Pantsättning om överlåtelsen hävs

En köpare har från det att medlemskapet gäller rätt att förfoga över bostadsrätten. I detta ingår möjligheten att pantsätta bostadsrätten. Enligt köprättsliga regler kan en köpare eller en säljare av en bostadsrätt ha rätt att häva köpet. Om köpet senare hävs blir dock inte pantsättningen per automatik ogiltig.

Inom fastighetsrätten gäller att en rättighet som köparen upplåtit i fastigheten, t.ex. en pant, inte berövas sin giltighet bara för att köparen själv i ett senare skede häver köpet. Situationen är dock en annan om säljaren häver. Intill dess att hävandet skett är köparen att betrakta som ägare. Enligt 6 kap. 8 § jordabalken gäller därför att en pant som köparen upplåtit i fastigheten inte längre gäller om säljaren häver köpet (se prop. 1970:20 del B 1 s. 317). Samma bör gälla i fråga om panträtt i en bostadsrätt.

Om en överlåtelse är ogiltig, t.ex. på grund av att medlemskap i föreningen vägras, är en panträttsupplåtelse som har gjorts av förvärvaren utan verkan. I den situationen är nämligen kravet på att panträtten ska upplåtas av bostadsrättshavaren inte uppfyllt.

Registrerad panträtt som förmånsrätt

Svea hovrätt konstaterar att någon ändring i förmånsrättslagen (1970:979) inte föreslås av utredningen. Det innebär, som hovrätten förstår det, att en pantsatt bostadsrätt ska anses vara en handpanträtt. Det kan enligt hovrätten ifrågasättas om en sådan lösning är lämplig när det sakrättsliga momentet särregleras och knyts till registrering. Det bör övervägas om inte förmånsrätt på grund av registrering av en pant i bostadsrätt bör regleras särskilt i förmånsrättslagen.

I 4 § 3 förmånsrättslagen föreskrivs att förmånsrätt följer med handpanträtt. Handpanträtt finns typiskt sett i lösa saker som kan överlämnas till panthavaren. Med handpant jämföras också annan panträtt i lös egendom som på grund av egendomens beskaffenhet kan upplåtas utan vanlig tradition och som inte omfattas av annan bestämmelse i förmånsrättslagen (se prop. 1995/96:17 s. 57). Även om det inte uttryckligen framgår i lagen anses en upplåten panträtt i bostadsrätt utgöra en handpanträtt.

Inom civilrätten i övrigt förekommer dock att bestämmelser om handpanträtt gäller även för registrerad panträtt (se t.ex. 7 kap. 11 § varumärkeslagen [2010:1877] och 14 kap. 11 § patentlagen [2024:945]). Ett liknande förtydligande om att panträtt i bostadsrätt ska ses som handpanträtt bör därför

Prop. 2025/26:112 införs. En sådan bestämmelse medför ingen ändring i förhållande till hur panträtt i bostadsrätt redan behandlas förmånsrättsligt.

8.2 Förvärvarens skydd mot överlåtarens borgenärer vid överlåtelse av bostadsrätt

Regeringens förslag

En överlåtelse av en bostadsrätt ska gälla mot överlåtarens borgenärer endast om överlåtelsen har registrerats i bostadsrättsregistret.

Utredningens bedömning

Utredningens bedömning stämmer inte överens med regeringens förslag. Utredningen anser att det inte bör göras någon ändring av det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser yttrar sig inte särskilt över bedömningen.

Svea hovrätt, *Svenska Bankföreningen* och *Stockholms universitet* anser att en överlåtelse ska få sakrättsligt skydd först vid registrering i bostadsrättsregistret.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser tillstyrker eller har inga synpunkter på förslagen.

Stockholms universitet anser att en överlåtelse ska få sakrättsligt skydd redan vid ingåendet av överlåtelseavtalet.

Skälen för regeringens förslag

Enligt nuvarande ordning får förvärvaren skydd mot överlåtarens borgenärer från den tidpunkt som bostadsrättsföreningen underrättas (denuntieras) om överlåtelsen. Utredningen bedömer att sakrättsligt skydd för överlåtelse av bostadsrätt fortsatt bör uppkomma genom denuntiation till föreningen.

Som framgår av föregående avsnitt föreslås att registrering ska ersätta denuntiation som sakrättsligt moment vid pantsättning. Enligt *Svea hovrätt* talar både systematiska och praktiska skäl för att hålla ihop regleringen av de sakrättsliga momenten för överlåtelse och pantsättning av samma tillgångsslag. *Stockholms universitet* framhåller att registrering är det mest effektiva sakrättsliga momentet. Om denuntiation ska anses tillräcklig för överlåtelsen men inte tillräcklig för pantsättning uppstår ett onödigt och omotiverat glapp i systemet. Det skulle även medföra att registret inte kan anses tillförlitligt i sakrättsligt hänseende, utan att den som är i behov av att veta hur det ligger till också behöver kontakta föreningen för att höra efter

om det har skett en denuntiation och få klart bekräftat tidpunkten för när detta ska anses ha skett. Systemenligheten handlar inte bara om att göra systemet enklare och mer begripligt för nyblivna bostadsrättshavare. Det handlar också om effektivitet och funktionalitet för kreditväsendet, borgenärer, Kronofogdemyndigheten, mäklare och andra som kan vara i behov av att få veta hur det ligger till med innehavet av bostadsrätten.

Som framhålls av många av remissinstanserna bör överlåtelse och pantsättning likställas när det gäller det sakrättsliga momentet. Det har förvisso inte framkommit att det förekommer samma brister vid föreningarnas hantering av överlåtelser som vid pantsättningar. Men de skäl som framförs om systemenlighet och effektivitet har sådan tyngd att ett förslag om samma reglering som vid pantsättning ändå bör lämnas. Till skillnad från vad Stockholms universitet framför i ett senare remissyttrande finns det enligt regeringen inte anledning att låta en överlåtelse få sakrättsligt skydd redan vid ingåendet av överlåtelseavtalet.

Som utredningen framhåller har föreningen en något annorlunda roll vid överlåtelse än vid pantsättning. Pantsättningen är i första hand något som berör förhållandet mellan kreditgivaren och bostadsrättshavaren.

För överlåtelser har dock föreningen en central roll. Det är föreningen som har upplåtit nyttjanderätten till bostadsrätten och att inneha en lägenhet med bostadsrätt innebär också en skyldighet att vara medlem i föreningen, ett medlemskap som föreningen beslutar om. Detta är dock, vilket även Stockholms universitet är inne på, inte skäl nog för att behålla denuntiation till föreningen som sakrättsligt moment för överlåtelse. Snarare renodlas och effektiveras föreningarnas roll vid överlåtelser genom att de befrias från arbetet med att hantera underättelser om överlåtelser. Den föreslagna ordningen gäller endast vid överlåtelse. Om förvärvet äger rum genom exempelvis bodelning, arv, testamente eller bolagsskifte bestäms skyddet mot den tidigare innehavarens borgenärer av de familjerättsliga eller associationsrättsliga regler som gäller för respektive förvärvstyp.

I avsnitt 6.1 föreslår regeringen att en bostadsrättsförening ska registrera en överlåtelse inom två veckor från det att föreningen prövade frågan om medlemskap och att en registrering av en överlåtelse som anmäls före tillträdesdagen gäller först från och med tillträdesdagen.

8.3 Konkurrerande överlåtelser

Regeringens förslag

Om en bostadsrätt har överlåtit till flera var för sig ska en tidigare överlåtelse gälla framför en senare.

En senare överlåtelse ska dock gälla framför en tidigare, om överlåtelserna har registrerats i bostadsrättsregistret före den tidigare överlåtelserna och den senare förvärvaren vid tidpunkten för överlåtelserna var i god tro om den tidigare överlåtelserna.

Samma regler ska gälla i förhållandet mellan en senare överlåtelse och ett tidigare familjerättsligt eller associationsrättsligt fång.

En exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning ska ha företräde framför en frivillig försäljning.

Utredningen berör inte dessa frågor.

Remissinstanserna

Ingen remissinstans yttrar sig i denna del.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser tillstyrker eller har inga invändningar mot förslagen.

Svenska Bankföreningen menar att den föreslagna ordningen medför en risk för att banker står utan en giltig pant. Föreningen menar vidare att förslaget medför en risk att systemet utnyttjas i bedrägeriupplägg.

Enligt *Bostadsrätterna* innebär förslaget att föreningen kan påverka vilken överlåtelse som ska ha företräde genom att välja vilken registrering som ska ske först.

Skälen för regeringens förslag

Konkurrerande överlåtelser (eller dubbelöverlåtelser) regleras inte i bostadsrättslagen (1991:614). I stället anses 31 § lagen (1936:81) om skuldebrev gälla analogiskt. Innebörden är att en tidigare överlåtelse gäller före den senare. Även här har dock denuntiation sakrättslig betydelse. Om den senare förvärvaren var i god tro om den tidigare överlåtelser och underrättar föreningen först, har han eller hon företräde framför den första förvärvaren.

Konkurrerande överlåtelser är sannolikt mycket ovanligt i praktiken. Men i samband med att det sakrättsliga systemet för bostadsrätter föreslås göras om bör frågan väckas om inte denuntiation bör ersättas av registrering även vid konkurrerande överlåtelser.

Eftersom samtliga överlåtelser ska registreras i bostadsrättsregistret bör de skäl som motiverar ett nytt sakrättsligt moment vid överlåtelser även göra sig gällande vid konkurrerande överlåtelser. Huvudregeln bör, liksom redan gäller, vara att den första överlåtelsern har företräde. Endast om den senare förvärvaren registrerar överlåtelsern i registret först, bör den senare överlåtelsern ha företräde. Eftersom registret kommer att vara digitalt går det att med exakthet avgöra vilken överlåtelse som registrerats först. Dessutom föreslås att registreringstidpunkten för en överlåtelse är när en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet. Förvisso kan det inte uteslutas att någon enstaka anmälan görs på annat sätt än elektroniskt. Avgörande blir i sådana fall när anmälan ankomststämplas hos myndigheten.

Enligt såväl lagen om skuldebrev som lagen (1986:796) om godtrosvärv av lösöre gäller att den senare förvärvaren vid den senare överlåtelsern var i god tro om den första överlåtelsern, dvs. att den senare förvärvaren inte kände till och inte heller borde ha känt till den första överlåtelsern. Samma bör gälla för bostadsrättsregistret. Liksom inom fastighetsrätten bör den avgörande tidpunkten vara tidpunkten för överlåtelsern.

Konkurrens behöver inte bara uppstå mellan överlåtelser. Det kan tänkas att t.ex. en make först avstår från en bostadsrätt vid en bodelning och sedan även överlåter bostadsrätten. I ett sådant fall konkurrerar ett familjerättsligt fång med en överlåtelse. För fast egendom gäller enligt 17 kap. 11 § jordabalken att en senare överlåtelse har företräde framför ett tidigare familjerättsligt eller associationsrättsligt fång om den senare förvärvaren var i god tro och söker inskrivning först. Däremot omfattas inte konkurrerande familjerättsliga eller associationsrättsliga fång av bestämmelsen. Sådana fall bedöms enligt de regler som gäller för respektive förvärvstyp. Inte heller har ett yngre familjerättsligt eller associationsrättsligt fång företräde framför en äldre överlåtelse (se prop. 1970:20 del B 1 s. 456 och 457). På samma sätt som gäller inom fastighetsrätten bör frågan om konkurrens mellan ett tidigare familjerättsligt eller associationsrättsligt fång och en senare överlåtelse inte lämnas oreglerad. Samma bestämmelser som föreslås gälla för konkurrerande överlåtelser bör i stället gälla.

Vid tvångsförsäljning och exekutiv auktion gäller i stället reglerna i utsökningsbalken. Spekulanter bör kunna förlita sig på att Kronofogdemyndigheten har utrett de rättsliga förhållandena. På samma sätt som gäller för fastigheter bör därför en regel införas i utsökningsbalken om att en exekutiv åtgärd har företräde framför en frivillig överlåtelse.

Enligt *Svenska Bankföreningen* kan det uppstå en risk för banker om en senare överlåtelse registreras i registret före den tidigare överlåtelser. I en sådan situation skulle den första banken inte ha en giltig pant. Liknande synpunkter förs fram av *Bostadsrätterna*. Som regeringen föreslår i avsnitt 6.1 bör, till skillnad från vad som föreslås i utkastet till lagrådsremiss, föreningen anmäla övergången till registret inom två veckor från det att föreningen beslutat om förvärvarens medlemskap i bostadsrättsföreningen. En sådan ordning är ägnad att ge bankerna större trygghet då bolån betalas ut. Det finns inget som hindrar bankerna från att vänta med att betala ut lån till dess att förvärvet är registrerat. Det ska också framhållas att det redan i dag finns regler om konkurrerande överlåtelser av bostadsrätt, genom att 31 § lagen om skuldebrev gäller analogiskt. Den risk för bedrägerier som Bankföreningen pekar på kan därför sägas redan finnas. Enligt regeringen ger dock ordningen med registrering i ett offentligt register, i stället för underrättelser till bostadsrättsföreningar, samhället större möjligheter att kontrollera att bostadsrättsransaktioner inte används för brottsliga upplägg. Det kan också förväntas att de större förvaltarna tar fram riktlinjer för hur frågan om medlemskap och registrering ska hanteras för det fall det finns en konkurrerande överlåtelse. Förslaget bör därför genomföras.

9 Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare

9.1 Ett medlemskap ska gälla från tillträdesdagen

Regeringens förslag

Om en övergång av bostadsrätt sker genom köp, byte eller gåva ska ett medlemskap för förvärvaren gälla från och med överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerats, från och med beslutsdagen. I andra fall av övergång av bostadsrätt ska medlemskap gälla från beslutsdagen.

Utredningens förslag (SOU 2017:31)

Utredningens förslag stämmer i huvudsak överens med regeringens. Enligt utredningens förslag ska medlemskapet gälla från dagen för styrelsens beslut vid andra fall av övergång.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

HSB Riksförbund och *Riksbyggen* anser att, för att undvika oklarheter om vad som gäller när styrelsen delegerat beslutanderätten om medlemskap, ett medlemskap vid överlåtelse ska gälla från beslutsdagen om den är senare än tillträdesdagen. I andra fall av övergång menar HSB och Riksbyggen att medlemskap ska gälla från och med den dag som den som beslutanderätten har delegerats till beslutar i stället för från dagen för styrelsens beslut.

Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) framhåller att förslaget kan leda till vissa komplikationer, beroende på att den som förvärvat en bostadsrätt genom överlåtelse inte får utöva bostadsrätten förrän han eller hon har blivit medlem. KTH menar även att den föreslagna regeln inte helt innebär den önskade samordningen med hänsyn till domstolspraxis. Enligt praxis är nämligen medlemskap och tillträde inte tillräckliga omständigheter för att en säljare av en bostadsrätt ska befrias från sina skyldigheter i förhållande till föreningen, om avtalet innebär att bostadsrätten övergår först på tillträdesdagen sedan köpeskillingen erlagts.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser tillstyrker eller har inga invändningar mot förslagen.

KTH och *Stockholms universitet* framför att om tillträdesdagen inte är reglerad i överlåtelseavtalet, bör medlemskapet gälla från beslutsdagen.

Skälen för regeringens förslag

Medlemskap i bostadsrättsförening

Enligt 6 kap. 5 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614) är en överlåtelse ogiltig om förvärvaren inte antas som medlem. Det innebär att en överlåtelse av bostadsrätt alltid sker under förbehåll av att föreningen godtar förvärvaren som medlem.

För att säkerställa att föreningen och övriga bostadsrättshavares intressen blir tillräckligt beaktade när bostadsrätten övergår på annan, har styrelsen rätt att inom vissa gränser pröva om en förvärvare ska antas till medlem i föreningen och därigenom få rätt att utöva bostadsrätten. Det är överlåtaren som utövar bostadsrätten till dess att förvärvaren har blivit medlem. Om förvärvaren nekas medlemskap är en pantsättning som han eller hon har gjort innan frågan om medlemskap har hanterats ogiltig.

Bestämmelserna om övergång i bostadsrättslagen tar i första hand sikte på förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna. Bestämmelserna i bostadsrättslagen anger inte vem av överlåtaren och förvärvaren som slutligt ska stå för en viss kostnad. Detta får i stället regleras mellan överlåtaren och förvärvaren.

Medlemskap ska gälla från tillträdesdagen

Det saknas i vissa avseenden en samordning mellan bestämmelserna i bostadsrättslagen och de civilrättsliga bestämmelserna i övrigt, vilket ibland kan ge upphov till oönskade och olämpliga situationer.

Det gäller bland annat reglerna för överlåtelse som emellanåt kan orsaka problem i frågan om övergången av rättigheter och skyldigheter mellan en tidigare och en ny bostadsrättshavare. Med överlåtelse avses övergång genom köp, byte eller gåva.

Det förekommer t.ex. att en köpare av en bostadsrätt beviljas medlemskap i föreningen före tillträdesdagen enligt köpeavtalet. Genom medlemskapet övergår ansvaret gentemot föreningen för t.ex. skador på lägenheten på köparen, som blir bostadsrätthavare i samband med att medlemskapet beviljas (6 kap. 1 och 6 §§). Samtidigt är det typiskt sett säljaren som bär risken mellan parterna fram till tillträdet.

Så länge överlåtelsen fortlöper som den ska, dvs. att medlemskap beviljas, köpeskilling betalas och tillträde sker enligt plan, uppstår inga problem. Det är först när något oförutsett händer som frågan ställs på sin spets. Det kan handla om beslut i föreningen om exempelvis ändrade insatser eller omständigheter som är hänförliga till själva överlåtelsen. Ytterligare exempel på en problematisk situation är när köparen blir medlem innan tillträdet och säljaren fortfarande bor i lägenheten. Rent formellt kan det då bli fråga om en otillåten andrahandsupplåtelse om tillstånd till upplåtelsen saknas. Likaså uppstår en märklig situation om köparen tillträder innan föreningen har beslutat om medlemskap. Om köparen börjar renovera och föreningen sedan inte beviljar medlemskap är överlåtaren fortfarande ansvarig gentemot föreningen för avgifter och lägenhetens skick, i egenskap av bostadsrättshavare, trots att denne inte har någon kontroll över vad som händer i lägenheten.

Även om flertalet bostadsrättsföreningar redan i dag ser till att medlemskap i föreningen beviljas från överlåtelseavtalets tillträdesdag, eller om tillträdesdagen har passerat ett visst angivet senare tillträdesdatum, förekommer det i praktiken fall där tidpunkten för medlemskapet och konsekvenserna av det inte uppmärksammas. Som utredningen framhåller är det viktigt att minimera den tid under vilken innehavet av bostadsrätten och medlemskapet inte sammanfaller.

För att komma till rätta med detta bör övergången av rättigheter och skyldigheter inte enbart vara knutna till att medlemskap beviljas utan även till själva tillträdesdagen.

En nackdel med en sådan reglering är att det, på samma sätt som enligt dagens reglering, kan tänkas uppkomma situationer där handlingarna kommer in sent till föreningen och föreningen inte hinner ta ställning till medlemskapet före tillträdet, eller om parterna av någon anledning ändrar tillträdesdagen. Beslut om medlemskap får då ske så snart som möjligt och tillträdet kan behöva senareläggas. Som *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* framhåller bör det i lagen framgå att medlemskapet i sådana fall ska gälla från beslutsdagen.

I de allra flesta fall hinner dock föreningar bevilja medlemskap före tillträdet äger rum, eftersom tillträdet ofta sker några månader efter det att överlåtelseavtalet ingicks.

I rättsfallet NJA 2016 s. 402 ansågs förvärvarens medlemskap och tillträde inte tillräckligt för att säljaren av en bostadsrätt skulle befrias från sina skyldigheter i förhållande till föreningen, i och med att överlåtelseavtalet innehöll en klausul om att bostadsrätten skulle övergå först på tillträdesdagen sedan köpeskillingen erlagts. Såsom *KTH* är inne på är förevarande förslag inte ägnat att komma till rätta med den typen av klausuler. Det kan dock förutsättas att avtal av det slaget är ovanligt med tanke på de oklarheter vad gäller skyldigheter gentemot föreningen som kan tänkas uppstå. Förslaget bör dessutom kunna ha den effekten att avtalstypen blir ännu mer ovanlig. Även förekomsten av sådana avtal som var föremål för prövning i rättsfallet inte kan uteslutas, finns det skäl att på förslaget sätt samordna övergången av rättigheter och skyldigheter mellan överlåtare och förvärvare i förhållande till varandra och i förhållande till föreningen.

Som *Stockholms universitet* påpekar finns det inget krav i lagen på att tillträdesdagen måste anges i överlåtelseavtalet. Det kan dock förutsättas att det är mycket ovanligt att parterna inte har kommit överens om en tillträdesdag, eftersom ett sådant datum styr mycket av den praktiska hanteringen av överlåtelsen. Till detta kommer att regeringen nu föreslår att ett medlemskap ska gälla från och med tillträdesdagen. Även om det i och för sig inte är ett krav för att bevilja medlemskap, kan det förutsättas att föreningen med några få undantag kommer att känna till vilken tillträdesdag som parterna har kommit överens om. Regeringen anser därför att den situation *Stockholms universitet* pekar på inte kommer att vara ett problem i praktiken.

I andra fall av övergång av bostadsrätt än överlåtelse, t.ex. genom bodelning, arv och testamente eller bolagsskifte, är saken en annan. Oftast finns det i dessa fall inte någon bestämd tillträdesdag varför medlemskap, som i dag, gäller från dagen för beslut om medlemskap. Ansvar gentemot föreningen övergår i de fallen från det att föreningen underrättas om övergången (se 6 kap. 6 §).

Sammanfattningsvis föreslås att om en övergång av bostadsrätt sker genom köp, byte eller gåva ska ett medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag, eller beslutsdagen om beviljandet inträffar efter tillträdesdagen. I

andra fall av övergång av bostadsrätt än genom överlåtelse ska medlemskap gälla från beslutsdagen. Prop. 2025/26:112

Enligt *Bostadsrätterna* bör det införas bestämmelser om inom vilken tid en medlemskapsansökan ska göras och vad konsekvenserna av utebliven ansökan är. Regeringen kan dock konstatera att det inte finns förutsättningar att närmare överväga den frågan i detta lagstiftningsärende.

9.2 Förtydligande av vad som avses med övriga utrymmen

Regeringens förslag

I lägenhetsförteckningen ska med lägenhetens övriga utrymmen avses sådana utrymmen som är upplåtna med bostadsrätt.

Utredningens förslag (SOU 2017:31)

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Alla remissinstanser tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

HSB och *Riksbyggen* anser att regleringen bör gälla endast vid nya upplåtelser.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Skälen för regeringens förslag

Av 9 kap. 10 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614) framgår att lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.

Den 1 januari 2023 infördes i bostadsrättslagen nya krav på innehållet i upplåtelseavtal och förhandsavtal. De nya kraven innebär att även eventuell mark och andra utrymmen ska anges. Någon motsvarande ändring föreslogs dock inte för innehållet i lägenhetsförteckningen i samband med de nya kraven på upplåtelseavtal och förhandsavtal.

För att undvika missförstånd när det gäller angivandet av övriga utrymmen i lägenhetsförteckningen bör det förtydligas att med övriga utrymmen avses sådana övriga utrymmen som är upplåtna med bostadsrätt.

Som *HSB* och *Riksbyggen* framhåller kommer ändringen endast gälla innehållet i lägenhetsförteckningen för upplåtelser som skett efter ikraftträdandet.

10 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

10.1 Uppbyggnaden av bostadsrättsregistret

Regeringens förslag

Hur bostadsrättsregistret ska byggas upp ska anges i en lag om införande av lagen om bostadsrättsregister.

Lantmäteriet ska ansvara för uppbyggnaden av bostadsrättsregistret.

Lantmäteriet ska få behandla andra uppgifter än de som normalt ska framgå av bostadsrättsregistret om det behövs för uppbyggnaden av registret. Sådana uppgifter ska gallras när de inte längre behövs.

En bostadsrättsförening ska under registrets uppbyggnad till Lantmäteriet lämna de uppgifter som registret ska innehålla i fråga om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar. Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna i stället kan hämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Uppgifterna ska lämnas till Lantmäteriet senast den 31 december 2027.

Om en bostadsrättsförening inte lämnar uppgifter till Lantmäteriet i rätt tid, ska Lantmäteriet få förelägga föreningen att lämna in uppgifterna. Lantmäteriets föreläggande ska få förenas med vite.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela ytterligare föreskrifter om uppbyggnaden av registret.

Beslut som fattas under uppbyggnaden ska få överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer delvis överens med regeringens. Utredningen föreslår att bostadsrättsföreningarnas uppgiftsskyldighet och bemyndigandet att meddela föreskrifter ska utformas på ett annat sätt. Utöver det föreslår utredningen att en bostadsrättsförening som lämnar in sina uppgifter efter utsatt tid ska betala en registreringsavgift. Utredningen föreslår inte att Lantmäteriet ska få förelägga en bostadsrättsförening att ge in uppgifter. Utredningen föreslår inte heller att Lantmäteriets möjlighet att behandla andra uppgifter än de som normalt ska framgå av bostadsrättsregistret ska framgå av lag. Utredningen föreslår också att införandet av registret ska regleras i ikraftträdande- och övergångsbestämmelser till lagen om bostadsrättsregister. Det föreslås ingen överklagandebestämmelse för beslut under uppbyggnaden.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Kronofogdemyndigheten anser att det bör förtydligas att en bostadsrättsförening ska lämna uppgift om utmätning, kvarstad och betalningssäkring av en bostadsrätt till bostadsrättsregistret under registrets uppbyggnad.

Lantmäteriet framhåller att uppbyggnaden av registret kommer att ta längre tid än vad utredningen föreslår, uppskattningsvis mellan tre och fem år.

Svea hovrätt anser att det är oklart vad som åsyftas med förslaget att en bostadsrättsförening ska lämna de uppgifter som behövs för uppläggnings- och övergångsbestämmelser till lagen om bostadsrättsregister. Domstolen anser vidare att det bör övervägas om införandet av registret motiverar en särskild lag om införande.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer i huvudsak överens med regeringens. I utkastet föreslås att uppgifterna ska lämnas till Lantmäteriet senast den 31 december 2026. I utkastet föreslås också att införandet av registret regleras i ikraftträdande- och övergångsbestämmelser till lagen om bostadsrättsregister. Det föreslås ingen överklagandebestämmelse för beslut under uppbyggnaden.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Nabo framför att bostadsrättsföreningar så snart som möjligt behöver få information om vilken information som ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret.

Lantmäteriet anser att insamlandet av uppgifter bör skjutas fram i tiden med ett år.

Skälen för regeringens förslag

Under uppbyggnaden av registret behöver en mängd uppgifter samlas in. Det kräver särskilda bestämmelser om t.ex. vem som ska ansvara för uppbyggnaden av registret, hur uppgifter ska få behandlas under uppbyggnaden och vilka som ska lämna uppgifter till registret. Som *Svea hovrätt* anför kan det övervägas om dessa frågor bör regleras i en särskild lag om införande av registret. Regeringen anser att regleringen blir mer lättöverskådlig om införandet av registret och nödvändiga övergångsbestämmelser förs in i en särskild införandelag.

Lantmäteriet ska föra bostadsrättsregistret och vara personuppgiftsansvarigt för det. Det är därför naturligt att myndigheten också får ansvaret för uppbyggnaden av registret. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör bemyndigas att meddela ytterligare föreskrifter om registrets uppbyggnad.

Under uppbyggnaden kan Lantmäteriet behöva behandla andra uppgifter i bostadsrättsregistret än de som sedan kommer att ingå. En möjlighet till sådan behandling bör därför införas. Sådana uppgifter som inte ska ingå i registret bör dock gallras så fort de inte längre behövs.

Ett flertal uppgifter av relevans för bostadsrättsregistret finns i fastighetsregistret och lägenhetsregistret. De uppgifter om bostadsrättsföreningen och bostadsrättslägenheten som redan finns i dessa register bör därför hämtas därifrån. På så sätt behöver uppgifterna inte samlas in ännu en gång. Det bör ankomma på Lantmäteriet att i samband med uppbyggnaden informera föreningarna om vilka uppgifter som i stället kan inhämtas från andra register.

Ett antal uppgifter som bör ingå i ett bostadsrättsregister finns hos bostadsrättsföreningarna själva eller hos deras förvaltare. Det handlar om uppgifter som rör bostadsrätten, bostadsrättshavaren och pantsättningar. Uppgifterna i fråga kommer att närmare framgå av förordning. Bostadsrättsföreningarna bör lämna dessa uppgifter till Lantmäteriet. Med anledning av *Svea hovrätts* påpekande blir det därmed tydligare vilka uppgifter som behövs för uppbyggnaden.

Hos bostadsrättsföreningarna kan även vissa uppgifter finnas som bör framgå under informationsgruppen anteckningar. I den utsträckning som uppgifterna finns hos föreningen bör föreningen lämna dessa till Lantmäteriet.

Lantmäteriet framhåller att uppbyggnaden av registret kommer ta mellan tre och fem år, till skillnad från utredningen som har uppskattat den tiden till ett och ett halvt år. Lantmäteriet anser dock att insamlingen av uppgifter till registret kan ske inom den tidsram som utredningen föreslår. Det är Lantmäteriet som ska ansvara för att bygga upp registret, och mot bakgrund av myndighetens erfarenheter av att bygga upp och sköta register får Lantmäteriets uppskattning av tiden för uppbyggandet tas som utgångspunkt.

Det är viktigt att olägenheterna för bostadsrättsföreningarna blir så små som möjligt vid uppgiftsinsamlingen. Hur bostadsrättsföreningarna ska lämna sina uppgifter till Lantmäteriet bör det därför ankomma på Lantmäteriet att bestämma, i dialog med föreningarna och förvaltare. Som *Nabo* framhåller är det viktigt att bostadsrättsföreningarna i god tid får information om vilka uppgifter som ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret. För föreningarna finns det ett flertal fördelar med att registreras i registret. För en förenings styrelse kan t.ex. den administrativa bördan minska. Det skulle även innebära betydande praktiska problem för den bostadsrätts-havare i en oregistrerad förening som vill ta upp ett lån med bostadsrätten som säkerhet. Det är därför troligt att föreningarna kommer att lämna sina uppgifter för införande i registret i rätt tid.

För det fall en förening lämnar sina uppgifter till Lantmäteriet först efter utsatt tid föreslår utredningen att föreningen ska betala en registreringsavgift. Även om det får förutsättas att flertalet bostadsrättsföreningar kommer att lämna in de efterfrågade uppgifterna i rätt tid bör Lantmäteriet ha möjlighet att vidta åtgärder om en förening inte inkommer med uppgifterna i tid. Det framstår därför som en bättre ordning att Lantmäteriet kan förelägga en förening som inte har lämnat in de efterfrågade uppgifterna i rätt tid att ge in dessa. Föreläggandet bör kunna förenas med vite.

Som *Lagrådet* påpekar kan Lantmäteriet komma att behöva fatta olika beslut under uppbygganden som bör kunna överklagas (t.ex. vitesförelägganden). Det bör därför införas en bestämmelse om att beslut som Lantmäteriet har meddelat enligt lagen eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol och att det krävs prövningstillstånd vid överklagande till kammarrätten.

Regeringens förslag

Lantmäteriet ska lämna föreningarnas uppgifter om pantsättning vidare till de panthavare som berörs. Berörda panthavare ska, utifrån de uppgifter som bostadsrättsföreningarna har lämnat till Lantmäteriet, kontrollera om uppgifterna om aktuella pantnoteringar är korrekta. Om en pantnotering är felaktig eller saknas ska detta anmälas till Lantmäteriet senast sex månader efter det att uppgifterna lämnades.

En panträtt som har upplåtits och fått sakrättsligt skydd före det att lagen om bostadsrättsregister har trätt i kraft och som har lämnats till Lantmäteriet ska registreras i registret som en noterad pant.

Om en panträtt har upplåtits före det att lagen om bostadsrättsregister har trätt i kraft, men uppgift om panträten inte har lämnats till Lantmäteriet senast sex månader efter ikraftträdandet, ska panträten inte längre gälla mot pantsättarens borgenärer.

En noterad pant ska ha företräde framför pantsättningar som har gjorts efter ikraftträdandet.

Om en bostadsrätt belastas av flera panträter som har upplåtits och fått sakrättsligt skydd före det att lagen om bostadsrättsregister har trätt i kraft ska företrädesordningen mellan dem bestämmas utifrån när föreningen har underrättats om pantsättningen.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer delvis överens med regeringens. Utredningen föreslår att fristen för panthavarna att anmäla fel ska räknas från när föreningen lämnade uppgifterna till Lantmäteriet. Det föreslås inte att föreningen ska få möjlighet att yttra sig över panthavarens anmälan av tillägg eller felaktigheter.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Svenska Bankföreningen anser att den föreslagna företrädesordningen mellan panträter som är upplåtna före ikraftträdandet av lagen inte stämmer överens med gällande rätt.

Bostadsrätterna anser att staten bör ta på sig skadeståndsansvar för dolda panträter och annan felaktig information.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer i huvudsak överens med regeringens. I utkastet föreslås att Lantmäteriet ska lämna uppgifter till panthavare efter utgången av 2027 och att preklusion ska ske tre månader efter att registret tas i bruk. Det föreslås inte att föreningen ska få möjlighet att yttra sig över panthavarens anmälan av tillägg eller felaktigheter.

I stort sett alla remissinstanser tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Enligt *Mäklarsamfundet* bör ytterligare valideringsfunktioner införas för att säkerställa att korrekta pantuppgifter överförs till registret.

Skälen för regeringens förslag

De panthavare som kan identifieras utifrån en bostadsrättsförenings uppgifter om pantsättning bör ges möjlighet att kontrollera uppgifterna och anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter. Lantmäteriet bör därför lämna uppgifterna om pantsättning till berörd panthavare. Uppmärksammar en panthavare att en pantnotering är felaktig eller saknas bör panthavaren anmäla det till Lantmäteriet.

Enligt *Lagrådet* kan behovet av en tidpunkt för när Lantmäteriet tidigast får lämna uppgifterna vidare till panthavarna ifrågasättas. Vidare kan det ifrågasättas varför det inte ställs upp något krav på hur snabbt Lantmäteriet ska lämna uppgifterna vidare. Regeringen delar Lagrådets uppfattning. Det framstår som mer lämpligt att ange att Lantmäteriet så snart som möjligt – eller inom annan lämplig tidsram – ska lämna de aktuella uppgifterna till panthavarna. Med detta förslag får Lantmäteriet även lämna de aktuella uppgifterna till en panthavare före den 31 december 2027. Vidare bör Lantmäteriets skyldighet att informera panthavarna avse samtliga uppgifter om pantsättning som lämnats under uppbyggnaden.

Lagrådet konstaterar vidare att lagrådsremissen inte behandlar hur Lantmäteriet ska hantera uppgifter om tillägg eller felaktigheter som en panthavare lämnar. Som Lagrådet anför bör dessa uppgifter lämnas vidare till bostadsrättsföreningen för bedömning. Enligt regeringen bör föreningen då även ges möjlighet att till Lantmäteriet yttra sig över uppgifterna. Även om det i de allra flesta fall kan förväntas att varken föreningen eller dess medlemmar har några invändningar mot sådana tillägg eller felaktigheter som uppmärksamats av en panthavare, kan en sådan möjlighet att yttra sig bidra till att göra registret ännu mer tillförlitligt.

För att skilja de pantsättningar som har skett innan bostadsrättsregistret tagits i bruk från de som sker senare bör pantsättningarna betecknas på olika sätt i registret. De äldre pantsättningar som upplåtits och fått sakrättsligt skydd före det att lagen om bostadsrättsregister har trätt i kraft bör betecknas noterad pant och de som sker efter ikraftträdandet bör betecknas registrerad pant. Samma systematik användes vid uppläggningsen av den norska motsvarigheten till ett bostadsrättsregister. Enligt *Lagrådet* bör det klargöras huruvida noterade panter ska ingå i informationsgruppen pantsättningar och i så fall hur de ska särskiljas från pantsättningar som har upplåtits efter ikraftträdandet. Regeringen kan konstatera att redan genom att pantsättningar som har skett före ikraftträdandet får en egen beteckning i registret undviks en förväxlingsrisk. Även om de noterade panterna ingår i samma informationsgrupp, kommer det i registret att framgå huruvida panten är en noterad pant eller en registrerad pant. Den typen av detaljreglering lämpar sig dock bättre i förordning.

I och med införandet av bostadsrättsregistret föreslås ett nytt system för pantsättning av bostadsrätter, bland annat föreslås att registrering i registret ska utgöra det sakrättsliga momentet i stället för denuntiation till bostadsrättsföreningen och att företrädesordningen mellan pantsättningar ska bestämmas utifrån när de registrerades i registret. För att bostadsrättsregistret, och det

föreslagna systemet för pantsättning, ska fungera på det sätt som är tänkt måste uppgifterna i registret vara tillförlitliga. Myndigheter, kreditgivare och andra aktörer måste kunna lita på att de panträtter som belastar en bostadsrätt finns i registret. Om en bostadsrättsförening inte noterar en pantsättning och därmed inte lämnar den uppgiften till Lantmäteriet i rätt tid, och panthavaren under kontrollperioden inte upptäcker att pantnoteringen saknas, bör panträtten därför inte längre ha något sakrättsligt skydd.

Lagrådet avstyrker den föreslagna preklusionsregeln. Enligt *Lagrådet* kan det inte anses förenligt med egendomsskyddet enligt grundlagen och Europakonventionen att det införs en bestämmelse om att det sakrättsliga skyddet för en panträtt prekluderas efter viss tid. Även utan en preklusionsregel avseende äldre pantsättningar som har sakrättsligt skydd kommer det nya nationella registret att tjäna som ett starkt bevisfaktum för vilka panträtter som belastar bostadsrätten och företrädesordningen mellan dem.

Regeringen delar inte *Lagrådets* bedömning att en regel som innebär att en panträtt som inte noterats i bostadsrättsregistret prekluderas efter viss tid inte kan anses förenlig med reglerna om egendomsskyddet i grundlagen och Europakonventionen.

Enligt 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen är vars och ens egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande, eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Den föreslagna preklusionsregeln innebär att panträtter i bostadsrätter som inte har noterats i bostadsrättsregistret kommer att förlora sitt sakrättsliga skydd efter en viss tid. Det är däremot inte fråga om någon överföring av egendom till det allmänna eller till någon enskild, eller ett förfarande som kan jämföras med en sådan överföring. Det underliggande skuldförhållandet påverkas heller inte av att panträtten förlorar sitt sakrättsliga skydd. Enligt regeringen är därför den angivna grundlagsbestämmelsen inte tillämplig på ett sådant preklusionsförfarande som föreslås (se också SOU 1998:80 s. 306 och 307).

Enligt artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen ska varje fysisk eller juridisk person ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser. Europakonventionens egendomsbegrepp omfattar även panträtter och andra säkerhetsrätter. En inskränkning av egendomsskyddet enligt Europakonventionen kan dock godtas för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Som konstateras ovan måste myndigheter, kreditgivare och andra aktörer kunna förlita sig på att uppgifter i registret om panträtter i bostadsrätter är riktiga (jfr prop. 2012/13:76 s. 15–21). Om panträtter, som under uppbyggnaden inte förts in i registret, ändå ska kunna göras gällande av en borgenär efter att registret har tagits i bruk, kvarstår risken med dolda panträtter. Särskilt en köpare av en bostadsrätt som förlitat sig på en uppgift i registret om tidigare pantsättning kan hamna i en besvärlig sits om det senare visar sig att uppgiften var oriktig. Utan en preklusionsregel är det alltså inte säkert att ett bostadsrättsregister uppfyller ett av sina huvudsyften, dvs. att göra hanteringen av panträtt i bostadsrätter mer rättssäker. Att preklusion ens ska bli aktuell förutsätter att den upplåtta panten har denuncierats men att föreningen trots det underlåtit att anmäla den och att panthavaren inte heller under uppbyggnaden av registret påtalat denna brist. Det är alltså fråga om ett mycket begränsat antal fall. Om preklusion har sin grund i

Prop. 2025/26:112 föreningens underlåtenhet att anmäla finns det dessutom möjlighet för panthavaren att föra en skadeståndstalan mot föreningen. Regeringen anser därför att det föreslagna preklusionsförfarandet är förenligt med egendomsskyddet i Europakonventionen.

Samtidigt menar regeringen att en preklusionsregel bör utformas så att panthavare har en reell möjlighet att reagera på att en uppgift om pantsättning saknas i registret. Även om uppbyggnaden av registret förväntas pågå i flera år behöver panthavarna ges en viss tid efter ikraftträdandet för att kunna reagera på pantsättningar som kan tänkas ske under uppbyggnaden. Till skillnad från vad som föreslås i lagrådsremissen bör den tiden förlängas till sex månader efter ikraftträdandet. På så sätt uppnås en godtagbar balans mellan de intressen som en preklusionsregel berör. Om några uppgifter inte har kommit in till Lantmäteriet senast sex månader efter den dag som regeringen har beslutat att lagen ska träda i kraft, bör panträtten alltså inte längre ha sakrättsligt skydd.

I bostadsrättsregistret kommer det att förekomma både noterade panter och registrerade panter. Det är därför nödvändigt att bestämma företrädesordningen mellan dem. En pantsättning som har gjorts före det att lagen har trätt i kraft och som har registrerats som noterad pant bör ha företräde framför pantsättningar som görs efter det ikraftträdandet. Detta bör gälla även i förhållande till en pantnotering som inte fanns med när föreningen lämnade in sina uppgifter men som upptäcks under den tid som panthavaren föreslås kontrollera pantnoteringarna. En sådan noterad pant bör ha företräde framför en pantsättning som sker efter det att lagen om bostadsrättsregister har trätt i kraft, även om den noterade panten har registrerats i registret vid en senare tidpunkt, dock senast före det att preklusion inträtt.

I bostadsrättsregistret kan det även tänkas förekomma att en bostadsrätt belastas av flera panträtter som har upplåtits och fått sakrättsligt skydd före det att lagen om bostadsrättsregister har trätt i kraft. Utredningen föreslår att företrädesordningen mellan sådana panträtter ska bestämmas utifrån när bostadsrättsföreningen har underrättats om pantsättningen. *Svenska Bankföreningen* anser att förslaget innebär en avvikelse från gällande rätt, eftersom även reglerna om god tro är tillämpliga.

Som redogörs för ovan måste uppgifterna i bostadsrättsregistret vara tillförlitliga för att registret, och därmed även det föreslagna systemet för pantsättning, ska fungera på avsett sätt. Myndigheter, kreditgivare m.fl. ska kunna lita på att de panträtter som belastar en bostadsrätt finns registrerade i registret och kunna få vetskap om hur de prioriteras i förhållande till varandra. Företrädesordningen mellan sådana panträtter som nu är i fråga behöver kunna bestämmas på ett sätt som gör det möjligt att bygga upp registret inom rimlig tid. Eftersom en bostadsrättsförening enligt gällande regler ska denuncieras om pantsättning sker och är skyldig att anteckna pantsättningen är det lämpligt att företrädesordningen mellan de aktuella pantsättningarna bestäms utifrån den tidpunkt vid vilken underrättelse skett. Som Svenska Bankföreningen är inne på ställer gällande rätt även upp ett krav på god tro. En panthavare som har kännedom, eller borde ha haft det, om en tidigare pantsättning kan inte få bättre rätt än den tidigare panthavaren oavsett när underrättelse sker till föreningen (se 10 och 31 §§ lagen [1936:81] om skuldebrev). Det finns ingen anledning att frånga gällande rätt i den delen under registrets uppbyggnad. Det är dock tillräckligt att kravet på god tro klargörs i författningskommentaren.

Som redogörs för ovan förekommer det brister i bostadsrättsföreningarnas hantering av noteringarna om pantsättning i lägenhetsförteckningarna. Even-

tuella felaktigheter som upptäcks bör panthavarna anmäla till Lantmäteriet för korrigerings. Trots detta finns en risk för att vissa felaktigheter avseende pantnoteringar inte upptäcks. Dock kommer de pantnoteringar som inte längre gäller kunna tas bort, vilket har betydelse för omsättningen av bostadsrätter och kreditmarknaden. Något behov av ytterligare valideringsfunktioner, vilket *Mäklarsamfundet* lyfter, finns enligt regeringen inte.

Bostadsrätterna påpekar att det inte kan uteslutas att det i samband med övergången till ett bostadsrättsregister kommer fram dolda panter, vilket kan medföra ett skadeståndsansvar för föreningen. För att registret och pantsättningen av bostadsrätter ska uppfattas som rättssäkert och föreningen och dess nuvarande medlemmar inte ska drabbas av ett näst intill strikt skadeståndsansvar anser *Bostadsrätterna* att staten bör ta på sig ansvaret för dolda pant-rätter och annan felaktig information. Ett sådant ansvar kan enligt *Bostadsrätterna* eventuellt kompletteras med en regressrätt för staten.

Det finns en risk att fler dolda panträtter uppdagas vid uppläggningsen av registret. Som framgår av avsnitt 5.12 bör dock inte staten åta sig ett skadeståndsansvar för sådana felaktigheter som redan förekommer och som vid registrets uppbyggnad följer med till registret.

Det kan inte heller uteslutas att det vid uppläggningsen av registret förekommer pantnoteringar där det inte är möjligt att identifiera panthavaren. Det skulle t.ex. kunna vara fråga om kreditinstitut som inte längre finns eller privata panthavare som inte går att identifiera. Utredningen föreslår att sådana pantnoteringar ska upphöra att gälla genom ett preklusionsförfarande. Som utredningen redogör för är det inte klarlagt hur många pantnoteringar med okända panthavare som förekommer. Inte heller är det känt vilka belopp sådana pantnoteringar uppgår till. Innan detta har klarlagts är det inte möjligt att göra en avvägning mellan olika aktuella intressen och att bedöma omfattningen av eventuella rättsförluster. Huruvida en sådan lagstiftning är aktuell och hur den i sådant fall bör utformas bör därför anstå till dess att registret är färdigt och det finns ett mer fullständigt bedömningsunderlag.

10.3 Uppdatering av uppgifter i registret

Regeringens förslag

En bostadsrättsförening som bildas efter den 31 december 2027 ska till Lantmäteriet lämna de uppgifter som registret ska innehålla i fråga om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar. Detta gäller inte om uppgifterna i stället kan hämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Skyldigheten gäller för förändringar som inträffar före ikraftträdandet.

En bostadsrättsförening vars uppgifter har lämnats till Lantmäteriet ska underrätta Lantmäteriet om förändringar som inträffar innan ikraftträdandet i fråga om de uppgifter som registret ska innehålla.

Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna i stället kan hämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret.

Om en bostadsrättsförening inte lämnar uppgifter till Lantmäteriet, ska Lantmäteriet få förelägga föreningen att lämna in uppgifterna. Lantmäteriets föreläggande ska få förenas med vite.

Utredningens förslag stämmer inte överens med regeringens. Utredningen lämnar inte förslag om övergångsbestämmelser avseende uppdatering av uppgifterna i registret under uppbyggnaden.

Remissinstanserna

Ingen remissinstans yttrar sig i denna del.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss

Förslaget stämmer i huvudsak överens med regeringens. I utkastet föreslås inte att skyldigheten att underrätta Lantmäteriet ska gälla även under 2027. Det föreslås inte heller att Lantmäteriet ska få förelägga en förening som inte lämnar uppgifter, vid äventyr av vite.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker eller har inga synpunkter på förslagen.

Riksbyggen anser att inläsningen av uppgifter ska ske först när registret är uppbyggt för att undvika att bostadsrättsföreningar både behöver lämna uppgifter vid uppbyggnaden av registret och meddela förändringar som sker under tiden fram till att registret tas i bruk. *SBC* anser att perioden då bostadsrättsföreningar ska vara skyldiga att lämna uppgifter eller uppdatera uppgifter till registret ska kortas ned.

Lantmäteriet menar att det framstår som osäkert vad som gäller för förändringar som sker under det år då föreningarna ska rapportera in uppbyggnaden. Så som bestämmelsen är utformad nu behöver inte bostadsrättsföreningar som redan har rapporterat in uppgifter anmäla förändringar som sker under året.

Skälen för regeringens förslag

Lantmäteriet föreslås ansvara för uppbyggnaden av registret medan ansvaret för att anmäla uppgifter till registret ligger hos andra aktörer. Uppgifterna som har lämnats till Lantmäteriet kan komma att ändras innan lagen om bostadsrättsregister träder i kraft. Det kan även bildas nya bostadsrättsföreningar efter det att existerande föreningars uppgifter har samlats in. Dessa uppgifter riskerar att inte föras in i registret.

Att inför ikraftträdandet återigen samla in de uppgifter som ska ingå i registret skulle inte bidra till att lösa problemet med uppgifter som har blivit inaktuella. En sådan ordning riskerar också att leda till att registret aldrig blir klart. Uppgifterna bör i stället fortlöpande uppdateras.

Under uppbyggnaden av registret ska föreningarna lämna viss information till Lantmäteriet, i den mån informationen inte kan hämtas från andra register. Om dessa uppgifter förändras i något avseende bör föreningen lämna de nya uppgifterna till Lantmäteriet.

Om en ny bostadsrättsförening bildas efter det att existerande föreningars uppgifter har samlats in behöver även dessa uppgifter föras in i registret. En bostadsrättsförening som bildas efter den 31 december 2027 bör därför till Lantmäteriet lämna de uppgifter som registret ska innehålla i fråga om bostads-

rättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar. Prop. 2025/26:112

Enligt *Lagrådet* kan det ifrågasättas varför bostadsrättsföreningarnas uppgiftsskyldighet ska upphöra när lagen om bostadsrättsregister träder i kraft. En förening kan ha fått upplysning om en övergång eller en pantsättning kort tid före ikraftträdandet. Om föreningen inte har hunnit lämna den uppgiften till Lantmäteriet när lagen träder i kraft borde föreningen även efter ikraftträdandet vara skyldig att lämna denna uppgift till myndigheten. Regeringen delar Lagrådets uppfattning. Bostadsrättsföreningens uppgiftsskyldighet bör därför knytas till när den omständighet som uppgiften hänförs till inträffat, dvs. om förändringen skett före ikraftträdandet.

Syftet med regleringen är att se till att de uppgifter som ska finnas i bostadsrättsregistret lämnas in till Lantmäteriet och därmed ger Lantmäteriet rätt förutsättningar för att kunna upprätta ett tillförlitligt bostadsrättsregister. En enligt *Lagrådet* nödvändig förutsättning för att detta ska vara möjligt är att Lantmäteriet kan förelägga bostadsrättsföreningarna vid vite om de inte uppfyller skyldigheterna enligt lagen. Regeringen delar Lagrådets uppfattning om att myndighetens möjlighet att förelägga en bostadsrättsförening bör omfatta samtliga bostadsrättsföreningar – dvs. oavsett när de bildas – som inte har uppfyllt en uppgiftsskyldighet eller underrättelseskyldighet enligt lagen.

Liksom vid uppbyggnaden av registret kommer ett flertal av de uppgifter som kan tänkas ändras och som en nybildad förening ska lämna till Lantmäteriet redan att finnas i fastighetsregistret och lägenhetsregistret. De bör då hämtas därifrån. Vilka uppgifter som det är fråga om kommer att framgå av föreskrifter som regeringen avser att meddela.

Det föreslagna förfarandet innebär att föreningarna under en tid kommer att få hantera samma uppgifter i två olika förfaranden, dvs. dels anteckna uppgifter i lägenhetsförteckningen, dels ge in dem till Lantmäteriet. Detta kommer att leda till en viss ökad administration och arbetsbörda för föreningarna. Det är dock endast fråga om en begränsad tid och starka skäl talar för en ordning som kan tillse att registret inte har inaktuella uppgifter när det väl träder i kraft.

10.4 När lagändringarna ska träda i kraft

Regeringens förslag

Lagen om bostadsrättsregister ska träda i kraft den dag som regeringen bestämmer. Lagen om införande av lagen om bostadsrättsregister och ändringen i lagen om lägenhetsregister ska träda i kraft den 1 januari 2027. Övriga lagar ska träda i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Lantmäteriet ska underrätta regeringen när bostadsrättsregistret är färdigt att tas i bruk.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer delvis överens med regeringens. Utredningen föreslår att lagändringarna ska träda i kraft tidigare, den 1 juli 2024, och tillämpas successivt efterhand som bostadsrättsföreningarnas bostadsrätter registreras i registret.

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Svenska Bankföreningen anser att det bör framgå av övergångsbestämmelserna att äldre bestämmelser ska fortsätta att gälla fram till dess att bostadsrätterna i en förening har förts in i registret och att Lantmäteriet bör informera relevanta parter när de nya bestämmelserna ska tillämpas.

Förslagen i utkastet till lagrådsremiss

Förslagen stämmer i huvudsak överens med regeringens. I utkastet föreslås att lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2026. Det föreslås också att regeringen ska få meddela de övergångsbestämmelser som behövs.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Lantmäteriet menar att tidsplanen är något snäv och föreslår att lagen om bostadsrättsregister i fråga om de övergångsbestämmelser som gäller uppbygganden ska träda i kraft den 1 januari 2027.

Fastighetsägarna framhåller att det är viktigt att lagändringarna i bostadsrättslagen träder i kraft inom rimlig tid från utgången av 2026 för att undvika att bostadsrättsföreningar behöver anmäla ändringar i registret och samtidigt hantera pantsättning och överlåtelser enligt nuvarande lagstiftning.

Mäklarsamfundet anser att regeringen bör säkerställa att uppbyggandet av registret följer en viss tidsplan.

Skälen för regeringens förslag

Utredningen föreslår att registret ska börja tillämpas successivt för bostadsrättsföreningarna allteftersom bostadsrätterna i en förening förs in i registret. För de föreningar som inte har registrerats föreslås äldre bestämmelser gälla. Enligt utredningens förslag ska vidare Lantmäteriet publicera en förteckning över de föreningar som är registrerade i registret.

En sådan successiv tillämpning av de nya bestämmelserna skulle innebära otydligheter och svårigheter. De aktörer som berörs av bostadsrättsregistret, t.ex. bostadsrättsföreningar, kreditgivare och mäklare skulle vara hänvisade till den förteckning som Lantmäteriet skulle publicera för att veta vilket regelverk som ska tillämpas. Det riskerar att leda till misstag rörande vilket regelverk som ska tillämpas, vilket kan få betydande konsekvenser i fråga om t.ex. pantsättning av en bostadsrätt och det sakrättsliga skyddet. Det är inte heller en tillfredställande ordning att de civilrättsliga verkningarna av lagstiftningen är knutna till en förteckning som publiceras av en myndighet. Detta särskilt mot bakgrund av de betydande värden som det är fråga om. Det bör vara tydligt för samtliga berörda aktörer när registret är färdigt att användas och den nya lagstiftningen ska tillämpas. Det framstår därför som lämpligare att den nya lagstiftningen och de föreslagna lagändringarna träder i kraft när registret är färdigt. Med den ordningen finns det inte anledning att föreslå den typ av övergångsbestämmelser som *Svenska Bankföreningen* efterfrågar.

Eftersom det är fråga om ett nytt register som behöver byggas upp från grunden är det svårt att på förhand veta när det är färdigt att användas. Tidpunkten för ikraftträdandet av lagförslagen bör därför överlämnas till regeringen att bestämma. Lantmäteriet bör meddela regeringen när registret är färdigt att tas i bruk. I detta ligger dock att regeringen för en löpande dialog med myndigheten under uppbyggnaden. Registrets uppbyggnad behöver påbörjas innan lagarna träder i kraft. Införandelagen, som reglerar uppbyggnaden av registret, bör därför träda i kraft vid en bestämd tidpunkt. En lämplig tidpunkt för det bedöms vara den 1 januari 2027.

Som bland annat *Fastighetsägarna* framhåller kommer bostadsrättsföreningarna under en övergångsperiod behöva hantera uppgifter både enligt den hittillsvarande och den nya ordningen. Enligt regeringen är detta oundvikligt vid uppbyggnaden av ett nytt register. Genom att bestämmelserna om uppbyggnad träder i kraft först den 1 januari 2027 kommer Lantmäteriet hinna förbereda en del av uppbygganden innan föreningarna behöver komma i gång med att lämna uppgifter till registret. Den dubbla hanteringen är därför begränsad.

I avsnitt 8.2 föreslås att registrering ska ersätta denuntiation som sakrättsligt moment vid överlåtelse av bostadsrätt. *Lagrådet* lyfter frågan vad som ska gälla i fråga om överlåtelser som har skett före ikraftträdandet. Precis som föreslås gälla för panträtt bör det enligt regeringen inte vara möjligt efter ikraftträdandet att få sakrättsligt skydd vid överlåtelse av bostadsrätt genom att underrätta bostadsrättsföreningen. Någon särskild reglering för att uppnå det är dock inte nödvändig.

11 Konsekvenser

11.1 Konsekvenser för enskilda

Regeringens bedömning

Förslaget om att pantsättningar ska registreras i bostadsrättsregistret kommer att innebära en minskad administrativ börda och minskade kostnader för bostadsrättsföreningarna, mäklare och kreditgivare. Intäkterna för bostadsrättsföreningarnas förvaltare kan förväntas minska något till följd av förslaget om att bostadsrättsföreningar inte ska få ta ut pantsättningsavgift. Genom förslaget kommer även förvaltarnas kostnader att minska.

Köpare, kreditgivare och mäklare får tillgång till bättre information och säkrare hantering av pantsättningar.

Alla bostadsrättsföreningar och deras förvaltare påverkas av uppläggningsenheten av ett bostadsrättsregister och innebär att de får kostnader för att tillhandahålla Lantmäteriet uppgifter som ska ingå i registret. Kostnaderna för respektive förening och förvaltare förväntas dock inte bli stora.

Utredningens bedömning

Utredningens bedömning stämmer överens med regeringens.

I stort sett ingen remissinstans invänder mot bedömningen.

Nabo menar att det kan innebära betydande kostnader för föreningarna att ställa i ordning de uppgifter som ska införas i registret.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss

Bedömningen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

I stort sett ingen remissinstans invänder mot bedömningen.

Regelrådet bedömer att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven i förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar när det gäller beskrivningen av konsekvenserna för företag.

Skälen för regeringens bedömning

Ett inrättande av ett bostadsrättsregister kommer att ha positiva effekter för bostadsrättsföreningarna och deras medlemmar. I Sverige finns det cirka 30 000 bostadsrättsföreningar. Den enskilda föreningen, och då framför allt dess styrelse, får en minskad administration då den slipper skyldigheten att göra de pantnoteringar som en underrättelse från en panthavare medför, liksom att ta bort pantnoteringar. På detta sätt kan värdefull styrelsetid frigöras för vad som kan beskrivas som mer föreningsanknutet styrelsearbete. Nyttan kommer därmed också föreningens medlemmar till godo. Vidare innebär registret en minskning av styrelsens möjliga juridiska och ekonomiska ansvar, vilket skulle kunna öka intresset bland en bostadsrättsförenings medlemmar att aktivt engagera sig i föreningens styrelsearbete.

Samtidigt är det så att det vid registeruppläggningsen kan komma att visa sig att det i en del föreningar finns dolda panträtt. Det är inte uppläggningsen av registret som orsakar de dolda panträttarna men den innebär att de kan komma att upptäckas. Det är inte uteslutet att en upptäckt kan leda till att skadeståndsanspråk riktas mot föreningen och dess styrelse. I och för sig kan det antas att många sådana anspråk är preskriberade. I och med den föreslagna preklusionsregeln kan det inte uteslutas att ett fåtal panthavare går miste om sin panträtt när registret börjar användas. Risken för sådana konsekvenser kan dock lindras genom informationsinsatser från Lantmäteriet under uppbyggnaden.

Initialt kommer uppbyggnaden av registret medföra vissa kostnader för föreningarna. De uppgifter som de ska tillhandahålla finns dock redan i föreningarnas förteckningar, med undantag för kopplingen mellan föreningens beteckning för varje bostadsrätt och motsvarande lägenhets identitet i det nationella lägenhetsregistret. Men om föreningen, i sin egenskap av fastighetsägare, har gjort det som ska göras enligt regelverket för lägenhetsregistret bör inte just den åtgärden medföra någon egentlig kostnad. Den mest betydande arbetsuppgiften är i stället att ställa i ordning de uppgifter som ska tillhandahållas. För de allra flesta föreningarna blir det något som deras förvaltare kommer att ombesörja, och det handlar då om att göra i ordning och föra över information elektroniskt enligt ett bestämt format till Lantmäteriet. Såsom *Nabo* är inne på går det inte att undvika att föreningarna kommer att drabbas av vissa kostnader i samband med registrets uppbyggnad. För de större för-

valtarna och systemleverantörerna torde det inte medföra några större kostnader, men för enskilda föreningar eller förvaltare kan det naturligtvis uppfattas som en betungande uppgift. Det torde dock inte bli tal om särskilt stora kostnader för respektive förening. När väl registret är i drift kommer också föreningarna att kompenseras genom att de befrias från flera av de bördor de tidigare haft, såsom hantering av pantsättningar, samt i övrigt dra nytta av de positiva effekter ett bostadsrättsregister kommer att medföra.

Ett bostadsrättsregister kommer att bidra till ett ökat förtroende för bostadsrätten som ägandeform och som säkerhet för krediter. Det kan också bidra till att skapa bättre ordning och reda och därmed också en ökad trygghet för presumtiva köpare av en bostadsrätt. En mer likformig hantering av informationen rörande bostadsrätter underlättar för marknadens aktörer. Alla kommer att ha tillgång till samma information.

Användare som mäklare och kreditgivare kommer att använda bostadsrättsregistret som en viktig källa för att få fram den information de behöver i sina respektive verksamheter. Den förändrade hanteringen av panter kommer att leda till positiva effekter för kreditgivarna, som sannolikt är en av de grupper som kommer att dra störst nytta av det föreslagna registret. Själva processen kring långivningen blir enklare och mer effektiv, men ännu viktigare är att bostadsrätten blir ett mer säkert pantobjekt. Detta kan i sin tur ha en långsiktig betydelse för kreditgivarnas långivning, och innebär också att hanteringen av denna form av säkerhet blir mer i linje med vad som gäller för fastigheter.

Mäklarna kommer att dra nytta av ett register på flera andra sätt. Bland annat slipper de besvär och arbete med panter som inte har avnoterats när de ska slutföra ett förmedlingsuppdrag. Ett register bör också leda till en minskad administration och en mer strömlinjeformad hantering. Mäklarna kommer dock även i fortsättningen vara beroende av att få viss information från bostadsrättsföreningarna eller deras förvaltare. Föreningarna kommer alltså även i fortsättningen ha en viktig roll i att förmedla information för att bostadsrättsmarknaden ska fungera väl.

Bostadsrättsföreningarna eller deras förvaltare tar i dag som regel ut en avgift för att hantera en pantnotering i lägenhetsförteckningen. Denna intäkt kommer med förslaget att falla bort. Eftersom ett arbetsmoment försvinner när panterna inte längre ska noteras bör dock även förvaltarnas kostnader minska.

11.2 Konsekvenser för det allmänna

Regeringens bedömning

Införandet av ett bostadsrättsregister innebär ökade kostnader för Lantmäteriet. I enlighet med budgetpropositionen för 2025 har Lantmäteriet tillfört medel för att hantera dessa kostnader.

De kostnader som kan uppstå för andra statliga myndigheter bedöms rymmas inom befintliga ekonomiska ramar.

Förslagen har ingen betydelse för den kommunala självstyrelsen och innebär inga ytterligare uppgifter för kommunerna.

Utredningens bedömning stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanserna invänder inte mot bedömningarna.

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) delar utredningens bedömning att förslaget om att införa ett bostadsrättsregister kommer att leda till ökat fokus på lägenhetsregistret. Kommunerna kan komma att behöva lägga ner mer arbete, för att täcka upp för fastighetsägares tillkortakommanden. Troli- gen kommer införandet av ett bostadsrättsregister även att föranleda ett ökat antal frågor till kommunerna om lägenhetsnumreringen och vilka uppgifter som ska rapporteras vart och på vilket sätt.

Domstolsverket konstaterar att ett införande av nya underrättelseskyldig- heter för domstolar och hyresnämnder kommer innebära fler manuella arbets- moment och en viss utökad arbetsbörda. I övrigt bedömer Domstolsverket att utredningen inte innehåller något förslag som i någon större mån påverkar Sveriges Domstolar. Domstolsverket har därför ingenting att invända.

Kronofogdemyndigheten anser att det är svårt att beräkna de ekonomiska konsekvenserna för myndigheten.

Skatteverket menar att de kostnader som kan uppstå för myndigheten ryms inom befintliga anslag.

Statistiska Centralbyrån anser att det kommer att krävas en initial inves- tering i myndighetens system för att hantera ny statistik. Därtill kommer kostnader för produktion av ny officiell statistik över bostadsrättspriser och eventuell framtida statistik över hushållens tillgångar och skulder.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss

Bedömningen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

I stort sett alla remissinstanser instämmer i bedömningarna.

Kronofogdemyndigheten behöver utveckla myndighetens it-stöd så att dessa är uppkopplade mot bostadsrättsregistret och utveckla digitalisering av registerforskning och informationsinhämtning. Myndigheten uppskattar kostnaderna för en sådan utveckling till ca 3 miljoner kr.

Skälen för regeringens bedömning

Förslagen påverkar främst Lantmäteriet som ska ansvara för registret. Kost- naderna för uppbyggnaden av registret förväntas ligga på omkring 200– 220 miljoner kronor. Uppskattningsvis avser 60 procent systemutveckling, 30 procent integration och 10 procent inhämtande av information från bostads- rättsföreningarna.

I enlighet med budgetpropositionen för 2025 har Lantmäteriets anslag ökat med 10 miljoner kronor för 2025 med anledning av arbetet med bostadsrätts- registret. Av samma anledning beräknas anslaget öka med 30 miljoner kronor per år 2026–2030 (se prop. 2024/25:1, utg.omr. 18, bet. 2024/25:CU1, rskr. 2024/25:95). Kostnaderna i övrigt för uppbyggnaden av registret kommer att finansieras genom lån.

Ajourhållningen av registret uppskattas till 10 miljoner kronor per år och föreslås efter uppbyggnaden vara helt avgiftsfinansierad på så sätt att Lantmäteriet ska ta ut en avgift för ärenden om registrering i bostadsrättsregistret och för tillgång till och användningen av uppgifter i registret.

Kronofogdemyndigheten får med ett nationellt bostadsrättsregister ett nytt verktyg i sitt arbete, vilket kommer att ge positiva effekter. Detsamma gäller andra myndigheter som Polismyndigheten och Ekobrottsmyndigheten.

Skatteverket, Kronofogdemyndigheten och SCB kommer sannolikt behöva göra vissa systemanpassningar. Det ska dock framhållas att uppbyggnaden av bostadsrättsregistret kommer att ske under en lång tid. Myndigheterna kommer därför ha möjlighet att sprida ut arbetet under flera år. De kostnader som kan uppstå bör, precis som *Skatteverket* framhåller, rymmas inom befintliga ekonomiska ramar.

Domstolsväsendet berörs genom att domstolar och hyresnämnder ska underätta Lantmäteriet i vissa fall samt att beslut kan överklagas till förvaltningsdomstol. De kostnader som kan uppstå är inte större än att de rymms inom befintliga anslag.

En effekt kommer sannolikt att bli ett ökat fokus på kommunernas ajourhållning av uppgifterna i lägenhetsregistret. Det gäller såväl betydelsen av att uppgifterna är korrekta som att förändringar i registret läggs in inom de tidsramar som gäller. Förslaget innebär att andra aktörer blir beroende av registret på ett annat sätt än tidigare, vilket i och för sig är positivt för lägenhetsregistrets användning i övrigt.

11.3 Konsekvenser i övrigt

Regeringens bedömning

Förslagen förväntas ha positiva effekter för brottsbekämpningen. Förslagen tillgodoser Lantmäteriets behov av personuppgiftsbehandling i bostadsrättsregistret samtidigt som hänsyn tas till behovet av ett starkt och likvärdigt integritetsskydd.

Förslagen bedöms inte innebära några konsekvenser i övrigt.

Utredningens bedömning

Utredningens bedömning stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Ingen remissinstans invänder mot bedömningarna.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss

Bedömningen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna instämmer i bedömningen.

Genom registret får brottsbekämpande myndigheter nya verktyg för att förebygga, förhindra, upptäcka och utreda brott. Förslaget att pantsättningar ska registreras i bostadsrättsregistret bör t.ex. medföra att föreningar som är kapade av kriminella inte längre kan pantsätta en bostadsrätt flera gånger utan att det antecknas, för att sedan sälja bostadsrätten vidare till en ovetande köpare. Kravet på registrering av bostadsrätter bör också medföra att det blir lättare att upptäcka fall där en bostadsrätt används för penningtvätt.

Ett bostadsrättsregister i den form som föreslås förutsätter olika former av behandling av personuppgifter. Bland annat kan personuppgifter behöva samlas in, registreras, lagras och lämnas ut och det ska kunna göras digitalt. Behandling av personuppgifter på detta sätt kan innebära en risk för intrång i den personliga integriteten. Utgångspunkten för förslagen är att de ska utgöra en lämplig avvägning mellan å ena sidan skyddet för den enskildes personliga integritet och å andra sidan samhällets rättmätiga krav på en fungerande hantering av bostadsrätter som en del av en fungerande bostadsmarknad. Förslagen ger Lantmäteriet rättsligt stöd för att behandla stora mängder personuppgifter, varav en del är särskilt skyddsvärda. Genom föreslagna krav på skyddsåtgärder och befintlig reglering om sekretess säkerställs dock ett långsiktigt och hållbart integritetsskydd. De skyddsåtgärder som föreslås kommer att medföra ett något bättre skydd för den personliga integriteten än vad som gäller enligt den generella dataskyddslagstiftningen. Sammantaget bedömer regeringen att förslagen tillgodoser Lantmäteriets behov av personuppgiftsbehandling i bostadsrättsregistret samtidigt som hänsyn tas till behovet av ett starkt och likvärdigt integritetsskydd.

Förslagen bedöms inte ha några påtagliga effekter vad gäller sysselsättning eller för den offentliga servicen i olika delar av landet.

Förslaget är förenligt med EU-rätten.

Förslaget att inrätta ett bostadsrättsregister bedöms vara könsneutralt i sin utformning, men har potential att främja det jämställdhetspolitiska målet om ekonomisk jämställdhet mellan kvinnor och män. Genom ökad transparens, rättssäkerhet och tillgång till information kan registret bidra till att stärka kvinnors ekonomiska ställning.

Förslagen bedöms inte ha någon inverkan på miljön.

Inte heller har de någon effekt vad gäller möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen.

12 Författningskommentar

12.1 Förslaget till lag om bostadsrättsregister

1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Det ska finnas ett register för alla bostadsrätter (bostadsrättsregistret).
Registret ska föras av Lantmäteriet.

Paragrafen reglerar förandet av ett bostadsrättsregister. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Av *första stycket* följer att det ska finnas ett register för alla bostadsrätter och att registret benämns bostadsrättsregistret. Prop. 2025/26:112

Enligt *andra stycket* ska Lantmäteriet vara registreringsmyndighet för bostadsrättsregistret och ansvara för drift och förvaltning av registret. Registret ska föras för de ändamål som anges i 2 kap. 3 och 4 §§.

2 § Lagen gäller vid registrering i bostadsrättsregistret och vid behandling av personuppgifter i Lantmäteriets verksamhet avseende registret.

Lagen gäller endast om behandlingen är helt eller delvis automatiserad eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register.

Paragrafen behandlar lagens tillämpningsområde. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

I *första stycket* anges att lagen gäller vid registrering i bostadsrättsregistret, både registrering av personuppgifter och andra uppgifter än personuppgifter. I stycket anges vidare att lagen gäller vid behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret. Med behandling och personuppgifter avses detsamma som i artikel 4 i EU:s dataskyddsförordning.

I *andra stycket* begränsas tillämpningsområdet till en viss typ av behandling av personuppgifter, nämligen då behandlingen är helt eller delvis automatiserad eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register. Manuell behandling av uppgifter som inte ingår i, eller kommer att ingå i, ett register faller alltså utanför lagens tillämpningsområde. Bestämmelsen är utformad i nära anslutning till artikel 2.1 EU:s dataskyddsförordning och bör tolkas på samma sätt som den bestämmelsen. Det innebär t.ex. att muntligt utlämnande eller utlämnande på papper av personuppgifter som finns i datorformat omfattas av lagen. En definition av register finns i artikel 4.6 i EU:s dataskyddsförordning.

3 § I bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret och vilken rättsverkan en registrering har. Termer och uttryck i denna lag har samma betydelse som i bostadsrättslagen, om inte något annat anges.

Paragrafen behandlar lagens förhållande till bostadsrättslagen. Övervägandena finns i avsnitt 5.2. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

I paragrafen finns en upplysning om att bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret finns i bostadsrättslagen. För registrering av överlåtelse och pantsättning gäller att en registrering ger sakrättsligt skydd (se 6 kap. 5 b § respektive 6 a kap. 2 § bostadsrättslagen).

Det finns också en upplysning om att termer och uttryck i denna lag har samma betydelse som i bostadsrättslagen, om inte annat anges. Exempel på termer och uttryck som förekommer i båda lagarna är upplåtelse, övergång och överlåtelse av bostadsrätt.

4 § Lagen innehåller bestämmelser som kompletterar Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning), här benämnd EU:s dataskyddsförordning.

Vid behandling av personuppgifter enligt denna lag gäller lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen, om inte något annat följer av denna lag eller av föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen.

I paragrafen anges lagens förhållande till annan reglering om behandling av personuppgifter. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Första stycket upplyser om att lagen innehåller bestämmelser som kompletterar EU:s dataskyddsförordning. Förordningen är direkt tillämplig i medlemsstaterna, men förutsätter och tillåter i vissa avseenden nationella bestämmelser som kompletterar förordningen, vilket bland annat finns i denna lag.

Av *andra stycket* framgår lagens förhållande till dataskyddslagen och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen. Sådana författningar är subsidiära i förhållande till denna lag, och gäller endast om denna lag eller föreskrifter som har meddelats i anslutning till denna lag inte innehåller avvikande bestämmelser.

2 kap. Bostadsrättsregistrets innehåll och behandling av personuppgifter

Registrets innehåll

1 § Bostadsrättsregistret ska för varje bostadsrätt innehålla uppgifter om

1. bostadsrättslägenheten,
2. bostadsrättsföreningen,
3. bostadsrättshavaren, och
4. pantsättningar.

Bostadsrättsregistret ska även innehålla anteckningar om beslut och åtgärder som avser bostadsrätten, såsom

1. beslut om kvarstad, förvar, betalningssäkring eller utmätning,
2. beslut om exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning, och
3. talan om hävning eller återgång av förvärv av bostadsrätt eller om bättre rätt till sådan egendom.

Regeringen får meddela ytterligare föreskrifter om vilka uppgifter och anteckningar som ska ingå i registret.

Paragrafen reglerar registrets innehåll. Övervägandena finns i avsnitt 5.1. Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag.

Av *första stycket* framgår att uppgifter om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren och pantsättningar ska ingå i registret. För varje bostadsrätt ska alltså uppgifter om dessa fyra informationsgrupper finnas.

Enligt *andra stycket* ska det för varje bostadsrätt dessutom finnas anteckningar om vissa beslut och åtgärder som avser bostadsrätten. De beslut och åtgärder som nämns är Kronofogdemyndighetens beslut om exekutiva åtgärder rörande en viss bostadsrätt samt att egendomen är föremål för tvångsmedel efter beslut av åklagare eller domstol. Det kan också vara fråga om att talan har väckts om hävning eller återgång av förvärv eller att en tvist pågår i domstol om bättre rätt till bostadsrätten. Uppräkningen är inte uttömmande.

Tredje stycket innehåller ett bemyndigande till regeringen att meddela ytterligare föreskrifter om vilka uppgifter som ska ingå i registret. Sådana föreskrifter kan avse anteckningar som inte får civilrättslig verkan. De ytterligare uppgifter som ska ingå i de informationsgrupper som avses i första och andra styckena kommer alltså att framgå av förordning.

Personuppgiftsansvar

2 § Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för den behandling av personuppgifter som görs i bostadsrättsregistret.

Paragrafen innehåller bestämmelser om personuppgiftsansvar. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.

Av paragrafen framgår att Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för den behandling av personuppgifter som görs i bostadsrättsregistret. En definition av begreppet personuppgiftsansvarig finns i artikel 4.7 i EU:s dataskyddsförordning. Av förordningen följer vissa skyldigheter för den som är personuppgiftsansvarig. Den personuppgiftsansvarige ansvarar bland annat för att kunna visa att behandlingen sker på ett korrekt sätt (se artikel 5.1 och 5.2), att se till att lämpliga och organisatoriska åtgärder genomförs (se artikel 24.1) och att den registrerade ersätts för skada som en rättsstridig behandling av personuppgifter har medfört (se artikel 82). Personuppgiftsansvaret omfattar även den behandling som utförs i registret av andra behöriga myndigheter.

Ändamål

3 § Personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas om det är nödvändigt för något av följande ändamål:

1. verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning,
2. omsättning av bostadsrätter,
3. kreditgivning, försäkringsgivning eller allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut, eller
4. förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd.

Paragrafen reglerar de ändamål för vilka personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.

En grundläggande förutsättning för att personuppgifter ska få behandlas med stöd av paragrafen är att behandlingen är nödvändig för ett eller flera av de angivna ändamålen. Att behandlingen ska vara nödvändig innebär inte ett krav på att behandlingsåtgärden ska vara oundgänglig. Behandlingen kan t.ex. anses nödvändig om den leder till effektivitetsvinster. I kravet på nödvändighet ligger dock att personuppgifter inte får behandlas om syftet med behandlingen kan uppnås med andra medel, t.ex. genom att anonymisera uppgifterna.

I paragrafen räknas de primära ändamålen upp. Enligt *punkt 1* får personuppgifter behandlas om det är nödvändigt för verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning. Verksamheten ska vara av den art att fullgörandet av verksamheten förutsätter tillgång till information om bostadsrätter (t.ex. för att användas som underlag för planering, prövningar eller beslut) eller avse fullgörande av under-

Prop. 2025/26:112 rättelseskyldighet enligt författning. Det avser verksamhet som bedrivs direkt av statliga eller kommunala myndigheter, men det kan också avse sådan verksamhet som staten eller kommuner är skyldiga att bedriva men där genomförandet kan överlåtas till någon annan. Det är alltså inte ett krav att användaren av uppgifterna är en statlig eller kommunal myndighet.

Enligt *punkt 2* får personuppgifter behandlas om det är nödvändigt för omsättning av bostadsrätter. Användarna i dessa fall är bland annat banker, andra kreditinstitut och fastighetsmäklare. Även omsättning som sker mellan privatpersoner omfattas. Dessutom omfattas annat än medverkan eller främjande vid den direkta omsättningen, t.ex. värdering av bostadsrätter eller andra åtgärder som är av betydelse för omsättningen av bostadsrätter.

Enligt *punkt 3* får personuppgifter behandlas om det är nödvändigt för kreditgivning, försäkringsgivning eller annan allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut. Det avser verksamhet där bostadsrätter visserligen inte är det centrala i verksamheten men där uppgifter om bostadsrätter kan vara av centralt intresse. Utöver kreditgivning och försäkringsgivning kan t.ex. kreditupplysningsverksamhet omfattas. Slutligen innefattas löpande åtgärder som innebär kontroll av vem som är ägare till en viss bostadsrätt i sådana fall då detta är befogat på grund av affärsförbindelse eller rättstvist med en viss person.

Enligt *punkt 4* får personuppgifter behandlas om det är nödvändigt för förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd. Fastighetsförvaltning ska ses i vid bemärkelse och omfattar bland annat administration, underhåll och annan förvaltningsverksamhet. Det gäller oavsett om fastighetsägaren på egen hand sköter förvaltningen eller har uppdragit förvaltningen åt någon annan. Även byggande ska ses i vid bemärkelse och avse samtliga stadier från projektering till uppförande. Olika aktörer inom byggbranschen, t.ex. byggherrar och entreprenörer kan ha behov av att ta del av uppgifter från bostadsrättsregistret. Exempel på andra liknande åtgärder kan vara rivning eller sanering av byggnader.

Personuppgifter som behandlas för något av de ändamål som anges i paragrafen får även behandlas för andra ändamål, se vidare 4 §.

4 § Personuppgifter som behandlas enligt 3 § får även behandlas för att fullgöra uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning.

Personuppgifter som behandlas enligt 3 § får även behandlas för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in.

I paragrafen finns s.k. sekundära ändamålsbestämmelser. Övervägandena finns i avsnitt 5.6 och 5.7.

Första stycket innehåller en ändamålsbestämmelse om möjligheten att behandla personuppgifter i bostadsrättsregistret för ändamål utöver de som anges i den primära ändamålsbestämmelsen i 3 §. Av bestämmelsen följer att de uppgifter som behandlas för primära ändamål enligt 3 § även får behandlas för att fullgöra uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning. Behandlingen förutsätter alltså att uppgifterna redan är föremål för behandling enligt 3 §. Bestämmelsen omfattar sådant uppgiftslämnande som sker på grund av att myndigheten ska lämna ut

uppgifter, t.ex. med stöd av 6 kap. 5 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Bestämmelsen omfattar även sådant uppgiftslämnande som sker med stöd av bestämmelser som medför att uppgifter får lämnas ut, t.ex. den s.k. generalklausulen i 10 kap. 27 § offentlighets- och sekretesslagen. Bestämmelsen omfattar uppgiftslämnande till myndigheter och enskilda. Det avgörande är att uppgiftslämnandet sker med stöd av lag eller förordning.

I *andra stycket* anges att personuppgifter som behandlas för något av de primära ändamål som anges i 3 § får behandlas även för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in, den s.k. finalitetsprincipen. Bestämmelsen är utformad i nära anslutning till artikel 5.1 b i EU:s dataskyddsförordning och bör tolkas på samma sätt. Detta innebär att bland annat behandling för arkivändamål av allmänt intresse, vetenskapliga eller historiska forskningsändamål eller statistiska ändamål i enlighet med artikel 89.1 i dataskyddsförordningen inte ska anses vara oförenliga med de ursprungliga ändamålen.

Elektroniskt utlämnande av personuppgifter

5 § Lantmäteriet får lämna ut personuppgifter elektroniskt om det inte är olämpligt.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela ytterligare föreskrifter om begränsningar av elektroniskt utlämnande av uppgifter.

Paragrafen reglerar förutsättningarna för elektroniskt utlämnande av personuppgifter. Övervägandena finns i avsnitt 5.8.

I *första stycket* anges att personuppgifter får lämnas ut elektroniskt om det inte är olämpligt. Med elektroniskt utlämnande avses både direktåtkomst och annat elektroniskt utlämnande än genom direktåtkomst. För innebörden av uttrycket direktåtkomst, se kommentaren till 6 §. För att kunna tillämpa bestämmelsen får det inte finnas hinder att lämna ut uppgifterna med hänsyn till sekretess.

Bestämmelsen tar enbart sikte på formen för utlämnande. De lämplighetsaspekter som bestämmelsen tar sikte på avser format och distributionsätt för utlämnandet, utifrån skyddet av personuppgifterna. Det kan röra sig om frågor om persondataskydd som i samband med ett utlämnande av personuppgifter inte fångas upp av vare sig sekretessbestämmelser eller på ett uttryckligt sätt av den nya lagens bestämmelser. Det skulle exempelvis kunna handla om att myndigheten inte förfogar över den teknik som krävs för att uppgifterna ska kunna förmedlas till mottagaren i elektronisk form på ett tillräckligt säkert sätt. Elektroniskt utlämnande till domstol eller annan myndighet är typiskt sett inte olämpligt. Detsamma gäller elektroniskt utlämnande av uppgifter till en registrerad bostadsrättshavare, om uppgifterna rör honom eller henne eller till en bostadsrättsförening när det gäller uppgifter om det egna beståndet.

Om det i ett enskilt fall skulle bedömas vara olämpligt med elektroniskt utlämnande ska personuppgifterna inte lämnas ut på det sättet. När det gäller enskilda mottagare av personuppgifter kan det krävas närmare överväganden bland annat med hänsyn till vem mottagaren är och vilken säker-

Prop. 2025/26:112 het mottagaren har för sin personuppgiftsbehandling. Vid bedömningen av om ett utlämnande är olämpligt ska bland annat typen och mängden av personuppgifter beaktas. Ett utlämnande kan också vara olämpligt om mottagaren inte uppfyller krav på e-legitimation. Den närmare innebörden av vad som ska anses vara ett olämpligt utlämnande får dock utvecklas genom tillsynsmyndighetens arbete och i domstolspraxis.

I *andra stycket* finns en upplysning om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela ytterligare föreskrifter om begränsningar för elektroniskt utlämnande av personuppgifter.

Direktåtkomst till personuppgifter

6 § Direktåtkomst till personuppgifter får medges för de ändamål som anges i 3 § eller 4 § första stycket.

En bostadsrättshavare ska alltid medges direktåtkomst till personuppgifter som rör honom eller henne.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela ytterligare föreskrifter om vilka som får medges direktåtkomst och villkor för sådan åtkomst.

Paragrafen reglerar direktåtkomst till personuppgifter i bostadsrättsregistret. Övervägandena finns i avsnitt 5.8.

I *första stycket* anges de ändamål för vilka direktåtkomst får medges. Uttrycket direktåtkomst innebär att en mottagare har direkt tillgång till någon annans register eller databas och därigenom på egen hand kan ta del av information. Direktåtkomst får medges för de ändamål som anges i 3 § eller 4 § första stycket. Det får inte medges för behandling som sker med stöd av 4 § andra stycket.

Av *andra stycket* följer att en bostadsrättshavare ska alltid få ha direktåtkomst till personuppgifter som rör honom eller henne. Detta innebär att den som registreringen gäller inte begränsas av kravet på att direktåtkomsten ska avse något av de ändamål som anges i första stycket. Direktåtkomst kan dock komma att begränsas med stöd av 5 §, dvs. att ett elektroniskt utlämnande är olämpligt.

I *tredje stycket* finns en upplysning om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela föreskrifter om direktåtkomst i bostadsrättsregistret. Det handlar om omfattningen av direktåtkomsten, sökbegrepp och behörighet och säkerhet vid direktåtkomst. De närmare förutsättningarna för direktåtkomst kommer alltså främst att framgå i förordning eller myndighetsföreskrifter.

Behandling av särskilt skyddsvärda uppgifter

7 § Behandling som innebär att en uppgift om personnummer eller samordningsnummer eller någon annan särskilt skyddsvärd uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden lämnas ut elektroniskt, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter, är endast tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl.

Paragrafen reglerar viss behandling av särskilt skyddsvärda uppgifter. Övervägandena finns i avsnitt 5.9.

Paragrafen anger att viss behandling av uppgift om personnummer och samordningsnummer eller någon annan särskilt skyddsvärd uppgift endast är tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl. Det rör sig om behandling som innebär att uppgifterna lämnas ut elektroniskt, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter.

Med personnummer och samordningsnummer avses detsamma som i folkbokföringslagen (1991:481) och lagen (2022:1697) om samordningsnummer.

Uppgift om enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden har samma innebörd som i tryckfrihetsförordningen och offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Det rör sig exempelvis om uppgifter om konkurs och utmätning eller närmare uppgifter om innehållet i en pantsättning. Detsamma gäller uppgifter som kan utvinnas genom sammanställning av uppgifterna i registret.

Det ska göras en intresseavvägning mellan behovet av behandlingen och de integritetsrisker som den innebär. Omständigheter som bör beaktas är exempelvis om det eftersträvade syftet med behandlingen kan uppnås på annat sätt och behandlingens omfattning. Vikten av en säker identifiering kan exempelvis innebära krav på visning av uppgifterna i en e-tjänst som kräver säker inloggning. Exempel på andra beaktansvärda skäl kan vara att uppgifterna behövs inom krisberedskap eller forskning.

Vid elektroniskt utlämnade av särskilt skyddsvärda uppgifter gäller utöver denna paragraf kravet i 5 § och, om utlämning sker genom direktåtkomst, kravet i 6 §. Även bestämmelser om sekretess kan vara tillämpliga.

Rättelse

8 § En uppgift i bostadsrättsregistret ska rättas, om den är uppenbart felaktig och det beror på Lantmäteriets eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel.

Innan en rättelse sker, ska den som berörs av åtgärden få tillfälle att yttra sig, om inte denne är okänd eller det är uppenbart obehövligt.

I fråga om personuppgifter gäller paragrafen i stället för rätten till rättelse enligt artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning.

I paragrafen regleras möjligheten att få uppgifter i bostadsrättsregistret rättade. Övervägandena finns i avsnitt 5.10.

Av *första stycket* framgår att en uppgift i registret ska rättas om uppgiften innehåller någon uppenbar felaktighet till följd av Lantmäteriets eller någon annans skrivfel, räknefel eller något annat liknande förbiseende eller till följd av ett tekniskt fel.

I *andra stycket* anges att den som berörs av åtgärden ska ges tillfälle att yttra sig innan rättelse sker. Det gäller dock inte om den berörda personen är okänd. Myndigheten behöver heller inte inhämta något yttrande om det är uppenbart obehövligt. I och med att det ska vara uppenbart att ett yttrande är obehövligt för att rättning ska få ske utan att yttrande inhämtas, ska den möjligheten användas med försiktighet.

I *tredje stycket* klargörs att paragrafen gäller även i fråga om rättelse av personuppgifter. Det innebär att rätten till rättelse enligt artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning inskränks.

Vid rättelse i bostadsrättsregistret tillämpas inte 36 § förvaltningslagen (2017:900).

Begränsning av behandling

9 § Rätten till begränsning av behandling av personuppgifter enligt artikel 18 i EU:s dataskyddsförordning gäller inte i fråga om personuppgifter i bostadsrättsregistret.

Paragrafen behandlar rätten till begränsning av behandling av personuppgifter. Övervägandena finns i avsnitt 5.11.

Enligt artikel 18 i EU:s dataskyddsförordning har den registrerade under vissa förutsättningar rätt att kräva att den personuppgiftsansvarige begränsar behandlingen av personuppgifter. Förevarande paragraf innebär att rätten till begränsning inte ska gälla i fråga om personuppgifter i bostadsrättsregistret.

3 kap. Registrering i bostadsrättsregistret

Inledande bestämmelser

1 § En anmälan för registrering eller avregistrering ska vara skriftlig och göras hos Lantmäteriet. Anmälan ska innehålla de uppgifter som behövs för att Lantmäteriet ska kunna genomföra registreringen eller avregistreringen.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om vilka uppgifter en anmälan ska innehålla.

Paragrafen innehåller formkrav på anmälan för registrering och avregistrering. Övervägandena finns i avsnitt 6.1. Paragrafen utformas efter synpunkter från *Lagrådet*.

Enligt *första stycket* ska anmälan enligt kapitlet vara skriftlig och ges in till Lantmäteriet. Med skriftlig jämställs att en anmälan överförs elektroniskt. Anmälan ska innehålla de uppgifter som behövs för att Lantmäteriet ska kunna genomföra registreringen eller avregistreringen.

Vilka närmare uppgifter en anmälan ska innehålla för att Lantmäteriet ska kunna genomföra registreringen eller avregistreringen kan bestämmas i verkställighetsföreskrifter. Det framgår av upplysningen i *andra stycket*. Det kan exempelvis avse uppgifter om lägenhetens beteckning, bostadsrättshavarens namn och personnummer eller panthavarens organisationsnummer. Att anmälan innehåller de uppgifter som krävs för att Lantmäteriet ska kunna genomföra registreringen eller avregistreringen har betydelse dels för registreringstidpunkten enligt 2, 3 och 7 §§ dels för handläggningen av en bristfällig anmälan enligt 9 §.

Registrering av upplåtelse

2 § En anmälan för registrering av upplåtelse ska göras av bostadsrättsföreningen.

Anmälan för registrering av upplåtelse ska göras inom två veckor från upplåtelsen. En upplåtelse ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet.

I paragrafen regleras registrering av upplåtelse. Övervägandena finns i avsnitt 6.1. Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag.

Av *första stycket* framgår att det är föreningen som ska anmäla upplåtelser för registrering.

I *andra stycket* anges att anmälan för registrering av upplåtelse ska göras inom två veckor från upplåtelsen. En upplåtelse anses vara gjord när upplåtelseavtalet har skrivits under av parterna.

För det fall anmälan kan ligga till grund för registrering anses registrering gjord då anmälan kom in till Lantmäteriet. Om en anmälan däremot inte kan läggas till grund för registrering, t.ex. för att obligatoriska uppgifter saknas, kan upplåtelsen inte registreras. Enligt 1 § ska en anmälan innehålla de uppgifter som behövs för att Lantmäteriet ska kunna genomföra registreringen, se kommentaren till den paragrafen. Enligt 9 § får Lantmäteriet förelägga anmälaren att komplettera anmälan. Om upplåtelsen registreras först efter ett sådant föreläggande, ska registreringen anses vara gjord när nödvändig komplettering kom in till myndigheten.

Registrering av övergång

3 § En anmälan för registrering av övergång ska göras av bostadsrättsföreningen. En övergång till en sådan juridisk person som avses i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) ska dock anmälas för registrering av den juridiska personen.

Anmälan för registrering av övergång ska göras inom två veckor från det att bostadsrättsföreningen beslutat om medlemskap i föreningen. Vid övergång till någon som redan är medlem i föreningen eller som inte omfattas av kravet på medlemskap ska anmälan i stället göras inom två veckor från övergången. En övergång ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet. Om en anmälan som avser en överlåtelse har gjorts före tillträdesdagen anses dock överlåtelsen vara registrerad först på tillträdesdagen.

Bostadsrättsföreningen ska anmäla om en överlåtelse som har registrerats har hävts eller återgått till säljaren utan att talan väckts i domstol.

Om en bostadsrätt har övergått till föreningen, ska anmälan göras inom två veckor från övergången.

I paragrafen regleras registrering av övergång. Övervägandena finns i avsnitt 6.1. Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag.

Av *första stycket* första meningen framgår att det är föreningen som ska anmäla övergångar för registrering.

I 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen finns ett undantag till huvudregeln att en bostadsrätt får utövas av en ny innehavare endast om denne blir medlem i föreningen. En juridisk person får nämligen utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. I sådana fall sker alltså inte alltid någon prövning av medlemskap. Den juridiska personen, i praktiken ofta en bank, ska enligt andra meningen i sådana fall själv anmäla övergången för registrering.

I *andra stycket* regleras tidpunkten för anmälan för registrering av övergång. Anmälan ska göras inom två veckor från det att bostadsrättsföreningen beslutat om medlemskap i föreningen. För det fall bostadsrätten övergår till någon som redan är medlem eller till en juridisk person som inte omfattas av kravet på medlemskap, ska fristen för anmälan i stället räknas från övergången.

På samma sätt som vid anmälan för registrering av upplåtelse ska en övergång anses registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet och en anmälan som inte kan ligga till grund för registrering inte registreras (se kommentaren till 2 §).

Om anmälan avser en överlåtelse, dvs. köp, byte eller gåva, och anmälan för registrering sker före tillträdesdagen, ska överlåtelsen anses registrerad först på tillträdesdagen. Registreringstidpunkten för en överlåtelse har betydelse för det sakrättsliga skyddet enligt 6 kap. 5 b och 5 c §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Det kan förekomma att en överlåtelse som registrerats i registret hävs eller att förvärvet återgår till säljaren. För det fall talan om hävning eller återgång väckts i domstol följer det av kommande reglering på förordningsnivå att domstolen ska underrätta Lantmäteriet. I *tredje stycket* regleras det fall att parterna är överens om att förvärvet ska hävas eller återgå. I ett sådant fall ska föreningen anmäla att så har skett till registret. Lantmäteriet ska då registrera överlåtaren som bostadsrättshavare på nytt. Någon särskild frist för föreningens anmälan är inte föreskriven, men det är naturligt att föreningen så fort den har mottagit ett hävnings- eller återgångsavtal gör anmälan.

I *fynde stycket* regleras det fall då en bostadsrätt har övergått till föreningen. Så kan t.ex. ske då en bostadsrättshavare avsäger sig bostadsrätten (se 4 kap. 11 § bostadsrättslagen). Det sker då inget tillträde eller prövning av medlemskap. Fristen räknas i stället från det att bostadsrätten övergick till föreningen.

Registrering av att bostadsrätten upphört

4 § En anmälan för registrering av att en bostadsrätt har upphört ska göras av bostadsrättsföreningen inom två veckor från det att bostadsrätten upphörde.

I paragrafen regleras registrering av att en bostadsrätt upphört. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

En bostadsrätt kan under vissa förutsättningar upphöra (se t.ex. 6 kap. 11 § första stycket bostadsrättslagen [1991:614]).

Enligt paragrafen ska föreningen anmäla upphörandet till Lantmäteriet för registrering inom två veckor från det att bostadsrätten upphörde.

Registrering av pantsättning

5 § En anmälan för registrering av pantsättning ska göras av panthavaren. Anmälan ska undertecknas av panthavaren och pantsättaren.

I paragrafen regleras registrering av pantsättning. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

Enligt paragrafen åligger det panthavaren att anmäla pantsättningen för registrering. Både panthavaren och pantsättaren ska underteckna anmälan.

Ett sådant undertecknande kan exempelvis ske genom digital signatur. Kravet gäller dock inte när en panthavare registrerar en pantsättning på egen hand med stöd av 6 §.

6 § Lantmäteriet får efter ansökan ge tillstånd till en panthavare att på egen hand registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret.

Vid tillståndsprövningen ska myndigheten särskilt beakta

1. att panthavaren har tillgång till den tekniska utrustning och sakkunskap som krävs,
2. att det finns tillfredsställande former för betalning av registreringsavgifter, och
3. att panthavaren i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion.

Ett tillstånd får återkallas av Lantmäteriet om tillståndshavaren inte längre uppfyller kraven i andra stycket.

I paragrafen behandlas tillstånd till en panthavare att registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

Av *första stycket* framgår att Lantmäteriet får ge tillstånd till en panthavare att på egen hand registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret. För att en panthavare ska få tillstånd behöver den ansöka om det.

I *andra stycket* anges vilka omständigheter myndigheten särskilt ska beakta vid tillståndsgivningen. Enligt punkt 1 ska beaktas att panthavaren har tillgång till den tekniska utrustning och den tekniska sakkunskapen som krävs.

Registrering i bostadsrättsregistret kan vara avgiftsbelagt. Det ska därför också beaktas att det finns tillfredsställande former för betalning av registreringsavgifter hos panthavaren (punkt 2), t.ex. genom att avtal träffats om att betalning ska ske via autogiro.

Dessutom ska det beaktas att sökanden i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion (punkt 3). Det är typiskt sett professionella aktörer som regelmässigt hanterar pantsättningar som kan komma i fråga. Det kan vara aktuellt att neka tillstånd med stöd av tredje punkten om det finns skäl att anta att panthavaren kommer att missköta eller missbruka sin ställning som panthavare eller sitt tillstånd att registrera, exempelvis för brottslig verksamhet. Så kan också vara fallet om panthavaren inte kan förväntas tillhandahålla ett tillräckligt bra skydd för personuppgifter.

De uppräknade omständigheterna är inte avsedda att vara uttömmande.

Enligt *tredje stycket* får Lantmäteriet återkalla ett tillstånd om tillståndshavaren inte längre uppfyller de krav som anges i andra stycket, t.ex. på grund av misskötsamhet eller bristande teknisk utrustning. Det kan också finnas andra skäl att återkalla ett tillstånd, nämligen om tillståndshavaren själv begär det.

Paragrafen är utformad med 14 § och 15 § första stycket lagen (1994:448) om pantbrevsregister som förebild. Den praxis som har vuxit fram hos Lantmäteriet kring den regleringen kan tjäna till vägledning även vid tillämpningen av förevarande paragraf.

7 § En pantsättning som registreras efter en anmälan ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet.

En pantsättning som registreras av en panthavare med tillstånd enligt 6 § ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då registreringen gjordes.

I paragrafen anges när en pantsättning ska anses vara registrerad i bostadsrättsregistret. Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

I *första stycket* anges att en pantsättning som görs genom en anmälan för registrering enligt 5 § ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet. Enligt 1 § ska en anmälan innehålla de uppgifter som behövs för att Lantmäteriet ska kunna genomföra registreringen, se kommentaren till den paragrafen. Enligt 9 § första stycket får Lantmäteriet kompletteringsförelägga anmälaren att avhjälpa bristerna i anmälan. Om pantsättningen registreras först efter ett sådant föreläggande, ska registreringen anses vara gjord när nödvändig komplettering kom in till myndigheten. Av 9 § andra stycket följer att Lantmäteriet ska göra en notering i registret om att en anmälan har kommit in men ännu inte behandlats för det fall en pantsättning inte kan registreras direkt. Om anmälan inte kan läggas till grund för registreringen, t.ex. för att det inte är klart vilken bostadsrätt som avses eller vem som är panthavare, kan pantsättningen inte registreras.

I *andra stycket* anges att en pantsättning som registrerats av en panthavare ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då registreringen gjordes. En registrering som görs av en panthavare med tillstånd att på egen hand registrera i bostadsrättsregistret får alltså direkt genomslag.

Registreringstidpunkten har betydelse för vilken rätt i företrädesordningen en panträtt har enligt 6 a kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avregistrering av pantsättning

8 § När en pantsättning inte längre gäller ska panthavaren utan dröjsmål se till att den avregistreras.

En panthavare som har tillstånd enligt 6 § ska på egen hand avregistrera pantsättningen. En panthavare som inte har sådant tillstånd ska göra en anmälan för avregistrering till Lantmäteriet. En sådan anmälan ska undertecknas av panthavaren.

Om panthavaren inte längre finns, får pantsättaren göra en anmälan för avregistrering.

I paragrafen hanteras avregistrering av pantsättning. Övervägandena finns i avsnitt 6.1. Paragrafen utformas efter synpunkter från *Lagrådet*.

En pantregistrering behöver tas bort när panträkten inte längre består. Det mest uppenbara fallet är när det eller de lån, som pantsättningen och den tillhörande registreringen avser, har lösts. Enligt *första stycket* ska panthavaren se till att den avregistreras. Detta ska ske utan dröjsmål. Det innebär att panthavaren, när panträkten inte längre består, ska se till att registreringen tas bort från registret.

Av *andra stycket* framgår att panthavare som har tillstånd att själva registrera pantsättningar ska avregistrera uppgifterna på egen hand. Detta bör vara det vanligaste sättet.

Det kan dock förekomma panthavare som inte har sådant tillstånd. Dessa panthavare ska anmäla avregistreringen till Lantmäteriet, som sedan utför åtgärden. Anmälan ska vara undertecknad av panthavaren. Ett sådant undertecknande kan exempelvis ske genom digital signatur.

Det kan inte uteslutas att en panthavare inte längre finns, t.ex. om det är fråga om en juridisk person som upplösts eller en fysisk person som avlidit, utan att någon annan tagit över panträtten. I sådana fall har pantsättaren möjlighet att enligt *tredje stycket* själv vända sig till Lantmäteriet för att få pantsättningen avregistrerad. Det ankommer i sådana fall på Lantmäteriet att konstatera att förutsättningarna är uppfyllda, dvs. att någon panthavare inte finns.

Handläggning av registreringsärenden

9 § Om den som har gjort en anmälan för registrering eller avregistrering inte har följt det som gäller för anmälan, får Lantmäteriet förelägga anmälaren att rätta till bristen inom en viss tid. Föreläggandet får förenas med vite.

Om anmälan inte kan ligga till grund för registrering eller avregistrering direkt, ska Lantmäteriet göra en notering i registret om att en anmälan har kommit in men ännu inte behandlats.

Om anmälaren inte följer föreläggandet, får Lantmäteriet vägra registrering eller avregistrering. En upplysning om det ska tas in i föreläggandet.

Första och tredje styckena gäller inte för en anmälan som saknar uppgift om identitetsbeteckning, om bostadsrättshavaren har avlidit när anmälan för registrering eller avregistrering ges in.

I paragrafen regleras handläggningen vid en bristfällig anmälan. Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

Enligt *första stycket* har Lantmäteriet möjlighet att förelägga anmälaren att rätta till brister i anmälan inom viss tid. Lantmäteriet har möjlighet att förena ett sådant föreläggande med vite. Ytterligare bestämmelser om vite finns i lagen (1985:206) om viten.

Om anmälan inte kan ligga till grund för registrering eller avregistrering direkt ska Lantmäteriet göra en notering i registret att en anmälan har kommit in men ännu inte behandlats. Det framgår av *andra stycket*.

I *tredje stycket* regleras följden av att ett föreläggande inte följs. Det kan antingen vara fråga om att ett svar har uteblivit men också att myndigheten bedömer att anmälan trots svaret ändå inte kan ligga till grund för registrering. Lantmäteriet kan i ett sådant fall vägra registrering. En förutsättning är dock att den följden framgår av föreläggandet. Ett beslut om att vägra registrering kan överklagas (se 4 kap. 4 §).

I *fjärde stycket* klargörs att det inte ska anses som en brist i ansökan att den saknar identitetsbeteckning, om bostadsrättshavaren har avlidit när anmälan ges in. Det innebär att registrering kan ske trots avsaknad av personnummer eller samordningsnummer. Om bostadsrättshavaren är ett dödsbo, ska dock organisationsnummer uppges på vanligt sätt.

10 § Om en anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång av en bostadsrätt inte har gjorts i rätt tid, får Lantmäteriet förelägga föreningen eller den juridiska personen att lämna in en anmälan inom en viss tid. Detsamma gäller en anmälan för registrering om att en bostadsrätt har upphört. Föreläggandet får förenas med vite.

I paragrafen regleras handläggningen vid utebliven anmälan. Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

Enligt 2 och 3 §§ ska föreningen anmäla en upplåtelse eller övergång av bostadsrätt för registrering inom viss tid. Enligt 4 § gäller motsvarande för det fall en bostadsrätt upphört. Om denna frist har löpt ut har Lantmäteriet enligt paragrafen möjlighet att förelägga föreningen att lämna in anmälan. Om det är fråga om en sådan övergång som avses i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) är det den juridiska personen som kan vara föremål för föreläggande.

Föreläggandet kan förenas med vite. Ytterligare bestämmelser om vite finns i lagen (1985:206) om viten.

11 § Vid handläggning av registreringsärenden tillämpas inte bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut.

I paragrafen regleras vissa undantag vid handläggningen. Övervägandena finns i avsnitt 6.2. Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag.

Enligt paragrafen gäller inte förvaltningslagens bestämmelser om ändring av beslut vid handläggningen av registreringsärenden enligt kapitlet, dvs. ärenden om registrering eller avregistrering i bostadsrättsregistret.

Det finns inget som hindrar att sökanden, efter beslut om avslag på en anmälan för registrering, ger in en ny anmälan om samma sak. Under förutsättning att det inte har kommit in några andra anmälningar kommer sökanden att bli försatt i samma läge som om avslagsbeslutet aldrig hade fattats.

4 kap. Avgifter, skadestånd och överklagande

Avgifter

1 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om avgifter

1. i ärenden om registrering eller avregistrering i bostadsrättsregistret, och
2. för tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregistret.

Paragrafen innehåller bemyndiganden i fråga om avgifter. Övervägandena finns i avsnitt 7.

Enligt paragrafen får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddela föreskrifter om avgifter, dels i ärenden om registrering eller avregistrering, dels för tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregistret. Det kan exempelvis vara fråga om avgifter för panthavare som har tillstånd att själva registrera pantsättningar. Föreskrifterna kan också avse vilka som ska betala avgifter men också att t.ex. föreningarna är befriade från avgifter för sådan registrering som de är skyldiga att göra enligt lag.

Skadestånd

2 § Den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i bostadsrättsregistret har rätt till ersättning av staten.

Ersättningen ska sättas ned med skäligt belopp eller helt falla bort om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

I paragrafen regleras statens skadeståndsansvar på grund av tekniska fel. Prop. 2025/26:112
Övervägandena finns i avsnitt 5.12.

I digitala register kan tekniska fel förekomma. Enligt *första stycket* har staten ett skadeståndsansvar om någon lider skada på grund av ett tekniskt fel. Tekniskt fel ska förstås i vid bemärkelse. Det kan röra sig om fel som uppstår både i den mjukvara och den hårdvara som Lantmäteriet använder vid registerföringen. Felet ska dock på något sätt leda till att det rätta innehållet inte går att avläsa eller annars återges på ett missvisande sätt, att en uppgift inte alls kan föras in eller att åtkomsten till registret försvinner under en tid på ett sätt som orsakar skada. Det kan exempelvis vara fråga om en kreditgivare som beviljar ett lån med en bostadsrätt som säkerhet utifrån uppgifter i registret som sedan visar sig vara felaktiga på grund av ett tekniskt fel. Med skada avses här s.k. ren förmögenhetsskada, dvs. sådan ekonomisk skada som uppkommer utan samband med att någon lider personskada eller sakskada.

Enligt *andra stycket* ska ersättningen jämkas helt eller delvis om den skadelidande på angivna sätt har medverkat till skadan. Kraven på de åtgärder som den skadelidande ska vidta för att rätten till ersättning inte ska begränsas, bör inte ställas alltför höga. Ett exempel på medvållande kan vara att den skadelidande känt till felaktigheten men ändå inte begärt rättelse hos Lantmäteriet.

I artikel 82 i EU:s dataskyddsförordning finns bestämmelser om ersättning vid överträdelser av förordningen eller av nationell rätt som närmare specificerar förordningens bestämmelser. Bestämmelsen är överordnad nationella ersättningsregler. Vid skada som beror på fel eller försummelse vid handläggning av registreringsärendet tillämpas i stället skadeståndslagens (1972:207) bestämmelser om det allmänna skadeståndsansvar.

Paragrafen är utformad med 19 kap. 37 § jordabalken som förebild.

3 § En rättshavare som drabbas av skada till följd av ett beslut om rättelse enligt 2 kap. 8 § har rätt till ersättning av staten. Ersättning lämnas dock inte om den skadelidande med hänsyn till felets art eller andra omständigheter borde ha insett att fel förekommit.

Paragrafen behandlar rätten till ersättning vid rättelse. Övervägandena finns i avsnitt 5.12.

I paragrafen föreskrivs att en rättshavare har rätt till ersättning av staten om han eller hon lider skada till följd av ett beslut i ett ärende om rättelse. En rättelse av ett oriktigt registerinnehåll kan orsaka skada för en rättsägare som har grundat sitt handlande på det oriktiga registerinnehållet, t.ex. genom att räkna med en annan prioritet för en viss panträtt än som egentligen tillkom den. En sådan skada ska enligt förevarande bestämmelse ersättas av staten. Med rättshavare avses den som berörs av en rättelse, som regel den vars bostadsrätt har pantsatts eller panthavaren. Med skada avses här s.k. ren förmögenhetsskada, dvs. sådan ekonomisk skada som uppkommer utan samband med att någon lider personskada eller sakskada.

En förutsättning för ersättning är att den skadelidande inte själv borde ha insett att fel förekommit. Det krävs alltså inte insikt, utan bedömningen ska vara objektiv, dvs. inriktas på vad en normalt aktsam person borde ha insett.

Paragrafen är utformad med 19 kap. 38 § jordabalken som förebild.

4 § Ett beslut som Lantmäteriet har meddelat enligt denna lag eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Paragrafen behandlar möjligheterna till överklagande. Övervägandena finns i avsnitt 5.13.

Av *första stycket* framgår att beslut som har meddelats enligt lagen eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

I *andra stycket* anges att prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

12.2 Förslaget till lag om införande av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister

Tidpunkt för ikraftträdande

1 § Lagen (2026:000) om bostadsrättsregister träder i kraft den dag som regeringen bestämmer. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

I paragrafen anges när lagarna träder i kraft. Övervägandena finns i avsnitt 10.4.

När registret är färdigt att tas i bruk ska lagen om bostadsrättsregister träda i kraft. Det är regeringen i förordning som föreskriver när det sker. Lagen om införande av lagen om bostadsrättsregister ska träda i kraft den 1 januari 2027.

Ansvar för uppbyggnaden

2 § Lantmäteriet ska ansvara för uppbyggnaden av bostadsrättsregistret.

Paragrafen anger att Lantmäteriet ska ansvara för uppbyggnaden av bostadsrättsregistret. Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

Inlämning och uppdatering av uppgifter

3 § En bostadsrättsförening ska senast den 31 december 2027 till Lantmäteriet lämna de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla i fråga om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar.

I paragrafen finns bestämmelser om inlämning av uppgifter. Övervägandena finns i avsnitt 10.1. Paragrafen utformas i enlighet med *Lagrådets* förslag.

Av paragrafen följer att en bostadsrättsförening ska lämna de uppgifter som behövs för uppläggningsen av registret. Uppgifterna ska lämnas till Lantmäteriet senast den 31 december 2027. Det innebär att föreningarna har ett år på sig att lämna uppgifterna från det att bestämmelserna om uppbyggnad av registret träder i kraft. Även föreningar som bildas under denna tid ska anmäla uppgifterna till registret senast den 31 december 2027.

4 § En bostadsrättsförening som bildas efter den 31 december 2027 ska till Lantmäteriet så snart som möjligt lämna de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla enligt 3 §.

I paragrafen finns bestämmelser om uppgiftslämning från bostadsrättsföreningar som bildas under uppbyggnaden. Övervägandena finns i avsnitt 10.3. Paragrafen utformas i enlighet med *Lagrådets* förslag.

En bostadsrättsförening som bildas efter det att existerande bostadsrättsföreningar senast ska lämna sina uppgifter till Lantmäteriet, ska också rapportera in ifrågavarande uppgifter till registret.

5 § En bostadsrättsförening som har lämnat uppgifter till Lantmäteriet enligt 3 eller 4 § ska så snart som möjligt underrätta myndigheten om förändringar som inträffar rörande dessa uppgifter innan dess att lagen (2026:000) om bostadsrättsregister träder i kraft.

I paragrafen anges hur uppgifterna i registret ska hållas uppdaterade under uppbyggnaden. Övervägandena finns i avsnitt 10.3. Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag.

Förutom att nya bostadsrättsföreningar kan bildas efter det att föreningarna senast ska lämna sina uppgifter till Lantmäteriet, kan förändringar inträffa avseende de uppgifter som föreningar redan har lämnat till Lantmäteriet enligt 3 eller 4 §. Har de uppgifter som en bostadsrättsförening lämnat till Lantmäteriet ändrats innan ikraftträdandet, ska föreningen underrätta Lantmäteriet om den förändring som har skett.

6 § Bostadsrättsföreningens uppgiftsskyldighet enligt 3–5 §§ gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret.

I paragrafen regleras undantag till uppgiftsskyldigheten. Övervägandena finns i avsnitt 10.1 och 10.3. Paragrafen utformas i enlighet med *Lagrådets* förslag.

Enligt paragrafen gäller föreningarnas uppgiftsskyldighet enligt 3–5 §§ inte i den utsträckning som de aktuella uppgifterna kan inhämtas av Lantmäteriet från lägenhetsregistret eller fastighetsregistret.

7 § Om en bostadsrättsförening inte lämnar uppgifter enligt 3, 4 eller 5 § får Lantmäteriet förelägga bostadsrättsföreningen att fullgöra sin uppgiftsskyldighet. Ett föreläggande får förenas med vite.

I paragrafen finns bestämmelser om handläggning. Övervägandena finns i avsnitt 10.1 och 10.3. Paragrafen utformas i enlighet med *Lagrådets* förslag.

Enligt paragrafen får Lantmäteriet förelägga en förening att fullgöra sin uppgiftsskyldighet enligt 3, 4 eller 5 §. Ett föreläggande får förenas med vite.

Kontroll och ändring av uppgifter

8 § Lantmäteriet ska så snart som möjligt lämna vidare de uppgifter som har lämnats enligt 3 § och som gäller pantsättning till panthavaren.

Om en bostadsrättsförening har lämnat uppgifter enligt 4 eller 5 §, ska Lantmäteriet snarast lämna vidare de uppgifter som gäller pantsättning till panthavaren.

Prop. 2025/26:112 I paragrafen regleras hur uppgifter lämnas till panthavare. Övervägandena finns i avsnitt 10.2. Paragrafen utformas i enlighet med *Lagrådets* förslag.

I *första stycket* anges att Lantmäteriet ska vidarebefordra de uppgifter om pantsättning som en bostadsrättsförening har lämnat enligt 3 §. Uppgifterna ska lämnas till aktuell panthavare så snart som möjligt. Myndigheten har dock möjlighet att göra samlade utskick om en sådan lösning skulle framstå som mer lämplig i ett enskilt fall.

Andra stycket reglerar det fall då en förening bildats under uppbygganden eller då föreningen lämnat in nya uppgifter. Det är då inte fråga om samma mängd uppgifter som i de fall som avses i första stycket. Om Lantmäteriet får in uppgifter enligt andra stycket ska myndigheten snarast lämna uppgifter om pantsättning vidare till aktuell panthavare.

9 § En panthavare ska senast sex månader efter det att Lantmäteriet har lämnat uppgifter till panthavaren enligt 8 § första stycket, anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter avseende uppgifterna om pantsättning till myndigheten.

Om Lantmäteriet har lämnat uppgifter enligt 8 § andra stycket ska panthavaren snarast anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter till myndigheten.

Om en panthavare har anmält tillägg eller felaktigheter ska Lantmäteriet ge bostadsrättsföreningen tillfälle att yttra sig över uppgifterna inom sex veckor.

I paragrafen regleras när en panthavare senast ska anmäla eventuella felaktigheter till Lantmäteriet. Övervägandena finns i avsnitt 10.2. Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag.

Enligt *första stycket* ska eventuella felaktigheter eller tillägg anmälas senast sex månader efter det att Lantmäteriet lämnat uppgifterna till panthavaren enligt 8 § första stycket. Felaktigheterna kan t.ex. bestå i att en pantsättning inte längre gäller och att anteckningen om den borde ha tagits bort. Ett exempel på ett tillägg kan vara att en pantnotering saknas. Uppgifter kan komma att lämnas till en viss panthavare i flera omgångar. När det gäller tidsfristen för att lämna uppgifter om pantsättningar som saknas i det underlag som Lantmäteriet försett panthavaren med, räknas det från den tidpunkt då Lantmäteriet gjort uppgifterna i sin helhet tillgängliga för panthavaren.

I de fall som avses i 8 § andra stycket ska panthavaren snarast anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter till Lantmäteriet. Det följer av *andra stycket*.

Enligt *tredje stycket* ska föreningen få tillfälle att yttra sig över sådana tillägg eller felaktigheter som en panthavare har anmält till Lantmäteriet. Yttrandet ska ha kommit in inom sex veckor från det att uppgifterna lämnades till föreningen av Lantmäteriet.

Underrättelse när registret är färdigt

10 § Lantmäteriet ska underrätta regeringen när bostadsrättsregistret är färdigt att tas i bruk.

Av paragrafen framgår att Lantmäteriet ska underrätta regeringen när registret är färdigt att tas i bruk. Övervägandena finns i avsnitt 10.4.

11 § En panträtt som har upplåtits och fått sakrättsligt skydd före ikraftträdandet av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister och som det lämnas uppgift om till Lantmäteriet, ska registreras i bostadsrättsregistret som en noterad pant.

Paragrafen reglerar hur en pantsättning, som har upplåtits och fått sakrättsligt skydd innan registret har tagits i bruk och som under registrets uppbyggnad har lämnats till Lantmäteriet, ska registreras i registret. Övervägandena finns i avsnitt 10.2. Paragrafen utformas i enlighet med *Lagrådets* förslag.

Före ikraftträdandet av 6 a kap. bostadsrättslagen (1991:614) får en pant sakrättsligt skydd genom underrättelse till bostadsrättsföreningen. En sådan pant ska registreras som en noterad pant. Detta för att skilja dem från sådana pantsättningar som upplåts och registreras efter ikraftträdandet samt från pantsättningar som förvisso upplåtits före ikraftträdandet men som fått sitt sakrättsliga skydd efter. Sådana pantsättningar kan nämligen erhålla sakrättsligt skydd endast genom registrering.

12 § Om en bostadsrätt belastas av flera noterade panter, ska den företrädesordning som gällde mellan dem före ikraftträdandet av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister fortfarande gälla.

En noterad pant ska ha företräde framför en panträtt som har fått sakrättsligt skydd efter ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister.

I paragrafen regleras företrädesordningen mellan panträtter. Övervägandena finns i avsnitt 10.2.

Enligt *första stycket* ska företrädesordningen mellan noterade panter som gällde innan lagen träder i kraft fortsätta att gälla. Regleringen är inte avsedd att avvika från hittillsvarande ordning. Enligt den ordningen är det enligt huvudregeln tidpunkten för underrättelse (denuntiation) till bostadsrättsföreningen som avgör företrädesordningen. Detta gäller även om pant- rätterna under registrets uppbyggnad förs in i bostadsrättsregistret vid olika tidpunkter. Det kan dock förekomma att underrättelse för en senare pantsättning sker före det att underrättelse görs för en tidigare pantsättning av samma bostadsrätt. En senare pantsättning har i så fall företräde framför en tidigare endast om den senare panthavaren var i god tro om den tidigare pantsättningen vid tidpunkten för underrättelsen (jfr 10 och 31 §§ lagen [1936:81] om skuldebrev). Med god tro avses i sammanhanget att panthavaren inte kände till och inte heller borde ha känt till den tidigare pantsättningen.

En noterad pant behåller enligt *andra stycket* sin plats i företrädesordningen. Det sakrättsliga skyddet för äldre noteringar om pantsättning består alltså även efter införandet av den nya ordningen där registrering ersätter denuntiation som sakrättsligt moment.

Fram till dess att preklusionsfristen i 13 § löper ut kan det även förekomma äldre panträtter som inte har noterats i registret. En sådan panträtt behåller sin plats i företrädesordningen fram till dess att preklusionen slår till.

13 § En panträtt som har upplåtits och fått sakrättsligt skydd före ikraftträdandet av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister men som inte har noterats enligt 11 § ska behålla sitt sakrättsliga skydd endast om uppgift om panträtten har lämnats till Lantmäteriet senast sex månader efter ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister.

Prop. 2025/26:112 Paragrafen innebär att en panträtt, som har upplåtits innan lagen om bostadsrättsregister har trätt i kraft, under vissa förutsättningar inte längre ska ha ett sakrättsligt skydd. Övervägandena finns i avsnitt 10.2. Paragrafen utformas efter synpunkter från *Lagrådet*.

Om en uppgift om en panträtt som har upplåtits innan lagen om bostadsrättsregister har trätt i kraft inte har lämnats till Lantmäteriet senast sex månader efter ikraftträdandet, ska panträtten inte längre gälla mot pantsättarens borgenärer. En panträtt kan i och för sig visa sig vara tvistig. I ett sådant fall räcker det att panthavaren lämnat information om panträtten till Lantmäteriet inom den föreskrivna fristen för att den inte ska förlora sitt sakrättsliga skydd.

Behandling av vissa uppgifter

14 § Lantmäteriet får under bostadsrättsregistrets uppbyggnad behandla även andra uppgifter i registret än dem som framgår av 3 §. De uppgifterna ska gallras när de inte längre behövs.

I paragrafen regleras behandling av vissa uppgifter under uppbyggnaden. Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

Paragrafen anger att Lantmäteriet under registrets uppbyggnad får behandla även andra uppgifter än sådana som ska lämnas in till registret vid uppbyggnaden. Det kan exempelvis röra sig om uppgifter från folkbokföringen. Sådana uppgifter ska gallras när de inte längre behövs.

Bemyndigande

15 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om uppbyggnaden av bostadsrättsregistret.

Enligt paragrafen får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddela ytterligare föreskrifter om registrets uppbyggnad. Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

Överklagande

16 § Ett beslut som Lantmäteriet har meddelat enligt denna lag eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Paragrafen behandlar möjligheterna till överklagande under uppbyggnaden av registret. Övervägandena finns i avsnitt 10.1. Paragrafen utformas i enlighet med *Lagrådets* förslag.

Av *första stycket* framgår att beslut som har meddelats enligt lagen eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Det kan exempelvis vara fråga om ett föreläggande enligt 7 §.

I *andra stycket* anges att prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

12.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) Prop. 2025/26:112

1 kap. Inledande bestämmelser

Grundregler om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt

3 a § Information om varje bostadsrätt finns i bostadsrättsregistret. Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2026:000) om bostadsrättsregister.

Paragrafen, som är ny, upplyser om att information om alla bostadsrätter finns i bostadsrättsregistret och att registret regleras i lagen om bostadsrättsregister. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

4 kap. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt

Registrering av upplåtelse

4 a § En upplåtelse av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret.

Paragrafen, som är ny, behandlar registrering av upplåtelse av en bostadsrätt. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att en upplåtelse av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret. En utebliven registrering påverkar inte giltigheten av upplåtelsen (jfr 7 §).

Bestämmelser om hur en registrering görs och av vem finns i 3 kap. 1 och 2 §§ lagen (2026:000) om bostadsrättsregister.

6 kap. Övergång av bostadsrätt

Rätt att utöva bostadsrätten efter övergång

1 § När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. Ett medlemskap gäller från tillträdesdagen. Om föreningen beviljar medlemskap senare än tillträdesdagen eller om en bostadsrätt har övergått på annat sätt än genom överlåtelse, gäller medlemskapet i stället från beslutsdagen.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

Paragrafen behandlar frågor om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Övervägandena finns i avsnitt 9.1.

I första stycket preciseras från vilken tidpunkt ett medlemskap i föreningen ska gälla vid överlåtelse av bostadsrätt. Genom att medlemskapet ska gälla från tillträdesdagen övergår ansvaret gentemot föreningen för t.ex. skador på lägenheten på förvärvaren, som blir bostadsrättshavare i samband med att medlemskap beviljas. Medlemskapet gäller per den tillträdesdag som anges i det överlåtelseavtal med stöd av vilket medlemskap har beviljats. Det kan

Prop. 2025/26:112 dock förekomma att det datumet har passerat, t.ex. då medlemskap beviljas först efter överprövning. I så fall gäller medlemskapet från dagen för beslut om medlemskap.

I andra fall av övergång av bostadsrätt än genom överlåtelse (t.ex. genom bodelning, arv och testamente eller bolagsskifte) gäller medlemskapet från beslutsdagen. Ändringen innebär att den ordningen uttryckligen framgår av lagen, men det innebär inte någon ändring jämfört med vad som redan gäller.

Övriga ändringar är språkliga.

Registrering av övergång

5 a § *En övergång av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret.*

Paragrafen, som är ny, behandlar registrering av övergång av en bostadsrätt. Övervägandena finns i avsnitt 8.2.

Paragrafen innebär att en övergång av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret. Med övergång avses överlåtelse samt familjerättsliga och associationsrättsliga fång. Med övergång avses även sådana fall då bostadsrätten övergår till föreningen (se t.ex. 4 kap. 11 §). Däremot behöver ett dödsbo, som med stöd av 1 a § utövar bostadsrätt, inte registrera att bostadsrätten förvaltas av dödsboet eftersom någon övergång inte har skett i det fallet.

Kravet på registrering av övergången påverkar inte övergångens giltighet (jfr 5 §).

I 5 b § regleras det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse.

Sakrättsligt skydd vid överlåtelse

5 b § *En överlåtelse av en bostadsrätt gäller mot överlåtarens borgenärer när den har registrerats i bostadsrättsregistret.*

Paragrafen, som är ny, behandlar skyddet mot överlåtarens borgenärer vid överlåtelse. Övervägandena finns i avsnitt 8.2.

Enligt *första stycket* krävs det att en överlåtelse registreras i bostadsrättsregistret för att förvärvaren av en bostadsrätt ska få överlåtelsen skyddad mot säljarens borgenärer. Överlåtelse av bostadsrätt kan ske genom köp, byte eller gåva.

Förvärvarens skydd mot överlåtarens borgenärer aktualiseras om överlåtarens egendom blir föremål för utmätning eller om överlåtaren går i konkurs. Den överlåtna bostadsrätten kan då inte tas i anspråk för överlåtarens skulder.

Bestämmelsen innebär att registrering ersätter denuntiation till bostadsrättsföreningen, som enligt hittillsvarande ordning utgör det sakrättsliga momentet för att en överlåtelse ska vara sakrättsligt skyddad.

Bestämmelser om hur en registrering görs, när den ska göras och av vem finns i 3 kap. 1 och 3 §§ lagen (2026:000) om bostadsrättsregister. Där anges bland annat att det är bostadsrättsföreningen som ska göra en anmälan för registrering av överlåtelse och att om anmälan har gjorts före tillträdesdagen anses övergången vara registrerad först på tillträdesdagen. Anmälan ska göras skriftligen hos Lantmäteriet inom två veckor från beslutet om medlemskap. Om bostadsrätten övergått till någon som redan

är medlem eller som inte omfattas av kravet på medlemskap, ska fristen i stället räknas från övergången. Prop. 2025/26:112

5 c § Om en bostadsrätt har överlåtits till flera var för sig, gäller en tidigare överlåtelse framför en överlåtelse som har skett senare.

En senare överlåtelse gäller dock framför en tidigare, om överlåtelsen har registrerats i bostadsrättsregistret före den tidigare överlåtelsen och den senare förvärvaren vid tidpunkten för överlåtelsen var i god tro om den tidigare överlåtelsen.

Paragrafen ska också tillämpas på förvärv genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, när fråga uppkommer om företrädet mellan ett sådant förvärv och en senare överlåtelse.

Paragrafen behandlar konkurrerande överlåtelser (dubbelöverlåtelse). Övervägandena finns i avsnitt 8.3.

Av första stycket framgår huvudregeln vid en dubbelöverlåtelse, nämligen att det tidigare förvärvet har företräde.

Enligt andra stycket gäller som undantag att en senare överlåtelse har företräde framför en tidigare, om den senare överlåtelsen har registrerats i bostadsrättsregistret först. En ytterligare förutsättning för att den senare överlåtelsen ska ha företräde är att den senare förvärvaren, vid tidpunkten för (den senare) överlåtelsen, var i god tro om den tidigare överlåtelsen. Vid köp utgörs tidpunkten för överlåtelsen av det datum då både köparen och säljaren har undertecknat köpehandlingen. Med god tro avses i sammanhanget att förvärvaren inte kände till och inte heller borde ha känt till den tidigare överlåtelsen.

Om de konkurrerande förvärven registreras samtidigt (dvs. vid samma klockslag) får det tidigare förvärvet företräde i enlighet med huvudregeln i första stycket.

Innebörden av tredje stycket är att första och andra styckena även gäller när ett universalfång konkurrerar med en senare överlåtelse. Har t.ex. en make först avstått från en bostadsrätt vid en bodelning och sedan även överlåter bostadsrätten, kan den senare förvärvaren få företräde, om detta förvärv registreras först och han eller hon var i god tro om det tidigare förvärvet vid tidpunkten för överlåtelsen.

Däremot gäller inte regeln om det senare förvärvet är ett universalfång. I dessa fall gäller principen att ett universalfång inte kan ge bättre rätt än den fångesmannen hade. Ett universalfång kan alltså aldrig få företräde framför en tidigare överlåtelse. Tidpunkten för övergången avgörs av tillämpliga familjerättsliga eller associationsrättsliga regler.

Om en överlåtelse konkurrerar med en exekutiv försäljning eller en tvångsförsäljning gäller inte förevarande paragraf. Då gäller reglerna i 14 kap. 3 § utsökningssbalken. Inte heller gäller bestämmelsen om familjerättsliga eller associationsrättsliga fång konkurrerar med varandra.

Föreningens skyldighet till vidareöverlåtelse

11 § Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsföreningen, ska den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten ska upphöra.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om bostadsrättsens upphörande meddelas endast om panthavaren har medgett detta eller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren.

I paragrafen regleras det fall att en bostadsrätt övergår till föreningen. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

Det nya *tredje stycket* innebär att det ska registreras i bostadsrättsregistret att föreningen har beslutat att en bostadsrätt ska upphöra.

Bestämmelser om hur en registrering görs och av vem finns i 3 kap. 1 och 4 §§ lagen (2026:000) om bostadsrättsregister.

Övriga ändringar är språkliga.

6 a kap. Panträtt

1 § En panträtt i en bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

I paragrafen anges hur panträtt i bostadsrätt upplåts. Övervägandena finns i avsnitt 8.1.

Det är endast bostadsrättshavaren som får pantsätta bostadsrätten. Med bostadsrättshavaren avses den som innehar bostadsrätten och är medlem i föreningen. Vid en överlåtelse upphör säljarens medlemskap i samband med att förvärvaren antas som medlem (2 kap. 11 § andra stycket). Den tidigare bostadsrättshavaren kan alltså inte pantsätta bostadsrätten efter det att den nya innehavarens medlemskap gäller. I praktiken gäller ofta medlemskap från tillträdesdagen. Ändringen i 6 kap. 1 § första stycket innebär också att denna ordning lagfästs. Att det endast är bostadsrättshavaren som får pantsätta bostadsrätten hindrar inte att bostadsrättshavaren och långgivaren förbereder pantsättningsavtalet. Även en pantsättning som skrivs under före tillträdet är alltså att betrakta som giltig på tillträdesdagen, förutsatt att medlemskapet gäller från tillträdesdagen.

Om en överlåtelse går åter på grund av ogiltighet enligt 6 kap. 5 § (t.ex. på grund av att medlemskap i föreningen nekats), är en pantsättning som gjorts av förvärvaren utan verkan. Det följer av att förvärvaren inte är att anse som bostadsrättshavare, vilket krävs för att det ska vara fråga om en giltig pantsättning av bostadsrätten. I 3 § finns en bestämmelse om verkan av en pantsättning för det fall överlåtelsen hävs av överlåtaren.

Det finns två undantag i lagen till när medlemskap krävs för att kunna utöva bostadsrätten. Det första avser en juridisk person som har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning (6 kap. 1 § andra stycket). Det andra gäller ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare (6 kap. 1 a §). I båda de fallen kan alltså pantsättning ske utan medlemskap.

Om bostadsrätten utgör makars gemensamma bostad eller sambors samboegendom (eller bostad som den andra sambon har rätt att överta) krävs den andra makens eller sambons samtycke innan pantsättning får ske (7 kap. 5 § äktenskapsbalken och 23 § sambolagen [2003:376]). I paragrafen anges att pantsättningen, dvs. avtalet mellan pantsättaren och panthavaren, ska vara skriftlig. Det framgår också att hela bostadsrätten måste pantsättas. Det är alltså inte möjligt att pantsätta en ideell andel av en bostadsrätt.

Pantsättningen ska ske för en fordran. Fordran har i sammanhanget en vid innebörd. Det vanliga är att fordran är skriftligt dokumenterad. Några form-

krav gäller dock inte. Det är också möjligt att pantsätta för en villkorad fordran (t.ex. ett borgensåtagande), liksom för någon annans skuld.

Fordran måste vara specificerad i den meningen att den kan identifieras som den fordran som pantsättningen avser. I praktiken förekommer dock att en bostadsrättshavare pantsätter bostadsrätten inte bara för den skuld som är närmast aktuell utan även för andra skulder som han eller hon i framtiden kan komma att få till borgenären (generell pantsättning). Även sådana pantsättningar är som utgångspunkt giltiga, både gentemot pantsättaren och mot pantsättarens borgenärer. Både vid villkorade och framtida fordringar gäller att panthavaren har förmånsrätt för det fall en fordran föreligger vid tidpunkten för utmätning eller konkurs. Om fordran däremot inte hunnit uppstå blir panträttens vara eller icke vara beroende av om panthavaren kan hindra att en fordran uppstår. När panthavaren inte har den möjligheten, vilket typiskt sett anses vara fallet vid villkorade fordringar, måste panträtten respekteras. Motsatsvis gäller vid generella pantsättningar, där kreditgivaren kan välja att inte bevilja en ny kredit, att panträtten inte måste respekteras för fordran som ännu inte uppstått.

Fordran omfattar kapital- och räntekrav samt indrivningskostnader utan att något särskilt överenskommits om den saken.

Före registrering har avtalet om pantsättning endast obligationsrättslig verkan. Det innebär att det endast är gällande mellan parterna. Rättsverkningar mot tredje man inträder först vid registrering enligt 2 §.

2 § En pantsättning av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret. En registrering av pantsättningen har samma rättsverkningar som när en panthavare tar en lös sak i besittning. Bestämmelser i annan lag om handpanträtt vid utmätning eller i konkurs gäller också för panträtt i en bostadsrätt.

En pantsättning behöver inte registreras om panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen.

I paragrafen behandlas registrering av pantsättning av bostadsrätt. Övervägandena finns i avsnitt 8.1.

I *första stycket* anges att en pantsättning ska registreras i bostadsrättsregistret. Registreringen är en förutsättning för att panträtten ska vara skyddad mot tredje man, dvs. att den gäller mot pantsättarens övriga borgenärer (andra meningen).

I första stycket regleras också att panträtt i bostadsrätt har den förmånsrätt som följer med handpanträtt enligt bestämmelserna i 4 § 3 förmånsrättslagen (1970:979) (tredje meningen).

En registrerad panträtt i bostadsrätt innebär enligt 11 § preskriptionslagen (1981:130) att preskription av fordran inte påverkar borgenärens rätt till betalning ur den pantsatta egendomen om panträtten utgör säkerhet för fordran.

Om en borgenär med registrerad panträtt i en bostadsrätt överlåter sin fordran jämte panträtten för fordringen, följer det av allmänna principer att förvärvaren får sakrättsligt skydd till panten. Någon ny registrering behöver då inte ske i bostadsrättsregistret. Däremot bör den nya panthavaren se till att uppgifterna om panthavare i registret uppdateras.

Ifall bostadsrättens hela värde inte är belånat, kan bostadsrättshavaren utnyttja det resterande värdet (överhypoteket) som säkerhet för en annan kredit. En sådan pantsättning kräver registrering enligt första stycket för

Prop. 2025/26:112 att en sakrättsligt giltig panträtt ska uppstå. *Andra stycket* innehåller dock ett undantag. Innebörden är att om bostadsrätten pantsätts för nya krediter och panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen, behöver någon ny registrering inte ske av pantsättningen för att den ska omfatta även den nya fordran. Det behöver dock vara fråga om en giltig pantsättning mellan pantsättaren och panthavaren.

Undantaget gäller dock bara den senaste registrerade panthavaren. En registrering av en andra panthavare medför alltså att den första panthavaren behöver få en eventuell tredje pantsättning registrerad för att den ska stå sig.

Om pantsättningen är generell och nya krediter lämnas till pantsättaren krävs ingen ny registrering. Om däremot en andra panthavare registreras kan den första panthavaren få skydd mot övriga borgenärer för en kredit som lämnas efter den andra registreringen endast om det sker en ny registrering.

Bestämmelser om hur en registrering görs och av vem samt när en pantsättning anses registrerad finns i 3 kap. 5–7 §§ lagen (2026:000) om bostadsrättsregister.

3 § Om ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt hävs av överlåtaren, är en pantsättning som förvärvaren gjort efter överlåtelsen ogiltig.

Paragrafen reglerar en pantsättnings giltighet för det fall överlåtaren häver överlåtelsen. Övervägandena finns i avsnitt 8.1.

För det fall en överlåtelse sker, men den senare hävs av förvärvaren på avtalsrättslig eller köprättslig grund, har förvärvaren fram till dess att hävning sker möjlighet att förfoga över bostadsrätten förutsatt att medlemskap har beviljats. En pantsättning som förvärvaren gjort av bostadsrätten blir inte utan verkan för att han eller hon häver köpet. Förhållandet mellan parterna regleras då av de allmänna reglerna för lös egendom. Pantsättningen kan då ha betydelse för köparens faktiska möjligheter att häva köpet.

Situationen är däremot en annan om överlåtaren häver köpet. Paragrafen innebär att en pantsättning som förvärvaren har gjort efter överlåtelsen är ogiltig, trots att förvärvaren i och för sig var behörig att pantsätta bostadsrätten vid tidpunkten för pantsättningen. Ett praktiskt exempel kan vara att förvärvaren blir medlem i föreningen före det att betalning skett. Om säljaren häver avtalet på grund av dröjsmål med betalningen är en pantsättning som förvärvaren gjort efter överlåtelsen utan verkan.

Bestämmelsen är utformad med 6 kap. 8 § jordabalken som förebild.

4 § En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsfölj som pantsättningarna har registrerats.

I paragrafen behandlas företrädesordningen mellan registrerade pantsättningar. Övervägandena finns i avsnitt 8.1.

Paragrafen anger att en pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsfölj som pantsättningarna har registrerats. Av 3 kap. 7 § lagen (2026:000) om bostadsrättsregister framgår när en pantsättning anses registrerad.

Av 2 § andra stycket framgår att vissa pantsättningar inte omfattas av kravet på registrering. En sådan pantsättning omfattas av samma företrädesrätt som den registrerade pantsättningen som gjort undantaget tillämpligt.

I 12 § lagen (2026:000) om införande av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister finns bestämmelser om företrädesordningen mellan noterade panter och registrerade panter.

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Avgifter till föreningen

14 § Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Om en kostnad som hänförr sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

En beslutad insats kan ändras enligt 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av denna lag eller någon annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om de avgifter som en medlem ska betala till bostadsrättsföreningen. Övervägandena finns i avsnitt 6.4.

Ändringen i *första stycket* innebär att pantsättningsavgift tas bort från den uppräknning av olika avgifter som en förening har rätt att ta ut av en medlem. Ändringen är en följd av att pantsättningar inte längre ska antecknas i föreningarnas lägenhetsförteckningar.

Underrättelse om obetalda avgifter

31 § Om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften *löper* på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, ska föreningen utan dröjsmål underrätta Lantmäteriet.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför *panthavare* i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid föreningens försummelse varat, samt
2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid panthavaren haft kännedom om bostadsrättshavarens betalningsförsummelse.

Paragrafen innehåller bestämmelser om föreningens underrättelseskyldighet när en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen. Övervägandena finns i avsnitt 6.5.

Ändringen i *första stycket* innebär att föreningen ska underrätta Lantmäteriet, och inte panthavaren, när bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen. Lantmäteriet för sedan in uppgiften i bostadsrättsregistret.

Om någon underrättelse inte sker har föreningens legala panträtt förfordran på obetalda avgifter inte längre företräde framför andra panthavares rätt. Det framgår av *andra stycket*. Ändringen i stycket förtydligar att bestämmelsen även gäller om det finns flera panthavare avseende samma bostadsrätt.

Övriga ändringar är språkliga.

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

33 § *Bostadsrätten upphör om det hus som lägenheten finns i antingen överlåts eller säljs exekutivt. Föreningen är då skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Om föreningen träder i likvidation inom tre månader från det att frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller om föreningen inom samma tid försätts i konkurs, ska dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.*

Om bostadsrätten upphör och lägenheten har tillträtts, ska ett skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

Om bostadsrätten upphör ska det registreras i bostadsrättsregistret.

Paragrafen reglerar bostadsrättens upphörande om huset som lägenheten finns i överlåts eller säljs exekutivt. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

Enligt det nya *tredje stycket* ska upphörandet av bostadsrätten registreras i bostadsrättsregistret.

Bestämmelser om hur en registrering görs och av vem finns i 3 kap. 1 och 4 §§ lagen (2026:000) om bostadsrättsregister.

Övriga ändringar är språkliga.

9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

Innehållet i föreningens stadgar

5 § Bostadsrättsföreningens stadgar ska innehålla uppgifter om

1. föreningens företagsnamn,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse ska ha sitt säte,
3. den verksamhet som föreningen ska bedriva,
4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse,
6. för det fall rätten att bestämma ersättning för en bostadsrätt vid överlåtelse ska vara inskränkt, grunderna för beräkning av ersättningen,
7. grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus,

8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter och tiden för deras uppdrag,
9. hur en föreningsstämma ska sammankallas,
10. de ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma,
11. den tid som föreningens räkenskapsår ska omfatta,
12. grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas, och
13. hur föreningens återstående tillgångar ska fördelas när föreningen upplöses.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad en förenings stadgar ska innehålla. Övervägandena finns i avsnitt 6.4.

Paragrafens *punkt 4* och *5* ändras så att en uppgift om huruvida pantsättningsavgift kan tas ut och grunderna för beräkning av en sådan avgift inte längre ska finnas i en förenings stadgar. Ändringen görs som en följd av att den hittillsvarande rätten enligt 7 kap. 14 § att ta ut pantsättningsavgift tas bort.

Medlems- och lägenhetsförteckning

10 § Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange

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

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

Om en uppgift i förteckningen *ändras*, ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av en bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen ska anges.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad föreningarnas lägenhetsförteckningar ska innehålla. Övervägandena finns i avsnitt 9.2.

Ändringen i *första stycket punkt 1* är en följd av att uppgiften om lägenheten i upplåtelseavtalet enligt 4 kap. 5 § sedan den 1 januari 2023 även ska ange eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser (se prop. 2021/22:171).

Tredje stycket ändras så att föreningens hittillsvarande skyldighet att i lägenhetsförteckningen anteckna uppgift om pantsättning tas bort, till följd av att denuntiation ersätts med registrering i bostadsrättsregistret när det gäller sättet att få sakrättsligt skydd vid pantsättning av en bostadsrätt. Skyldigheten att ange uppgift om pantsättning i föreningarnas lägenhetsförteckningar utmönstras därmed.

Övriga ändringar är språkliga.

Särskilda villkor för vissa beslut

16 § För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 29 a §. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlätas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1–4 ska vara giltigt, gäller även det.

Föreningen ska genast underrätta *Lantmäteriet* om ett beslut enligt första stycket 4.

Paragrafen innehåller bestämmelser om villkor för vissa beslut som fattats på en föreningsstämma. Övervägandena finns i avsnitt 6.5.

Andra stycket ändras så att föreningen ska underrätta Lantmäteriet, och inte panthavaren, om beslut enligt punkt 4. Uppgifterna kommer sedan föras in i bostadsrättsregistret av Lantmäteriet. Dessutom innebär ändringen att föreningen inte längre ska underrätta om beslut om förändringar av lägenheten enligt första stycket 2.

12.4 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken

6 kap. Säkerställande av utmätning

Lös egendom

3 § Om en annan fordran eller rättighet än som avses i 2 § utmäts, ska sekundogäldenären eller någon annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till någon annan än *Kronofogdemyndigheten* eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av en rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av en byggnad på ofri grund ska fastighetens ägare underrättas.

Paragrafen behandlar säkerställande av utmätning och innehåller bestämmelser om underrättelser vid utmätning av vissa rättigheter. Övervägandena finns i avsnitt 6.6.

Andra stycket ändras så att Kronofogdemyndigheten inte längre ska underrätta bostadsrättsföreningen vid utmätning av bostadsrätt. Ändringen är en följd av att ett bostadsrättsregister införs.

Övriga ändringar är språkliga.

3 § Om en exekutiv försäljning av ett registrerat skepp eller ett registrerat luftfartyg har fått laga kraft och köpeskillingen betalats ska, såvida gäldenären inte var rätt ägare, köparens förvärv ändå gälla, om gäldenärens åtkomst var inskriven när försäljningen ägde rum.

När en exekutiv försäljning av fast egendom har fått laga kraft och köpeskillingen har betalats, har den som åberopar annat förvärv av egendomen från gäldenären eller någon av hans eller hennes företrädare förlorat sin rätt mot köparen. Även den som åberopar att gäldenärens eller någon av hans eller hennes företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl inte gällde mot den rätte ägaren har förlorat sin rätt mot köparen, om lagfart var beviljad för gäldenären när den exekutiva försäljningen ägde rum.

Om en exekutiv försäljning eller en tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en bostadsrätt har fått laga kraft och köpeskillingen betalats, har den som åberopar annat förvärv av egendomen från gäldenären eller någon av hans eller hennes företrädare förlorat sin rätt mot köparen.

Paragrafen behandlar konkurrens mellan exekutiva försäljningar och andra förvärv. Övervägandena finns i avsnitt 8.3.

Det nya tredje stycket innebär att en exekutiv försäljning av en bostadsrätt eller en tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen ska behandlas på samma sätt som en exekutiv försäljning av fast egendom. När beslutet om den exekutiva åtgärden har fått laga kraft och köpeskillingen betalats har därmed en konkurrerande förvärvare förlorat sin rätt mot köparen.

Bestämmelsen innebär bland annat att exekutivköpare inte för sitt skydd är beroende av att ha registrerat det exekutiva förvärvet före konkurrenten i bostadsrättsregistret. Det uppställs inte heller något krav på att han eller hon var i god tro för att fångat ska få företräde.

Om två frivilliga förvärv konkurrerar med varandra gäller i stället 6 kap. 5 c § bostadsrättslagen.

Övriga ändringar är språkliga.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.
2. Vid utmätning av sådan andelsrätt som avses i 20 § lagen (1981:775) om införande av utskökningsbalken gäller 6 kap. 3 § i den äldre lydelsen.

Övervägandena finns i avsnitt 10.

Av punkt 1 framgår att lagändringarna träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Enligt punkt 2 ska den äldre lydelsen av 6 kap. 3 § fortsatt gälla vid sådan utmätning som avses i 20 § lagen om införande av utskökningsbalken. Innebörden är att underrättelse ska ske även efter ikraftträdandet till de associationsformer som nämns i 20 § den lagen, om utmätning sker av en andelsrätt. Det kan t.ex. röra sig om en andel i en bostadsförening.

12.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken

Övergångsbestämmelser till 4–6 kap. utsökningsbalken

20 § Vad som föreskrivs om bostadsrätt i 5 kap. 1 § 6 i balken tillämpas även i fråga om andelsrätt i en förening, som *inte* är *en* bostadsrättsförening, eller i ett handelsbolag eller ett aktiebolag, om det med andelsrätten följer rätt att besitta eller hyra en lägenhet.

Bestämmelsen i 5 kap. 13 § första stycket i balken är *inte* tillämplig i *sådana* fall då en hyresvärd eller jordägare enligt 34 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken har rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för en fordran hos en hyresgäst eller arrendator.

Paragrafen innehåller vissa övergångsbestämmelser. Övervägandena finns i avsnitt 6.6.

I *första stycket* tas hänvisningen till 6 kap. 3 § andra stycket utsökningsbalken bort. Ändringen är en följd av att Kronofogdemyndigheten inte längre ska underrätta bostadsrättsföreningen vid utmätning av bostadsrätt enligt den bestämmelsen. Av ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till den lagändringen följer dock att underrättelse fortsatt ska ske till vissa andra associationsformer som inte är bostadsrättsföreningar, t.ex. bostadsföreningar.

Övriga ändringar är språkliga.

12.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister

Registerändamål

5 a § *Lägenhetsregistrets ändamål är också att uppgifterna i registret får överföras till bostadsrättsregistret. Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2026:000) om bostadsrättsregister och lagen (2026:000) om införande av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister.*

Paragrafen, som är ny, innehåller en ändamålsbestämmelse. Övervägandena finns i avsnitt 6.7.

Bestämmelsen innebär att personuppgifter i lägenhetsregistret även får behandlas för förandet av bostadsrättsregistret. Bestämmelser om vilka uppgifter som kan komma att lämnas för förande i bostadsrättsregistret finns i lagen om bostadsrättsregister och lagen om införande av lagen om bostadsrättsregister samt föreskrifter som har meddelats i anslutning till de lagarna. Det är i första hand aktuellt för uppgifter som behövs för att identifiera en viss bostadsrätt och vissa uppgifter om själva bostadslägenheten.

Sammanfattning av betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) i relevanta delar

Prop. 2025/26:112
Bilaga 1

Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning

Allmänna utgångspunkter

Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden ökar vikten av att det finns ett väl fungerande regelverk kring överlåtelse och pantsättning av bostadsrätter. I olika sammanhang och sedan lång tid tillbaka har det framhållits att nuvarande ordning i flera avseenden är otillfredsställande för en kreditgivning av den omfattning som nu är aktuell.

Till skillnad från fastigheter finns det inget centralt register över bostadsrätter. Om föreningen inte hanterar underrättelserna och anteckningarna av pantsättningarna på ett korrekt sätt kan det leda till att lägenhetsförteckningarna innehåller felaktiga uppgifter om panterna. Om korrekta uppgifter inte lämnas kan rättsförluster uppstå och föreningens styrelseledamöter kan bli skadeståndsskyldiga. Avsaknaden av ett centralt register innebär också att det är administrativt krångligt och tidskrävande för kreditinstituten att hantera bostadsrättsskrediter. Frågan om ett nationellt bostadsrättsregister, i syfte att stärka skyddet vid överlåtelse och pantsättning, har utretts vid ett flertal tillfällen utan att regeringen har gått vidare med förslagen om inrättande av ett sådant register (se bland annat Bostadsrättsutredningens delbetänkande Bostadsrättsregister, SOU 1998:80 och Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter, Ds 2007:12).

I likhet med de tidigare utredningarna konstaterar utredningen att det finns allvarliga brister i det nuvarande systemet för pantsättningar av bostadsrätter. En betydligt mer betryggande ordning skulle erhållas genom införandet av ett centralt register för bostadsrätter, i vilket uppgift om pantsättningar kunde registreras. Några förslag lämnas dock inte i denna del utan frågan bör ånyo utredas särskilt.

Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare

Det saknas i vissa avseenden en samordning mellan bestämmelserna i bostadsrättslagen och de civilrättsliga bestämmelserna i övrigt, vilket ibland kan ge upphov till oönskade och olämpliga situationer. Det förekommer t.ex. att en köpare av en bostadsrätt beviljas medlemskap i föreningen före tillträdesdagen enligt köpeavtalet. Genom medlemskapet övergår ansvaret gentemot föreningen för t.ex. skador på lägenheten på köparen, som blir bostadsrättshavare i samband med att medlemskapet beviljas (6 kap. 1 och 6 §§ BRL). Samtidigt är det typiskt sett säljaren som bär risken mellan parterna fram till tillträdet.

Enligt utredningen är det viktigt att minimera den tid under vilken innehavet av bostadsrätten och medlemskapet inte sammanfaller. Om en övergång av bostadsrätt sker genom köp, byte eller gåva ska därför ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdes-

dagen har passerats, genast. I andra fall av övergång av bostadsrätt än genom överlåtelse ska medlemskap, som i dag, gälla från beslutsdagen eftersom det i dessa fall oftast inte finns någon bestämd tillträdesdag.

Uppgifterna i lägenhetsförteckningen ska vara tillgängliga för var och en som vill ta del av dem m.m.

En bostadsrättsförening har enligt dagens ordning en skyldighet att föra såväl en medlems- som lägenhetsförteckning. Det är styrelsen som är ålagd denna skyldighet. Till skillnad från uppgifterna i medlemsförteckningen är inte uppgifterna i lägenhetsförteckningen tillgängliga för var och en. Att t.ex. uppgift om pantsättning inte är tillgänglig för var och en gagnar inte rätts-säkerheten eller konsumentskyddet.

Enligt utredningens mening är inte uppgifterna i lägenhetsförteckningen, med undantag för själva fängeshandlingen, av så känslig natur att det med hänsyn till den enskildes intressen hindrar att uppgifterna görs tillgängliga för annan än bostadsrättshavaren. Det är ur konsumentskyddsperspektiv också viktigt att känna till om en bostadsrätt är utmätt eller föremål för betalningssäkring. Någon skyldighet att i lägenhetsförteckningen anteckna sådana förhållanden finns emellertid inte. Utredningen föreslår att en sådan anteckningsskyldighet införs för bostadsrättsföreningen.

När det gäller lägenhetsförteckningen föreslås också att det förtydligas, i förekommande fall, vilka till lägenheten övriga utrymmen som upplåts med bostadsrätt samt att revisorn har att granska lägenhetsförteckningen.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 1 § och 9 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

1 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

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

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här

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 pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen skall anges

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och *i förekommande fall* övriga *med bostadsrätt upplåtna* 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 ska genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts, *utmäts eller betalningssäkrats* eller ändras någon uppgift i förteckningen, ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt ska en kopia av *fångehandlingen* fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen ska anges.

Remissyttranden har lämnats av Bofrämjandet, Bokföringsnämnden, Bolagsverket, Bostadsrätterna, Boverket, Domstolsverket, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsmäklarinspektionen, Fastighetsägarna Sverige, FAR, Förvaltningsrätten i Växjö, HSB Riksförbund, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Stockholm, JM AB, Kammarkollegiet, Kammarrätten i Jönköping, Konsumentverket, Kronofogdemyndigheten, Kungl. Tekniska högskolan, Mäklarsamfundet, Regelrådet, Revisorsinspektionen, Riksbyggen, Skatteverket, Srf konsulterna, Svea hovrätt, Svenska Bankföreningen, Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC), Sveriges Byggindustrier (numera Byggföretagen), Sveriges advokatsamfund, Universitets- och högskolerådet (UHR) och Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning).

Förvaltningsrätten i Stockholm, Handelshögskolan i Stockholm, Jagvillhabostad.nu, Näringslivets regelnämnd (NNR), Peab, Stockholms Handelskammare, Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Kommuner och Landsting (numera Sveriges Kommuner och Regioner) och Sveriges Ingenjörer har fått tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Yttranden har också inkommit från Bonava AB, Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Borevision i Sverige AB, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet och ett antal privatpersoner.

Sammanfattning av betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39)

Inledning

I Sverige finns i dag lite mer än 1 200 000 bostadsrätter fördelade på drygt 26 000 bostadsrättsföreningar, enligt statistik från SCB. Bostadsrätten som boendeform är med andra ord väldigt vanlig och ungefär två miljoner människor i Sverige bor i bostadsrätt.

I dag är knappt 70 procent av alla bostadsrätter pantsatta enligt statistik från UC AB, en siffra som troligen är högre i storstadsområdena. Enligt statistik från Svenska Bankföreningen uppgick den totala bolånesumman med bostadsrätt som säkerhet till 1 249 miljarder kronor i december 2021. För bostadsrätter finns, i motsats till vad som gäller beträffande fastigheter, inget nationellt register. Uppgifter om bostadsrätter finns i stället på olika håll, främst hos bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare.

Vårt uppdrag är att utreda och lämna förslag på hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas i syfte att stärka bostadsmarknadens funktionssätt.

Det finns brister

I vårt uppdrag ingår att föreslå hur hanteringen av panträtter i bostadsrätter kan förbättras. De flesta problemområdena kopplade till bostadsrätter är väl kända sedan tidigare. Det gäller inte minst vad gäller så kallade dolda pant-rätter, dvs pantsättningar som inte har noterats i föreningarnas lägenhetsförteckningar och som då inte är kända för en presumtiv köpare eller för en kreditgivare.

Ett annat problemområde som inte tidigare har beskrivits lika ingående är brottslighet kopplat till bostadsrätter. Vi menar att detta område också är det som sticker ut mest när det gäller problem med bostadsrätter.

Brottsligheten utgörs bland annat av penningtvätt och bedrägerier. Penningtvätten kan ha kopplingar till organiserad brottslighet, men bostadsrätter används även i andra typer av ekonomisk brottslighet. De bedrägerier som förekommer kopplat till bostadsrätter handlar bland annat om pantsättningar av bostadsrätter som inte finns i verkligheten med hjälp av förfälskade papper.

Även brottslighet byggd på våra välfärdssystem förekommer i bostadsrättsvärlden. Välfärdsbrotten är problematiska då felaktiga utbetalningar från välfärdssystemen innebär att skattemedel hamnar fel och urholkar förtroendet för välfärdssystemen.

I samtliga dessa fall är det uppenbart att bristen på information om bostadsrätter och vem som innehar en bostadsrätt gör att det blir lättare att utnyttja bostadsrätter i olika brottsupplägg. Och det blir svårare för berörda myndigheter att förebygga och utreda brott och att återta brottsvinster.

Ett offentligt register för bostadsrätter behövs och bör inrättas. Registret ska vara statligt och Lantmäteriet ska ansvara för registret. Det ska omfatta landets samtliga bostadsrätter. Andelar i bostadsföreningar och bostadsaktiebolag ska inte ingå i registret. Ett viktigt syfte med registret är att förbättra hanteringen av pantsättning avseende bostadsrätter, och ett annat syfte är att förbättra tillgången till information om bostadsrätter.

Registret ska innehålla uppgifter om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättning, och anteckning.

Bostadsrättsregistret ska vara fristående från andra register. Det ska finnas kopplingar till några andra register vad gäller viss grundläggande information som bland annat behövs för att identifiera bostadsrättsföreningen, dess innehav av fastigheter eller tomträtter samt den berörda bostadsrätten. Vi föreslår därför bland annat författningsändringar som innebär att lägenhetsregistret ska kunna användas för att förse bostadsrättsregistret med vissa uppgifter.

De grundläggande principerna för behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret ska finnas i en lag, kallad bostadsrättsregisterlagen. Kompletterande bestämmelser ska meddelas av regeringen eller av Lantmäteriet. Vi lämnar därför också förslag till en ny bostadsrättsregisterförordning.

De nya bostadsrättsregisterförordningarna och de föreslagna författningsändringarna bör kunna träda i kraft den 1 juli 2024.

En ny ordning för sakrättsligt skydd av pantsättning

En bostadsrätt kan pantsättas. Det finns i dag inte några uttryckliga bestämmelser som reglerar en sådan pantsättning. I stället tillämpas reglerna om enkla skuldebrev i skuldebrevslagen (1936:81) analogt.

För att pantsättningen ska få sakrättsligt skydd, dvs gälla i förhållande till tredje man, krävs att bostadsrättsföreningen underrättas (denuntieras) om pantsättningen. Bostadsrättsföreningen ska därefter anteckna uppgiften om pantsättning i föreningens lägenhetsförteckning. En presumtiv köpare av bostadsrätten eller en kreditgivare kan med bostadsrättshavarens samtycke få kännedom om pantsättningsanteckningen genom att få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen.

I många fall fungerar denna ordning tillfredsställande men det finns brister. Vi föreslår därför en ny ordning när det gäller sakrättsligt skydd för pantsättningar som innebär att registrering av pantsättningen i bostadsrättsregistret ersätter det hittillsvarande momentet denuntiation till bostadsrättsföreningen. Sakrättsligt skydd vid pantsättning av bostadsrätt erhålls därmed genom registreringen.

Vi föreslår också att panträtt i bostadsrätt ska upplåtas genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran. Vi föreslår inte någon förändring när det gäller det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse.

Förenklingar för föreningarna

De förslag vi lämnar kommer att innebära förenklingar för bostadsrättsföreningarna. Bostadsrättsföreningarna kommer inte längre att behöva ta emot och anteckna uppgift om pantsättning i lägenhetsförteckningen. Uppgift om pantsättning ska därför utmönstras ur bostadsrättsföreningarnas lägenhetsförteckningar. Utöver det ska lägenhetsförteckningens innehåll vara oförändrat.

Bostadsrättsföreningar ska inte längre ha rätt att ta ut någon pantsättningsavgift. Föreningarnas stadgar ska därför inte längre innehålla uppgift om huruvida pantsättningsavgift kan tas ut eller grunderna för beräkning av avgiften.

Bostadsrättsregistrets uppgifter ska tillgängliggöras

En viktig utgångspunkt för ett bostadsrättsregister är att informationen ska tillgängliggöras. Bostadsrättsregistret kommer dock att omfatta personuppgifter, vilket innebär att behandlingen av dessa uppgifter måste göras på ett sådant sätt att enskilda skyddas mot att deras personliga integritet kränks. Det innebär vissa begränsningar för hur uppgifterna får behandlas. Bland annat föreslår vi särskilda ändamål för vilka personuppgifterna får behandlas. Vi föreslår också begränsningar när det gäller möjlighet att få direktåtkomst till uppgifterna och hur sökningar i registret får göras.

Ajourhållning av registret

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret. Bostadsrättsföreningen ansvarar för att bostadsrätterna registreras i bostadsrättsregistret i samband med att de upplåts. Bostadsrättsföreningen, i sin egenskap av fastighetsägare, måste senast en månad innan upplåtelse ska ske göra en anmälan till kommunen om de nya bostadslägenheter som ska tillföras det nationella lägenhetsregistret, så att de sedan kan föras in i bostadsrättsregistret.

Den blivande bostadsrättshavaren är ansvarig för att se till så att övergången registreras i bostadsrättsregistret. När en övergång görs med hjälp av en fastighetsmäklare bör mäklaren kunna se till att en anmälan för registrering av övergången görs. Detta kan anses omfattas av god mäklarsed. Vi tror också att en del förvaltare kommer att ta på sig att skicka in sådana anmälningar för registrering. En anmälan för registrering av övergång av bostadsrätt kan göras efter att medlemskap beviljats och ska göras inom en månad från tillträdesdagen.

Det bör finnas möjlighet att ge in en anmälan för registrering både digitalt och i pappersform, men den digitala vägen förutsätts bli mest använd. En anmälan får undertecknas med en elektronisk underskrift.

När en registrering är gjord bör en underrättelse om det gå ut till den tillträdande och den frånträdande bostadsrättshavaren, till bostadsrättsföreningen och till panthavaren.

Den panthavare som vill ha sakrättsligt skydd för en pantsättning ska se till att pantsättningen registreras i bostadsrättsregistret. Ett kreditinstitut kan ges tillstånd av Lantmäteriet att själv registrera pantsättningar om vissa krav är uppfyllda. När panthavaren är en privatperson eller någon annan aktör som inte har fått tillstånd att själv registrera pantsättningen ska pantregistreringen godkännas av bostadsrättshavaren. En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats. En underrättelse bör gå ut till bostadsrättshavaren om att en pantregistrering har gjorts avseende hans eller hennes bostadsrätt samt av vem. En underrättelse bör också gå ut till den panthavare som pantsättningen avser, till eventuella andra panthavare som finns registrerade och till Kronofogdemyndigheten, om det finns en anteckning som berör dem.

När en pantsättning inte längre gäller ska panthavaren genast se till att den avregistreras. Vid avregistrering behövs inget samtycke av bostadsrättshavaren.

En bostadsrättsförening ska underrätta Lantmäteriet om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen. En bostadsrättsförening ska också underrätta Lantmäteriet om vissa beslut som anges 9 kap. 16 § bostadsrättslagen. Uppgifterna antecknas i registret och en underrättelse går ut till panthavaren. Föreningen ska i dessa fall inte längre själv underrätta panthavaren. I stället görs det från registret.

Kronofogdemyndigheten ska genast underrätta Lantmäteriet efter vissa beslut om åtgärder som berör en bostadsrätt. När ett sådant beslut har antecknats i registret ska en underrättelse gå ut till föreningen och panthavaren från Lantmäteriet. Kronofogdemyndigheten ska inte längre underrätta föreningen vid utmätning av bostadsrätt. Även en domstol ska genast underrätta Lantmäteriet när en bostadsrätt är föremål för en tvist.

Uppläggning av registret

Lantmäteriet ska ansvara för uppläggningen av registret. Vid uppläggningen ska uppgifter hämtas in från flera olika håll. Stora delar av uppläggningen kan ske maskinellt. Regeringen eller Lantmäteriet ska få meddela föreskrifter om uppläggningen.

Uppläggningen av registret ska göras under en tolv månaders period. Därefter följer en sex månaders period under vilken panthavarna kontrollerar sina panter.

En bostadsrättsförening ska senast den 30 juni 2025 lämna de uppgifter som behövs för uppläggningen av bostadsrättsregistret till Lantmäteriet. Det handlar bland annat om bostadsrätternas beteckningar, uppgifter om bostadsrättshavarna och om panter.

Banker och andra panthavare som kan identifieras utifrån föreningens uppgifter ska därefter kontrollera uppgifterna om sina pantnoteringar och anmäla eventuella felaktigheter till Lantmäteriet för korrigerings. Detta ska göras inom sex månader från det att föreningen lämnade uppgifterna till myndigheten, dock senast den 31 december 2025.

De uppgifter om pantsättningar som uppkommit innan ikraftträdandet och som lämnats av förening och/eller panthavare registreras i bostadsrättsregistret som noterade panter.

En panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet ska upphöra att gälla mot pantsättarens borgenärer om den inte har lämnats till Lantmäteriet senast den 31 december 2025.

Det bör finnas ett preklusionsförfarande för pantnoteringar där det inte går att identifiera panthavaren. Ett sådant förfarande bör innebära att det sakrättsliga skyddet upphör, men den eventuella underliggande skuldförhållandet kvarstår. Detta förfarande bör utredas när mer information finns bland annat om hur vanliga sådana noteringar är.

Lantmäteriet ska under uppläggningsperioden hålla en förteckning tillgänglig och uppdaterad över de föreningar som finns registrerade i registret. Så snart bostadsrätterna i en förening har registrerats ska de nya bestämmelserna tillämpas i förhållande till den föreningen. För de föreningar som under uppläggningsperioden ännu inte finns registrerade ska äldre bestämmelser gälla. De nya bestämmelserna ska dock tillämpas fullt ut för alla bostadsrättsföreningar från och med den 1 juli 2025.

Finansieringsfrågor

Registerverksamheten förslås bli avgiftsfinansierad. Lantmäteriet ska ta ut avgifter för ärenden om registrering i bostadsrättsregistret, och får ta ut avgifter för tillgång till och användning av uppgifter ur bostadsrättsregistret. Lantmäteriet får meddela föreskrifter om avgifterna.

Vid uppläggningsperioden tas inga avgifter ut. Men om bostadsrättsföreningen lämnar sina uppgifter efter att den föreskrivna tiden har gått ut bör en registreringsavgift tas ut.

Förslag till lag (2024:0000) om bostadsrättsregister

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Allmänna bestämmelser

Lagens syfte

1 § Syftet med denna lag är att ge tillgång till den information som finns i bostadsrättsregistret samt att ge den statliga lantmäterimyndigheten möjlighet att behandla personuppgifter i bostadsrättsregistret på ett ändamålsenligt sätt och att skydda människor mot att deras personliga integritet kränks vid sådan behandling.

Lagens syfte är också att reglera hanteringen av pantsättningar av bostadsrätter.

Lagens tillämpningsområde

2 § Denna lag gäller vid behandling av personuppgifter och vid registrering i bostadsrättsregistret. Lagen gäller också vid upplåtelse av panträtt i bostadsrätt.

Förhållandet till annan reglering

3 § Denna lag innehåller bestämmelser som kompletterar Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning), här benämnd EU:s dataskyddsförordning.

4 § Vid behandling av personuppgifter enligt denna lag gäller lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen, om inte något annat följer av denna lag eller av föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen.

2 kap. Grundläggande bestämmelser om behandling av personuppgifter

Personuppgifter i registret

1 § Den statliga lantmäterimyndigheten ska för de ändamål som anges i 3 och 4 §§ föra ett register som kallas bostadsrättsregistret.

Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om vilka uppgifter som ska ingå i registret och om vem som utöver den statliga lantmäterimyndigheten kan föra in och ta bort uppgifter i registret.

Personuppgiftsansvar

2 § Den statliga lantmäterimyndigheten är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som görs i bostadsrättsregistret.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om personuppgiftsbiträden.

Ändamål

3 § Personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas om det är nödvändigt för

1. verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning,

2. omsättning av bostadsrätter,

3. kreditgivning, försäkringsgivning eller annan allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut,

4. förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd, och

5. uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring, dock med den begränsning som följer av artikel 21.2 och 21.3 i EU:s dataskyddsförordning.

4 § Utöver vad som sägs i 3 § får personuppgifter i bostadsrättsregistret även behandlas för andra ändamål, under förutsättning att personuppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med de ändamål som anges i 3 §.

Utlämnande av personuppgifter på medium för automatiserad behandling

5 § Personuppgifter i bostadsrättsregistret får lämnas ut på medium för automatiserad behandling.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om urval och bearbetningar och utlämnande av personuppgifter på medium för automatiserad behandling.

Direktåtkomst

6 § Direktåtkomst till personuppgifter i bostadsrättsregistret får medges för de ändamål som anges i 3 § 1–4.

Den registrerade får ha direktåtkomst till personuppgifter som rör honom eller henne.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om

1. omfattningen av direktåtkomsten,

2. sökbegrepp, och

3. behörighet och säkerhet vid direktåtkomst.

7 § Den som har medgetts direktåtkomst enligt 6 § ansvarar för att tillgången till personuppgifter begränsas till vad var och en behöver för att kunna fullgöra sina arbetsuppgifter.

Prop. 2025/26:112
Bilaga 5

Rättelse

8 § En uppgift i bostadsrättsregistret ska rättas om uppgiften innehåller någon uppenbar felaktighet till följd av den statliga lantmäterimyndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller något annat liknande förbiseende eller till följd av ett tekniskt fel. I fråga om personuppgifter gäller detta i stället för rätten till rättelse enligt artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning.

Innan rättelse sker, ska den statliga lantmäterimyndigheten ge den som berörs av åtgärden tillfälle att yttra sig. Något yttrande behöver dock inte inhämtas om den som berörs av åtgärden är okänd eller om det är uppenbart obehövligt.

Begränsning av behandling

9 § Rätten till begränsning av behandling av personuppgifter enligt artikel 18 i EU:s dataskyddsförordning gäller inte i fråga om personuppgifter i bostadsrättsregistret.

3 kap. Registrering i bostadsrättsregistret

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

1 § Upplåtelse och övergång av bostadsrätt ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret.

Bestämmelser om upplåtelse och övergång av bostadsrätt finns i bostadsrättslagen (1991:614).

Pantsättning av bostadsrätt

2 § Pantsättning av bostadsrätt ska anmälas för registrering i bostadsrättsregistret.

3 § Panträtt i bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

Pantsättningarnas företräde

4 § En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats.

Registreringstidpunkt

5 § En pantsättning som registreras av en panthavare som har tillstånd enligt 6 § ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då registreringen gjordes.

En pantsättning som görs genom en anmälan för registrering ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till den statliga lantmäterimyndigheten.

Tillstånd att registrera pantsättning

6 § Den statliga lantmäterimyndigheten får ge tillstånd till en panthavare att registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret.

Vid tillståndsprövningen ska myndigheten särskilt beakta

1. att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och den tekniska sakkunskap som fordras,
2. att det finns tillfredsställande former för betalning av registreringsavgifter, och
3. att sökanden i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion.

7 § Ett tillstånd enligt 6 § får återkallas om tillståndshavaren inte längre uppfyller de krav som anges i den paragrafen.

Brister i anmälan

8 § Om den som har gjort en anmälan för registrering inte har följt det som gäller om anmälan, får den statliga lantmäterimyndigheten förelägga anmälaren att rätta till bristen inom en viss tid.

Om anmälaren inte följer föreläggandet, får den statliga lantmäterimyndigheten vägra registreringen. En upplysning om detta ska tas in i föreläggandet.

Utebliven anmälan

9 § Om en anmälan för registrering av upplåtelse av bostadsrätt inte har gjorts i rätt tid, får den statliga lantmäterimyndigheten förelägga föreningen att lämna in en anmälan inom en viss tid. Om en anmälan för registrering av övergång av bostadsrätt inte har gjorts i rätt tid, får den statliga lantmäterimyndigheten förelägga den nya bostadsrättshavaren att lämna in en anmälan inom en viss tid.

Bemyndigande

10 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om ingivning av anmälningar i registreringsärenden.

4 kap. Övriga bestämmelser

Avgifter

1 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om avgifter i ärenden om registrering enligt denna lag och enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

2 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om avgifter för tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregistret.

Prop. 2025/26:112

Bilaga 5

Överklagande

3 § Beslut som den statliga lantmäterimyndigheten har meddelat enligt denna lag eller enligt föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

2. Den statliga lantmäterimyndigheten ansvarar för uppläggningsen av bostadsrättsregistret.

3. En bostadsrättsförening ska senast den 30 juni 2025 lämna de uppgifter som behövs för uppläggningsen av bostadsrättsregistret till den statliga lantmäterimyndigheten. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om uppgiftsskyldigheten.

4. När föreningen har lämnat uppgifter till den statliga lantmäterimyndigheten enligt punkt 3 ska myndigheten lämna uppgifterna om pantsättning till berörda panthavare.

5. En panthavare ska senast sex månader efter det att föreningen lämnade sina uppgifter till den statliga lantmäterimyndigheten enligt punkt 3 anmäla till myndigheten eventuella felaktigheter för korrigerings. De pantsättningar som registreras i registret i samband med uppläggningsen registreras som noterade panter.

6. En panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet upphör att gälla mot pantsättarens borgenärer om den inte har lämnats till den statliga lantmäterimyndigheten enligt punkt 3 eller 5 senast den 31 december 2025.

7. En pantsättning som har gjorts innan ikraftträdandet och som har registrerats som noterad pant enligt punkt 5 har företräde framför pantsättningar som har gjorts efter ikraftträdandet. Detta gäller även om den noterade panten registreras i bostadsrättsregistret vid en senare tidpunkt än den nya panträtten under uppläggningsen av registret.

8. Om en bostadsrätt belastas av flera panträtter som har upplåtits före ikraftträdandet gäller företrädesordningen mellan dessa efter den tidsföljd i vilken föreningen har underrättats om pantsättningen.

Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 3 § utsökningsbalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

3 §

Utmäts annan fordran eller rättighet än som avses i 2 §, *skall* sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än Kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund *skall* fastighetens ägare underrättas. Om utmätning av bostadsrätt underrättas *bostadsrättsföreningen*.

Utmäts annan fordran eller rättighet än som avses i 2 §, *ska* sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än Kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund *ska* fastighetens ägare underrättas. Om utmätning av bostadsrätt underrättas *den statliga lantmäterimyndigheten*.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Prop. 2025/26:112
Bilaga 5

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 7 kap. 14 och 31 §§ och 9 kap. 5, 10 och 16 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 1 kap. 3 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

3 a §

En bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret.

Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2024:0000) om bostadsrättsregister.

7 kap.

14 §¹

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse.

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

En beslutad insats kan ändras enligt 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av denna lag eller någon annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas

¹ Senaste lydelse 2014:336.

31 §²

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför *panthavaren* i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid föreningens försummelse varat, samt

2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid panthavaren haft kännedom om bostadsrättshavarens betalningsförsummelse.

Om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, ska föreningen utan dröjsmål underrätta den statliga lantmäterimyndigheten.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför *panthavare* i fråga om

9 kap.

5 §³

Bostadsrättsföreningens stadgar ska innehålla uppgifter om

1. föreningens företagsnamn,

2. den ort i Sverige där föreningens styrelse ska ha sitt säte,

3. den verksamhet som föreningen ska bedriva,

4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,

5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse,

6. för det fall rätten att bestämma ersättning för en bostadsrätt vid överlåtelse ska vara inskränkt, grunderna för beräkning av ersättningen,

7. grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus,

4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,

5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse,

² Senaste lydelse 1995:1464.

³ Senaste lydelse 2018:1665.

8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter och tiden för deras uppdrag,

9. hur en föreningsstämma ska sammankallas,

10. de ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma,

11. den tid som föreningens räkenskapsår ska omfatta,

12. grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas, och

13. hur föreningens återstående tillgångar ska fördelas när föreningen upplöses.

Prop. 2025/26:112

Bilaga 5

10 §⁴

Lägenhetsförteckningen *skall* för varje lägenhet ange

Lägenhetsförteckningen *ska* 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 lägenheten.

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

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

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

Om en uppgift i förteckningen ändras, ska detta genast antecknas. Om en bostadsrätt överläts ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *skall* anges.

Dagen för anteckningen *ska* anges.

16 §⁵

För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det infördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.

1 a Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

⁴ Senaste lydelse 2004:247.

⁵ Senaste lydelse 2016:111.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 29 a § Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1–4 ska vara giltigt, gäller även det.

Föreningen ska genast underrätta <i>den som har pant i bostadsrätten</i> <i>och som är känd för föreningen</i> om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.	Föreningen ska genast underrätta <i>den statliga lantmäterimyndigheten</i> om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.
---	--

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

2. Under tiden fram till dess att bostadsrätterna i en förening har registrats bostadsrättsregistret tillämpas bestämmelserna i 7 kap. 31 § och 9 kap. 10 § fjärde stycket och 16 § sista stycket i sina äldre lydelse.

3. De nya bestämmelserna ska dock tillämpas fullt ut från och med den 1 juli 2025.

Förslag till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister

Prop. 2025/26:112
Bilaga 5

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2006:378) om lägenhetsregister
dels att 20 § ska ha följande lydelse,
dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 5 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 a §

Uppgifter ur lägenhetsregistret får lämnas ut i syfte att de ska ingå i bostadsrättsregistret.

Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2024:0000) om bostadsrättsregister.

20 §¹

Uppgifter i lägenhetsregistret får lämnas ut på medium för automatiserad behandling endast om regeringen meddelar föreskrifter om det.

Uppgifter får lämnas ut endast för de ändamål som anges i 5 § och för sådan registrering som avses i 13 §.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

¹ Senaste lydelse 2016:397.

Förteckning över remissinstanserna

Remissyttranden har lämnats av Bolagsverket, Bostadsrätterna, Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Boverket, Domstolsverket, Ekobrottsmyndigheten, Ekonomistyrningsverket, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsmäklarinspektionen, Fastighetsägarna Sverige, Finansinspektionen, Försäkringskassan, Göteborgs tingsrätt, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Integritetsskyddsmyndigheten, Kammarkollegiet, Kammarrätten i Göteborg, Konsumentverket, Konkurrensverket, Kronofogdemyndigheten, Landsorganisationen (LO), Lantmäteriet, Lunds universitet, juridiska fakulteten, Migrationsverket, MKB Fastighets AB, Myndigheten för digital förvaltning, Mäklarsamfundet, Nabo, Pensionsmyndigheten, Polismyndigheten, Regelrådet, Rekonstruktör- och konkursförvaltarkollegiet i Sverige, Riksbyggen, Riksdagens ombudsmän (JO), SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum, Skatteverket, Sparbankernas Riksförbund, Statistiska centralbyrån, Statskontoret, Stockholms universitet Juridiska fakulteten, Svea hovrätt, Svenska Bankföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännyttan, Sveriges Kommuner och Regioner, Sveriges riksbank.

Byggföretagen, Förvaltningsrätten i Härnösand, Stena Fastigheter AB, Sveriges akademikers centralorganisation (SACO), Tjänstemännens centralorganisation (TCO) har fått tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Yttranden har också inkommit från ett antal privatpersoner.

Förslag till lag om bostadsrättsregister

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Lantmäteriet ska föra ett register över alla bostadsrätter (bostadsrättsregistret).

2 § Denna lag gäller vid behandling av personuppgifter i Lantmäteriets verksamhet avseende bostadsrättsregistret och vid registrering i bostadsrättsregistret.

Lagen gäller endast om behandlingen är helt eller delvis automatiserad eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register.

3 § Lagen innehåller bestämmelser som kompletterar Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning), här benämnd EU:s dataskyddsförordning.

Vid behandling av personuppgifter enligt denna lag gäller lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen, om inte något annat följer av denna lag eller av föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen.

2 kap. Registrets innehåll och behandling av personuppgifter

Registrets innehåll

1 § Registret ska för varje bostadsrätt innehålla uppgifter om

1. bostadsrättslägenheten,
2. bostadsrättsföreningen,
3. bostadsrättshavaren, och
4. pantsättningar.

Registret ska även innehålla vissa anteckningar om beslut eller åtgärder som avser bostadsrätten eller bostadsrättshavaren.

Regeringen får meddela ytterligare föreskrifter om vilka uppgifter som ska ingå i registret.

Personuppgiftsansvar

2 § Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för den behandling av personuppgifter som görs i bostadsrättsregistret.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela föreskrifter om personuppgiftsbiträden.

Ändamål

3 § Personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas om det är nödvändigt för något av följande ändamål:

1. verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning,
2. omsättning av bostadsrätter,
3. kreditgivning, försäkringsgivning eller allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut, eller
4. förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd.

Personuppgifter som behandlas enligt första stycket får även behandlas för att fullgöra uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning.

4 § Personuppgifter som behandlas för något av de ändamål som anges i 3 § första stycket ska få behandlas även för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in.

Elektroniskt tillhandahållande av personuppgifter

5 § Lantmäteriet får tillhandahålla personuppgifter elektroniskt om det inte är olämpligt.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om begränsningar av elektroniskt tillhandahållande av uppgifter.

Direktåtkomst till personuppgifter

6 § Direktåtkomst till personuppgifter får medges för de ändamål som anges i 3 § första stycket.

En bostadsrättshavare ska alltid få medges direktåtkomst om uppgifterna rör honom eller henne.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om vilka som får medges direktåtkomst och villkor för sådan åtkomst.

Behandling av särskilt skyddsvärda uppgifter

7 § Behandling som innebär att uppgift om personnummer eller samordningsnummer tillhandahålls, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter, är endast tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om

8 § Behandling som innebär att en särskilt skyddsvärd uppgift om enskilda personliga eller ekonomiska förhållanden tillhandahålls, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter, är endast tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om begränsningar för behandling av uppgifter om enskilda personliga förhållanden.

Rättelse

9 § En uppgift i bostadsrättsregistret ska rättas, om uppgiften innehåller någon uppenbar felaktighet som beror på Lantmäteriets eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel.

Innan en rättelse sker, ska den som berörs av åtgärden få tillfälle att yttra sig. Något yttrande behöver dock inte inhämtas om den som berörs av åtgärden är okänd eller om det är uppenbart obehövligt.

I fråga om personuppgifter gäller paragrafen i stället för rätten till rättelse enligt artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning.

Begränsning av behandling

10 § Rätten till begränsning av behandling av personuppgifter enligt artikel 18 i EU:s dataskyddsförordning gäller inte i fråga om personuppgifter i bostadsrättsregistret.

3 kap. Registrering i bostadsrättsregistret

Inledande bestämmelser

1 § I bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret.

2 § En anmälan för registrering enligt detta kapitel ska vara skriftlig och göras hos Lantmäteriet.

Registrering av upplåtelse och övergång

3 § En anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång ska göras av bostadsrättsföreningen. En övergång till en sådan juridisk person som avses i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) ska dock anmälas för registrering av den juridiska personen.

Anmälan ska göras inom två veckor från tillträdesdagen. En upplåtelse eller en övergång ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet.

Om en bostadsrätt har övergått till föreningen, ska anmälan göras inom två veckor från övergången.

Registrering av pantsättning

4 § En anmälan för registrering av pantsättning ska göras av panthavaren. Om pantsättningen inte kan registreras direkt, ska Lantmäteriet göra en notering i registret om att en anmälan har kommit in men ännu inte behandlats.

En panthavare som har tillstånd enligt 5 § kan på egen hand registrera en pantsättning.

En anmälan för registrering av pantsättning som görs av en panthavare utan tillstånd enligt 5 § ska undertecknas av panthavaren och pantsättaren.

5 § Lantmäteriet får efter ansökan ge tillstånd till en panthavare att registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret.

Vid tillståndsprövningen ska myndigheten särskilt beakta

1. att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och sakkunskap som krävs,

2. att det finns tillfredsställande former för betalning av registreringsavgifter, och

3. att sökanden i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion.

Ett tillstånd får återkallas av Lantmäteriet om tillståndshavaren inte längre uppfyller kraven.

6 § En pantsättning som registreras av en panthavare med tillstånd enligt 5 § ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då registreringen gjordes.

En pantsättning som registreras efter en anmälan ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet.

Registrering av att bostadsrätten upphört

7 § En anmälan för registrering av att en bostadsrätt har upphört ska göras av föreningen inom två veckor från det att bostadsrätten upphörde.

Bristande eller utebliven anmälan

8 § Om den som har gjort en anmälan för registrering inte har följt det som gäller för anmälan, får Lantmäteriet förelägga anmälaren att yttra sig eller rätta till bristen inom en viss tid. Föreläggandet får förenas med vite.

Om anmälaren inte följer föreläggandet, får Lantmäteriet vägra registrering. En upplysning om det ska tas in i föreläggandet.

Första och andra styckena gäller inte för en anmälan som saknar uppgift om identitetsbeteckning, om bostadsrättshavaren har avlidit när anmälan för registrering ges in.

9 § Om en anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång av bostadsrätt inte har gjorts i rätt tid, får Lantmäteriet förelägga föreningen eller den juridiska personen att lämna in en anmälan inom en viss tid. Föreläggandet får förenas med vite.

10 § När en pantsättning inte längre gäller ska panthavaren genast se till att den avregistreras.

En panthavare som har tillstånd enligt 5 § ska på egen hand avregistrera pantsättningen. En panthavare som inte har sådant tillstånd ska göra en anmälan om avregistrering till Lantmäteriet. En sådan anmälan ska vara skriftlig och undertecknas av panthavaren.

Vid handläggningen av ett ärende om avregistrering gäller det som sägs i 8 §.

4 kap. Övriga bestämmelser

Avgifter

1 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om avgifter

1. i ärenden om registrering eller avregistrering i bostadsrättsregistret,
2. för tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregistret.

Skadestånd

2 § Den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i bostadsrättsregistret har rätt till ersättning av staten.

Ersättningen ska sättas ned med skäligt belopp eller helt falla bort om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

3 § En rättshavare, som drabbas av skada till följd av ett beslut om rättelse enligt 2 kap. 9 §, har rätt till ersättning av staten. Ersättning lämnas dock inte om den skadelidande med hänsyn till felets art eller andra omständigheter borde ha insett att fel förekommit.

Överklagande

4 § Beslut som Lantmäteriet meddelat enligt denna lag eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026 i fråga om punkterna 2–11 och 15 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna och i övrigt den dag som regeringen bestämmer.

2. Lantmäteriet ska ansvara för uppbyggnaden av bostadsrättsregistret.

3. Lantmäteriet får behandla andra uppgifter i bostadsrättsregistret än dem som framgår av punkt 4, om det behövs för uppbyggnaden av registret. De uppgifterna ska gallras när de inte längre behövs.

4. En bostadsrättsförening ska senast den 31 december 2026 lämna de uppgifter som registret ska innehålla i fråga om bostadsrättslägenheten,

bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar. Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret.

5. Om en bostadsrättsförening inte lämnar uppgifter enligt punkt 4 får Lantmäteriet förelägga bostadsrättsföreningen att fullgöra sin skyldighet. Ett föreläggande får förenas med vite.

6. Efter det datum som anges i punkt 4 ska Lantmäteriet lämna de uppgifter som gäller pantsättning till panthavaren. Om en bostadsrättsförening lämnar uppgifterna senare, ska Lantmäteriet snarast lämna vidare uppgifter om pantsättning till panthavaren.

7. Senast sex månader efter det att Lantmäteriet lämnat uppgifter till en panthavare enligt punkt 6, ska panthavaren anmäla eventuella felaktigheter avseende uppgifterna om pantsättning till myndigheten.

8. En bostadsrättsförening som bildas efter den 31 december 2026 ska till Lantmäteriet lämna de uppgifter som registret ska innehålla enligt punkt 4. Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Skyldigheten gäller till dess att lagen träder i kraft.

9. En bostadsrättsförening vars uppgifter har lämnats till Lantmäteriet ska underrätta Lantmäteriet om förändringar som inträffar efter den 31 december 2026 i fråga om de uppgifter som registret ska innehålla. Detta gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Skyldigheten gäller till dess att lagen träder i kraft.

10. En pantsättning som har gjorts före ikraftträdandet av lagen och som det lämnas uppgift om till Lantmäteriet av bostadsrättsföreningen eller en panthavare, ska registreras i registret som en noterad pant.

11. Lantmäteriet ska underrätta regeringen när bostadsrättsregistret är färdigt att tas i bruk.

12. En panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet av lagen ska inte längre gälla mot pantsättarens borgenärer om uppgift om panträtten inte har lämnats till Lantmäteriet senast tre månader efter ikraftträdandet.

13. En panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet av lagen och som har registrerats som noterad pant enligt punkt 10 ska ha företrädare framför pantsättningar som har gjorts efter ikraftträdandet.

14. Om en bostadsrätt belastas av flera panträtter som har upplåtits före ikraftträdandet av lagen, ska den företrädesordning som gällde mellan dem innan ikraftträdandet fortfarande gälla.

15. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om uppbyggnaden av registret.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Prop. 2025/26:112
Bilaga 7

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 6 kap. 1 och 11 §§, 7 kap. 14, 31 och 33 §§, 9 kap. 5, 10 och 16 §§ och rubriken närmast före 7 kap. 31 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas ett nytt kapitel, 6 a kap., fyra nya paragrafer, 4 kap. 4 a § och 6 kap. 5 a–5 c §§, och närmast före 4 kap. 4 a § och 6 kap. 5 a och 5 b §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

Registrering av upplåtelse

4 a §

En upplåtelse av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.

6 kap.

1 §¹

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får *dock* utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han *eller hon* är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. *Ett beviljat medlemskap ska gälla från tillträdesdagen. Om föreningen beviljar medlemskap senare än tillträdesdagen eller om en bostadsrätt har övergått på annat sätt än genom överlåtelse, ska medlemskapet gälla från beslutsdagen.*

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får

¹ Senaste lydelse 1995:1464.

vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

Registrering av övergång

5 a §

En övergång av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.

Sakrättsligt skydd vid överlåtelse

5 b §

En överlåtelse av en bostadsrätt gäller mot överlåtarens borgenärer när den har registrerats i bostadsrättsregistret.

5 c §

Om en bostadsrätt har överlåtits till flera var för sig, gäller en tidigare överlåtelse framför en överlåtelse som har skett senare.

En senare överlåtelse gäller dock framför en tidigare, om överlåtelserna har registrerats i bostadsrättsregistret före den tidigare överlåtelserna och den senare förvärvaren vid tidpunkten för överlåtelserna var i god tro om den tidigare överlåtelserna.

Paragrafen ska också tillämpas på förvärv genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, när fråga uppkommer om företrädet mellan ett sådant förvärv och en senare överlåtelse.

11 §²

Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, *skall* den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten *skall* upphöra.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om bostadsrättens upphörande meddelas endast om panthavaren har medgivit detta eller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren.

Om föreningen beslutar att bostadsrätten ska upphöra, ska det registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.

6 a kap. Panträtt

1 § En panträtt i en bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

2 § En pantsättning av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister. Bestämmelser i annan lag om handpanträtt vid utmätning eller i konkurs gäller också för panträtt i en bostadsrätt. En registrering av pantsättningen har samma rättsverkningar som när en panthavare tar en lös sak i besittning.

En pantsättning behöver dock inte registreras om panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen.

3 § Om ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt hävs av överlåtaren, är en pantsättning som skett efter överlåtelsen ogiltig.

4 § En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

14 §³

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelse-

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelse-

² Senaste lydelse 1995:1464.

³ Senaste lydelse 2014:336.

avgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse.

avgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

En beslutad insats kan ändras enligt 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av denna lag eller någon annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

Underrättelse om obetalda avgifter

31 §⁴

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrätts-havaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrätts-havaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfalldagen.

Om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften avser en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfalldagen, ska föreningen utan dröjsmål underrätta Lantmäteriet.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför panthavaren i fråga om

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför panthavare i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid föreningens försummelse varat, samt

2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid panthavaren haft kännedom om bostadsrättshavarens betalningsförsummelse.

Prop. 2025/26:112
Bilaga 7

33 §

Överlåts det hus i vilket lägenheten finns eller säljs *huset* exekutivt, *upphör bostadsrätten*. Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. *Träder* föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, *skall* dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, *skall* skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

Bostadsrätten upphör om det hus som lägenheten finns i *aningen* överlåts eller säljs exekutivt. Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. *Om* föreningen *träder* i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, *ska* dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Om bostadsrätten upphör enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, *ska ett* skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

Om bostadsrätten upphör enligt första stycket, ska det registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.

9 kap.

5 §⁵

Bostadsrättsföreningens stadgar ska innehålla uppgifter om

1. föreningens företagsnamn,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse ska ha sitt säte,
3. den verksamhet som föreningen ska bedriva,
4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse,
6. för det fall rätten att bestämma ersättning för en bostadsrätt vid överlåtelse ska vara inskränkt, grunderna för beräkning av ersättningen,
4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse,

⁵ Senaste lydelse 2018:1665.

7. grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter och tiden för deras uppdrag,
9. hur en föreningsstämma ska sammankallas,
10. de ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma,
11. den tid som föreningens räkenskapsår ska omfatta,
12. grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas, och
13. hur föreningens återstående tillgångar ska fördelas när föreningen upplöses.

10 §⁶

- | | |
|--|--|
| Lägenhetsförteckningen <i>skall</i> för varje lägenhet ange | Lägenhetsförteckningen <i>ska</i> för varje lägenhet ange |
| 1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och <i>övriga</i> utrymmen, | 1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och <i>eventuell mark och andra</i> utrymmen <i>som upplåtelsen avser</i> , |
| 2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, | 2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, |
| 3. bostadsrättshavarens namn, samt | 3. bostadsrättshavarens namn, samt |
| 4. insatsen för bostadsrätten. | 4. insatsen för bostadsrätten. |
| Uppgifterna <i>skall</i> genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. | Uppgifterna <i>ska</i> genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. |
| <i>Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.</i> | <i>Om en uppgift i förteckningen ändras, ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av en bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.</i> |
| Dagen för anteckningen <i>skall</i> anges. | Dagen för anteckningen <i>ska</i> anges. |

16 §⁷

- För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.
1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
 - 1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha

⁶ Senaste lydelse 2004:247.

⁷ Senaste lydelse 2016:111.

gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 29 a §. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1–4 ska vara giltigt, gäller även det.

Föreningen ska genast underrätta <i>den som har pant i bostadsrätten</i> <i>och som är känd för föreningen</i> om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.	Föreningen ska genast underrätta <i>Lantmäteriet</i> om ett beslut enligt första stycket 4.
---	---

1. Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.

2. Regeringen får meddela de övergångsbestämmelser som behövs.

Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 3 § och 14 kap. 3 § utsökningsbalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

3 §

Utmäts annan fordran eller rättighet än som avses i 2 §, skall sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund skall fastighetens ägare underrättas. Om utmätning av bostadsrätt underrättas bostadsrättsföreningen.

Om en annan fordran eller rättighet än som avses i 2 § utmäts, ska sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än Kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund ska fastighetens ägare underrättas.

14 kap.

3 §¹

Har exekutiv försäljning av registrerat skepp eller luftfartyg som registrerats i luftfartygsregistret vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats skall, om gäldenären inte var rätt ägare, köparens förvärv dock gälla, om gäldenärens åtkomst var inskriven när försäljningen ägde rum.

När exekutiv försäljning av fast egendom har vunnit laga kraft och köpeskillingen har erlagts, har den som åberopar annat förvärv av egendomen från gäldenären eller någon hans företrädare förlorat sin rätt mot köparen. Även den som åberopar att gäldenärens eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren har förlorat sin rätt mot köparen, om lagfart var beviljad för gäldenären

Om en exekutiv försäljning av ett registrerat skepp eller ett registrerat luftfartyg har fått laga kraft och köpeskillingen betalats ska, ifall gäldenären inte var rätt ägare, köparens förvärv ändå gälla, om gäldenärens åtkomst var inskriven när försäljningen ägde rum.

När en exekutiv försäljning av fast egendom har fått laga kraft och köpeskillingen har betalats, har den som åberopar annat förvärv av egendomen från gäldenären eller någon av hans eller hennes företrädare förlorat sin rätt mot köparen. Även den som åberopar att gäldenärens eller någon av hans eller hennes företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl inte gällde mot den rätte ägaren har förlorat sin rätt mot köparen, om lagfart var beviljad för

när den exekutiva försäljningen ägde rum.

gäldenären när den exekutiva försäljningen ägde rum.

Prop. 2025/26:112
Bilaga 7

Om en exekutiv försäljning eller en tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en bostadsrätt har fått laga kraft, ska andra stycket första meningen tillämpas.

-
1. Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.
 2. Vid utmätning av sådan andelsrätt som avses i 20 § lagen (1981:775) om införande av utskökningsbalken gäller 6 kap. 3 § i dess äldre lydelse.
 3. Regeringen får meddela de ytterligare övergångsbestämmelser som behövs.

Förslag till lag om ändring i lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs att 20 § lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

20 §

Vad som föreskrivs om bostadsrätt i 5 kap. 1 § 6 *och 6 kap. 3 § andra stycket* i balken tillämpas även i fråga om andelsrätt i en förening, som *ej* är bostadsrättsförening, eller i ett handelsbolag eller ett aktiebolag, om det med andelsrätten följer rätt att besitta eller hyra en lägenhet.

Vad som föreskrivs om bostadsrätt i 5 kap. 1 § 6 i balken tillämpas även i fråga om andelsrätt i en förening, som *inte* är bostadsrättsförening, eller i ett handelsbolag eller ett aktiebolag, om det med andelsrätten följer rätt att besitta eller hyra en lägenhet.

Bestämmelsen i 5 kap. 13 § första stycket i balken är ej tillämplig i fall då en hyresvärd eller jordägare enligt 34 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken har rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för en fordran hos en hyresgäst eller arrendator.

Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Förslag till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister

Prop. 2025/26:112
Bilaga 7

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2006:378) om lägenhetsregister ska införas en ny paragraf, 5 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 a §

Registrets ändamål är också att uppgifterna ska kunna överföras till bostadsrättsregistret. Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2025:000) om bostadsrättsregister.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

Förteckning över remissinstanserna

Remissyttranden har lämnats av Bostadsrätterna, Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Domstolsverket, Ekobrottsmyndigheten, Ekonomistyrningsverket, Fastighetsägarna Sverige, Finansinspektionen, Försäkringskassan, Förvaltningsrätten i Göteborg, HSB Riksförbund, Integritetsskyddsmyndigheten, Kammarkollegiet, Kronofogdemyndigheten, Kungl. Tekniska Högskolan, Lantmäteriet, Malmö tingsrätt, Mäklarsamfundet, Nabo, Pensionsmyndigheten, Polismyndigheten, Regelrådet, Riksbyggen, Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC, Skatteverket, Sparbankernas Riksförbund, Statistiska centralbyrån, Stockholms universitet, juridiska fakulteten, Svea hovrätt, Svenska Bankföreningen, Sveriges Allmännyttan och Sveriges riksbank.

Lunds universitet juridiska fakulteten har fått tillfälle att yttra sig men har avstått från att göra det.

Yttranden har också inkommit från Fastighetsmäklarinspektionen, Fastighetsmäklarsamfundet, OBOS, UC AB och Bostadsföreningen Pionen.

Förslag till lag om bostadsrättsregister

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Det ska finnas ett register för alla bostadsrätter (bostadsrättsregistret).
Registret ska föras av Lantmäteriet.

2 § Lagen gäller vid registrering i bostadsrättsregistret och vid behandling av personuppgifter i Lantmäteriets verksamhet avseende registret.

Lagen gäller endast om behandlingen är helt eller delvis automatiserad eller om personuppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register.

3 § Lagen innehåller bestämmelser som kompletterar Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning), här benämnd EU:s dataskyddsförordning.

Vid behandling av personuppgifter enligt denna lag gäller lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen, om inte något annat följer av denna lag eller av föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen.

2 kap. Bostadsrättsregistrets innehåll och behandling av personuppgifter

Registrets innehåll

1 § Bostadsrättsregistret ska för varje bostadsrätt innehålla uppgifter om

1. bostadsrättslägenheten,
2. bostadsrättsföreningen,
3. bostadsrättshavaren, och
4. pantsättningar.

Registret ska även innehålla anteckningar om beslut och åtgärder som avser bostadsrätten.

Regeringen får meddela ytterligare föreskrifter om vilka uppgifter och anteckningar som ska ingå i registret.

Personuppgiftsansvar

2 § Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för den behandling av personuppgifter som görs i bostadsrättsregistret.

Ändamål

3 § Personuppgifter i bostadsrättsregistret får behandlas om det är nödvändigt för något av följande ändamål:

1. verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning,
2. omsättning av bostadsrätter,
3. kreditgivning, försäkringsgivning eller allmän eller enskild verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut, eller
4. förvaltning av bostadsrätter och fastigheter, byggande eller någon annan liknande åtgärd.

4 § Personuppgifter som behandlas enligt 3 § får även behandlas för att fullgöra uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning.

Personuppgifter som behandlas enligt 3 § får även behandlas för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in.

Elektroniskt utlämnande av personuppgifter

5 § Lantmäteriet får lämna ut personuppgifter elektroniskt om det inte är olämpligt.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela ytterligare föreskrifter om begränsningar av elektroniskt utlämnande av uppgifter.

Direktåtkomst till personuppgifter

6 § Direktåtkomst till personuppgifter får medges för de ändamål som anges i 3 § eller 4 § första stycket.

En bostadsrättshavare ska alltid medges direktåtkomst om uppgifterna rör honom eller henne.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela ytterligare föreskrifter om vilka som får medges direktåtkomst och villkor för sådan åtkomst.

Behandling av särskilt skyddsvärda uppgifter

7 § Behandling som innebär att en uppgift om personnummer eller samordningsnummer eller någon annan särskilt skyddsvärd uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden lämnas ut elektroniskt, används som sökbegrepp eller används för att ta fram en sammanställning av personuppgifter, är endast tillåten när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl.

Rättelse

8 § En uppgift i bostadsrättsregistret ska rättas, om den är uppenbart felaktig och det beror på Lantmäteriets eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel.

Innan en rättelse sker, ska den som berörs av åtgärden få tillfälle att yttra sig, om inte denne är okänd eller det är uppenbart obehövt.

Prop. 2025/26:112

Bilaga 9

I fråga om personuppgifter gäller paragrafen i stället för rätten till rättelse enligt artikel 16 i EU:s dataskyddsförordning.

Begränsning av behandling

9 § Rätten till begränsning av behandling av personuppgifter enligt artikel 18 i EU:s dataskyddsförordning gäller inte i fråga om personuppgifter i bostadsrätsregistret.

3 kap. Registrering i bostadsrätsregistret

Inledande bestämmelser

1 § I bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrätsregistret.

2 § En anmälan för registrering eller avregistrering ska vara skriftlig och göras hos Lantmäteriet.

Registrering av upplåtelse och övergång

3 § En anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång ska göras av bostadsrättsföreningen. En övergång till en sådan juridisk person som avses i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) ska dock anmälas för registrering av den juridiska personen.

Anmälan för registrering av upplåtelse ska göras inom två veckor från tillträdesdagen. En upplåtelse ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet.

Anmälan för registrering av övergång ska göras inom två veckor från det att bostadsrättsföreningen beslutat om medlemskap i föreningen. En övergång ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet. Om anmälan har gjorts före tillträdesdagen anses dock övergången vara registrerad först på tillträdesdagen.

Om en bostadsrätt har övergått till föreningen, ska anmälan göras inom två veckor från övergången.

Registrering av att bostadsrätten upphört

4 § En anmälan för registrering av att en bostadsrätt har upphört ska göras av föreningen inom två veckor från det att bostadsrätten upphörde.

Registrering av pantsättning

5 § En anmälan för registrering av pantsättning ska göras av panthavaren. Anmälan ska undertecknas av panthavaren och pantsättaren.

6 § Lantmäteriet får efter ansökan ge tillstånd till en panthavare att på egen hand registrera pantsättningar i bostadsrätsregistret.

Vid tillståndsprövningen ska myndigheten särskilt beakta

1. att panthavaren har tillgång till den tekniska utrustning och sakkunskap som krävs,
 2. att det finns tillfredsställande former för betalning av registreringsavgifter, och
 3. att panthavaren i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion.
- Ett tillstånd får återkallas av Lantmäteriet om tillståndshavaren inte längre uppfyller kraven i andra stycket.

7 § En pantsättning som registreras efter en anmälan ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet. En pantsättning som registreras av en panthavare med tillstånd enligt 6 § ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då registreringen gjordes.

Avregistrering av pantsättning

8 § När en pantsättning inte längre gäller ska panthavaren utan dröjsmål se till att den avregistreras. En panthavare som har tillstånd enligt 6 § ska på egen hand avregistrera pantsättningen. En panthavare som inte har sådant tillstånd ska göra en anmälan för avregistrering till Lantmäteriet. En sådan anmälan ska under-tecknas av panthavaren.

Bristande eller utebliven anmälan

9 § Om den som har gjort en anmälan för registrering eller avregistrering inte har följt det som gäller för anmälan, får Lantmäteriet förelägga anmä-laren att rätta till bristen inom en viss tid. Föreläggandet får förenas med vite. Om anmälan inte kan ligga till grund för registrering eller avregistrering direkt, ska Lantmäteriet göra en notering i registret om att en anmälan har kommit in men ännu inte behandlats. Om anmälan inte följer föreläggandet, får Lantmäteriet vägra registre-ring eller avregistrering. En upplysning om det ska tas in i föreläggandet. Första och tredje styckena gäller inte för en anmälan som saknar uppgift om identitetsbeteckning, om bostadsrättshavaren har avlidit när anmälan för registrering eller avregistrering ges in.

10 § Om en anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång av en bostadsrätt inte har gjorts i rätt tid, får Lantmäteriet förelägga föreningen eller den juridiska personen att lämna in en anmälan inom en viss tid. Detsamma gäller en anmälan för registrering om att en bostadsrätt har upphört. Föreläggandet får förenas med vite.

4 kap. Avgifter, skadestånd och överklagande

Avgifter

1 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får med-dela föreskrifter om avgifter

1. i ärenden om registrering eller avregistrering i bostadsrättsregistret, och

2. för tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregistret.

Prop. 2025/26:112
Bilaga 9

Skadestånd

2 § Den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i bostadsrättsregistret har rätt till ersättning av staten.

Ersättningen ska sättas ned med skäligt belopp eller helt falla bort om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

3 § En rättshavare, som drabbas av skada till följd av ett beslut om rättelse enligt 2 kap. 8 §, har rätt till ersättning av staten. Ersättning lämnas dock inte om den skadelidande med hänsyn till felets art eller andra omständigheter borde ha insett att fel förekommit.

Överklagande

4 § Ett beslut som Lantmäteriet har meddelat enligt denna lag eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Föreskrifter om ikraftträdande av denna lag meddelas i lagen (2026:000) om införande av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister.

Förslag till lag om införande av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister

Härigenom föreskrivs följande.

Tidpunkt för ikraftträdande

1 § Lagen (2026:000) om bostadsrättsregister träder i kraft den dag som regeringen bestämmer. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

Ansvar för uppbyggnaden

2 § Lantmäteriet ska ansvara för uppbyggnaden av bostadsrättsregistret.

Inlämning och kontroll av uppgifter

3 § En bostadsrättsförening ska senast den 31 december 2027 lämna de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla i fråga om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar. Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret.

4 § Om en bostadsrättsförening inte lämnar uppgifter enligt 3 § får Lantmäteriet förelägga bostadsrättsföreningen att fullgöra sin skyldighet. Ett föreläggande får förenas med vite.

5 § Efter det datum som anges i 3 § ska Lantmäteriet lämna de uppgifter som gäller pantsättning till panthavaren. Om en bostadsrättsförening lämnar uppgifterna senare, ska Lantmäteriet snarast lämna vidare uppgifter om pantsättning till panthavaren.

6 § Senast sex månader efter det att Lantmäteriet lämnat uppgifter till en panthavare enligt 5 §, ska panthavaren anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter avseende uppgifterna om pantsättning till myndigheten.

7 § En bostadsrättsförening som bildas efter den 31 december 2027 ska till Lantmäteriet lämna de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla enligt 3 §. Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Skyldigheten gäller till dess att lagen (2026:000) om bostadsrättsregister träder i kraft.

Uppdatering av uppgifter

8 § En bostadsrättsförening som har lämnat uppgifter till Lantmäteriet ska underrätta myndigheten om förändringar som inträffar därefter i fråga om de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla. Detta gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Skyldigheten gäller till dess att lagen (2026:000) om bostadsrättsregister träder i kraft.

Underrättelse när registret är färdigt

Prop. 2025/26:112

Bilaga 9

9 § Lantmäteriet ska underrätta regeringen när bostadsrättsregistret är färdigt att tas i bruk.

Pantsättningar före ikraftträdandet

10 § En panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister och som det lämnas uppgift om till Lantmäteriet av bostadsrättsföreningen eller en panthavare, ska registreras i bostadsrättsregistret som en noterad pant.

11 § En panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister och som har registrerats som noterad pant enligt 10 § ska ha företräde framför pantsättningar som har gjorts efter ikraftträdandet.

12 § En panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister ska endast ha sakrättsligt skydd om uppgift om pant-rätten har lämnats till Lantmäteriet senast tre månader efter ikraftträdandet.

13 § Om en bostadsrätt belastas av flera panträtter som har upplåtits före ikraftträdandet av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister, ska den före-trädesordning som gällde mellan dem före ikraftträdandet fortfarande gälla.

Behandling av vissa uppgifter

14 § Lantmäteriet får under bostadsrättsregistrets uppbyggnad behandla även andra uppgifter i registret än dem som framgår av 3 §. De uppgifterna ska gallras när de inte längre behövs.

Bemyndigande

15 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om uppbyggnaden av bostadsrättsregistret.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 6 kap. 1 och 11 §§, 7 kap. 14, 31 och 33 §§, 9 kap. 5, 10 och 16 §§ och rubriken närmast före 7 kap. 31 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas ett nytt kapitel, 6 a kap., fem nya paragrafer, 1 kap. 3 a §, 4 kap. 4 a § och 6 kap. 5 a–5 c §§, och närmast före 4 kap. 4 a § och 6 kap. 5 a och 5 b §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

3 a §

Information om varje bostadsrätt finns i bostadsrättsregistret. Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2026:000) om bostadsrättsregister.

4 kap.

Registrering av upplåtelse

4 a §

En upplåtelse av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret.

6 kap.

1 §¹

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han *eller hon* är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. *Ett medlemskap gäller från tillträdesdagen. Om föreningen beviljar medlemskap senare än tillträdesdagen eller om en bostadsrätt har övergått på annat sätt än genom överlåtelse, gäller medlemskapet i stället från beslutsdagen.*

En juridisk person får *dock* utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och

då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

Registrering av övergång

5 a §

En övergång av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret.

Sakrättsligt skydd vid överlåtelse

5 b §

En överlåtelse av en bostadsrätt gäller mot överlåtarens borgenärer när den har registrerats i bostadsrättsregistret.

5 c §

Om en bostadsrätt har överlåtit till flera var för sig, gäller en tidigare överlåtelse framför en överlåtelse som har skett senare.

En senare överlåtelse gäller dock framför en tidigare, om överlåtelserna har registrerats i bostadsrättsregistret före den tidigare överlåtelserna och den senare förvärvaren vid tidpunkten för överlåtelserna var i god tro om den tidigare överlåtelserna.

Paragrafen ska också tillämpas på förvärv genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, när fråga uppkommer om företrädet mellan ett sådant förvärv och en senare överlåtelse.

Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, *skall* den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten *skall* upphöra.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om bostadsrättens upphörande meddelas endast om panthavaren har *medgivit* detta eller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren.

Om en bostadsrätt *har* övergått till bostadsrättsföreningen, *ska* den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten *ska* upphöra.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om bostadsrättens upphörande meddelas endast om panthavaren har *medgett* detta eller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren.

Om bostadsrätten upphör, ska det registreras i bostadsrättsregistret.

6 a kap. Panträtt

1 § En panträtt i en bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

2 § En pantsättning av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret. Bestämmelser i annan lag om handpanträtt vid utmätning eller i konkurs gäller också för panträtt i en bostadsrätt. En registrering av pantsättningen har samma rättsverkningar som när en panthavare tar en lös sak i besittning.

En pantsättning behöver inte registreras om panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen.

3 § Om ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt hävs av överlåtaren, är en pantsättning som förvärvaren gjort efter överlåtelsen ogiltig.

4 § En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

14 §³

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift

² Senaste lydelse 1995:1464.

³ Senaste lydelse 2014:336.

för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse.

för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

En beslutad insats kan ändras enligt 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av denna lag eller någon annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

Underrättelse om obetalda avgifter

31 §⁴

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrätts-havaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrätts-havaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen.

Om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften löper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, ska föreningen utan dröjsmål underrätta Lantmäteriet.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför *panthavaren* i fråga om

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför *panthavare* i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid föreningens försummelse varat, samt
2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

⁴ Senaste lydelse 1995:1464.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid panthavaren haft kännedom om bostadsrättshavarens betalningsförsummelse.

33 §

Överlåts det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

Bostadsrätten upphör om det hus som lägenheten finns i antingen överlåts eller säljs exekutivt. Föreningen är då skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Om föreningen träder i likvidation inom tre månader från det att frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller om föreningen inom samma tid försätts i konkurs, ska dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Om bostadsrätten upphör och lägenheten har tillträtts, ska ett skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

Om bostadsrätten upphör, ska det registreras i bostadsrättsregistret.

9 kap.

5 §⁵

Bostadsrättsföreningens stadgar ska innehålla uppgifter om

1. föreningens företagsnamn,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse ska ha sitt säte,
3. den verksamhet som föreningen ska bedriva,
4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift, *pantsättningsavgift* och avgift för andrahandsupplåtelse,
5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse,
6. för det fall rätten att bestämma ersättning för en bostadsrätt vid överlåtelse ska vara inskränkt, grunderna för beräkning av ersättningen,
7. grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter och tiden för deras uppdrag,
9. hur en föreningsstämma ska sammankallas,

10. de ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma,
11. den tid som föreningens räkenskapsår ska omfatta,
12. grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas, och
13. hur föreningens återstående tillgångar ska fördelas när föreningen upplöses.

10 §⁶

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 pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *skall* anges.

Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och *eventuell mark och andra* utrymmen som *upplåtelsen avser*,

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

Om en uppgift i förteckningen ändras, ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av en bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *ska* anges.

16 §⁷

För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

⁶ Senaste lydelse 2004:247.

⁷ Senaste lydelse 2016:111.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 29 a §. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1–4 ska vara giltigt, gäller även det.

Föreningen ska genast underrätta <i>den som har pant i bostadsrätten</i> <i>och som är känd för föreningen</i> om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.	Föreningen ska genast underrätta <i>Lantmäteriet</i> om ett beslut enligt första stycket 4.
---	---

Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 3 § och 14 kap. 3 § utsökningsbalken ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***6 kap.****3 §**

Utmäts annan fordran eller rättighet än som avses i 2 §, skall sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund skall fastighetens ägare underrättas. Om utmätning av bostadsrätt underrättas bostadsrättsföreningen.

Om en annan fordran eller rättighet än som avses i 2 § utmäts, ska sekundogäldenären eller någon annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till någon annan än Kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av en rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av en byggnad på ofri grund ska fastighetens ägare underrättas.

14 kap.**3 §¹**

Har exekutiv försäljning av registrerat skepp eller luftfartyg som registrerats i luftfartygsregistret vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats skall, om gäldenären inte var rätt ägare, köparens förvärv dock gälla, om gäldenärens åtkomst var inskriven när försäljningen ägde rum.

När exekutiv försäljning av fast egendom har vunnit laga kraft och köpeskillingen har erlagts, har den som åberopar annat förvärv av egendomen från gäldenären eller någon hans företrädare förlorat sin rätt mot köparen. Även den som åberopar att gäldenärens eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren har förlorat sin rätt mot köparen, om lagfart var beviljad för gäldenären

Om en exekutiv försäljning av ett registrerat skepp eller ett registrerat luftfartyg har fått laga kraft och köpeskillingen betalats ska, såvida gäldenären inte var rätt ägare, köparens förvärv ändå gälla, om gäldenärens åtkomst var inskriven när försäljningen ägde rum.

När en exekutiv försäljning av fast egendom har fått laga kraft och köpeskillingen har betalats, har den som åberopar annat förvärv av egendomen från gäldenären eller någon av hans eller hennes företrädare förlorat sin rätt mot köparen. Även den som åberopar att gäldenärens eller någon av hans eller hennes företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl inte gällde mot den rätte ägaren har förlorat sin rätt mot köparen, om lagfart var beviljad för

¹ Senaste lydelse 2004:84.

när den exekutiva försäljningen
ägde rum.

gäldenären när den exekutiva för-
säljningen ägde rum.

*Om en exekutiv försäljning eller
en tvångsförsäljning enligt 8 kap.
bostadsrättslagen (1991:614) av en
bostadsrätt har fått laga kraft och
köpeskillingen betalats, har den som
åberopar annat förvärv av egen-
domen från gäldenären eller någon
av hans eller hennes företrädare
förlorat sin rätt mot köparen.*

-
1. Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.
 2. Vid utmätning av sådan andelsrätt som avses i 20 § lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken gäller 6 kap. 3 § i den äldre lydelsen.

Förslag till lag om ändring i lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken

Prop. 2025/26:112
Bilaga 9

Härigenom föreskrivs att 20 § lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

20 §

Vad som föreskrivs om bostadsrätt i 5 kap. 1 § 6 *och* 6 kap. 3 § *andra stycket* i balken tillämpas även i fråga om andelsrätt i en förening, som *ej* är bostadsrättsförening, eller i ett handelsbolag eller ett aktiebolag, om det med andelsrätten följer rätt att besitta eller hyra en lägenhet.

Bestämmelsen i 5 kap. 13 § första stycket i balken är *ej* tillämplig i fall då en hyresvärd eller jordägare enligt 34 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken har rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för en fordran hos en hyresgäst eller arrendator.

Vad som föreskrivs om bostadsrätt i 5 kap. 1 § 6 i balken tillämpas även i fråga om andelsrätt i en förening, som *inte* är *en* bostadsrättsförening, eller i ett handelsbolag eller ett aktiebolag, om det med andelsrätten följer rätt att besitta eller hyra en lägenhet.

Bestämmelsen i 5 kap. 13 § första stycket i balken är *inte* tillämplig i *sådana* fall då en hyresvärd eller jordägare enligt 34 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken har rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för en fordran hos en hyresgäst eller arrendator.

Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Förslag till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2006:378) om lägenhetsregister ska införas en ny paragraf, 5 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 a §

Lägenhetsregistrets ändamål är också att uppgifterna i registret får överföras till bostadsrättsregistret. Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2026:000) om bostadsrättsregister.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2025-12-09

Närvarande: F.d. justitierådet Mahmut Baran samt justitieråden Linda Haggren och Christine Lager

Ett register för alla bostadsrätter

Enligt en lagrådsremiss den 23 oktober 2025 har regeringen (Justitiedepartementet) beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om bostadsrättsregister,
2. lag om införande av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister,
3. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
4. lag om ändring i utsökningsbalken,
5. lag om ändring i lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken,
6. lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av ämnesrådet Niklas Dahlgren.

Förslagen föranleder följande yttrande.

Inledning

För bostadsrätter finns inte något nationellt register, till skillnad från vad som gäller för fastigheter. En pant i en bostadsrätt får sakrättsligt skydd genom en underrättelse till bostadsrättsföreningen. Även vid överlåtelse uppkommer sakrättsligt skydd när föreningen underrättas. Uppgifter om bostadsrätter och pantsättningar ska antecknas i en lägenhetsförteckning som styrelsen i bostadsrättsföreningen ansvarar för. Anteckningen i lägenhetsförteckningen har ingen rättsverkan, men tjänar ändå som en viktig upplysning som kan ha bevisverkan om vad som gäller.

Av lagrådsremissen framgår att det finns ungefär 30 000 aktiva bostadsrättsföreningar i dagsläget. Det anges vidare att bostadsrätter till ett sammanlagt värde av ca 287 miljarder kronor såldes under 2024 och att ungefär 70 procent av landets bostadsrätter är pantförskrivna. Summan av bolånen med säkerhet i bostadsrätter uppgick i mitten av 2024 till 1 409 miljarder kronor, vilket utgör cirka en fjärdedel av de totala bolånen.

Det handlar alltså om hantering av överlåtelse och pantsättningar som har långtgående rättsverkningar och står för betydande värden. Samtidigt ansvarar ett mycket stort antal bostadsrättsföreningar av varierande storlek och med varierande styrelsekompetens för avgörande moment för det sakrättsliga skyddet. I remissen pekas på ett antal typfall av fel och brister som denna omoderna hantering ger upphov till. Lagrådet instämmer i bedömningen att en registrering av innehav och pantsättningar i ett nationellt register kan motverka många av de brister som pekas på i remissen. Enligt Lagrådet är en reform i linje med vad som föreslås i remissen därför mycket angelägen från rättssäkerhetssynpunkt.

I lagrådsremissen föreslås att det inrättas ett nationellt bostadsrättsregister där alla bostadsrätter ska registreras och att det införs ett enhetligt sakrättsligt system för bostadsrätter. Registrering i bostadsrättsregistret

ska ersätta underrättelse till bostadsrättsföreningen som sakrättsligt moment vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt.

Bestämmelserna om registrering av bostadsrätter ska tas in i en särskild lag, lagen om bostadsrättsregister, medan skyldigheten att registrera och bestämmelserna om sakrättsligt skydd vid överlåtelse och pantsättningar av bostadsrätt ska införas i bostadsrättslagen (1991:614).

Registret ska innehålla uppgifter om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren och pantsättningar samt anteckningar om beslut och åtgärder som avser bostadsrätten. Lantmäteriet ska ansvara för registret.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser till lagen om bostadsrättsregister samt bestämmelser om hur bostadsrättsregistret ska byggas upp föreslås regleras i en särskild lag, lag om införande av lagen om bostadsrättsregister. Enligt förslaget ska den lagen även innehålla bestämmelser om vad som sakrättsligt ska gälla för panträtter som är upplåtna före ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister.

Lantmäteriet ska ansvara för uppbyggnaden av bostadsrättsregistret. En bostadsrättsförening ska under registrets uppbyggnad till myndigheten lämna de uppgifter som registret ska innehålla. Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna i stället kan hämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Uppgifterna ska lämnas till Lantmäteriet senast den 31 december 2027.

Svenska Bankföreningen har i en skrivelse till Lagrådet den 28 oktober 2025 framfört vissa synpunkter på förslagen.

Systematiken mellan lagförslagen

Ett av de främsta syftena med lagförslagen är att införa ett nytt och enhetligt sakrättsligt system för bostadsrätter. Enligt det nya systemet ska alltså registreringen i bostadsrättsregistret ersätta underrättelse till bostadsrättsföreningen som sakrättsligt moment vid pantsättning och överlåtelse av bostadsrätt.

Systematiken mellan lagförslagen är uppbyggd på så sätt att förslaget till lag om bostadsrättsregister avses innehålla formkraven som ska gälla för att en anmälan till det nya registret ska registreras och vad som ska gälla för behandling av de personuppgifter som registret kommer att innehålla. Skyldigheten att registrera liksom rättsverkningarna av en registrering avses däremot inte behandlas i lagen om bostadsrättsregister. Sådana skyldigheter och rättsverkningar avses i stället regleras i bostadsrättslagen.

Vidare är avsikten att samla bestämmelser om hur registret ska byggas upp och övergångsbestämmelser om vad som sakrättsligt ska gälla för redan upplåtna panträtter, i en särskild lag om införande av lagen om bostadsrättsregister.

Enligt Lagrådet bör den grundläggande systematiken komma till tydligare uttryck dels i lagförslagen, dels i den kommande propositionen såväl i den inledande motiveringen till lagstiftningen som på lämpliga ställen i författningskommentaren. Lagrådet återkommer i vissa delar till denna övergripande synpunkt.

I förslaget till 12 § lagen om införande av lagen om bostadsrättsregister föreslås en preklusionsregel som innebär att en panträtt, som har upplåtits innan lagen om bostadsrättsregister har trätt i kraft, endast ska ha sakrättsligt skydd om en uppgift om en sådan panträtt har lämnats till Lantmäteriet av bostadsrättsföreningen eller panthavaren senast tre månader efter ikraftträdandet.

Som utvecklas nedan avstyrker Lagrådet den föreslagna preklusionsregeln. Även utan en sådan preklusionsregel kommer det nya bostadsrättsregistret, om huvuddragen i remissens förslag i övrigt genomförs, att fylla en viktig funktion som informationskälla och bevis om tidigare pantsättningar.

Förslaget till lag om bostadsrättsregister

1 kap. 2 §

Paragrafen behandlar tillämpningsområdet för lagen om bostadsrättsregister.

I överensstämmelse med Lagrådets inledande synpunkt om systematiken mellan lagförslagen bör paragrafen kompletteras med ett nytt tredje stycke för att tydliggöra förhållandet mellan lagen om bostadsrättsregister och bostadsrättslagen. Det bör även anges att termer och uttryck i lagen har samma betydelse som i bostadsrättslagen, om inte annat anges. Det nya tredje stycket bör utformas i linje med följande.

I bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret och vilken rättsverkan en registrering har. Termer och uttryck i denna lag har samma betydelse som i bostadsrättslagen, om inte något annat anges.

2 kap. 1 §

Inledning

Paragrafen reglerar registrets innehåll. Av första stycket framgår att uppgifter om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren och pantsättningar ska ingå i registret. För varje bostadsrätt ska, enligt författningskommentaren, uppgifter om dessa fyra informationsgrupper finnas.

Noterade panter

I 10 § lagen om införande av lagen om bostadsrättsregister anges att en panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister ska registreras i registret som en noterad panträtt. Detta för att skilja dem från sådana pantsättningar som upplåts och registreras efter ikraftträdandet.

Det bör klargöras i det fortsatta lagstiftningsarbetet om uppgifter om noterade panter ska ingå i informationsgruppen ”pantsättningar”, och hur

de i så fall ska särskiljas från pantsättningar som upplåtits efter ikraftträdandet, eller om de ska bilda en egen informationsgrupp.

Anteckningar

Enligt andra stycket ska det för varje bostadsrätt dessutom finnas uppgifter om vissa anteckningar om beslut och åtgärder som avser bostadsrätten i registret. Av tredje stycket följer att omfattningen av skyldigheten att anteckna beslut och åtgärder ska regleras på förordningsnivå. Med anteckningar om beslut och andra åtgärder avses, enligt författningskommentaren, bl.a. beslut om exekutiva åtgärder rörande en viss bostadsrätt eller att egendomen är föremål för tvångsmedel. Det kan också vara fråga om att en tvist pågår i domstol om bättre rätt till bostadsrätten.

Av författningskommentaren följer alltså att i bostadsrättsregistret ska antecknas när en bostadsrätt har blivit föremål för kvarstad, betalningssäkring eller utmätning, eller när en konkursförvaltare har begärt att en bostadsrätt ska säljas exekutivt. Liknande register brukar vidare innehålla anteckningar om att talan har väckts om hävning eller återgång av egendomen eller om bättre rätt till den, jfr 19 kap. 29 § första stycket 3 jordabalken och 2 kap. 28 § första stycket 1 sjölagen (1994:1009).

En anteckning om ett beslut eller en åtgärd av det ovan angivna slaget innebär en belastning som begränsar bostadsrättshavarens möjligheter att överlåta bostadsrätten. En sådan anteckning kan vidare innebära att åtgärden, t.ex. en utmätning, ger företräde framför en senare pantsättning. I praktiken kan en sådan anteckning medföra att bostadsrätten inte kan pantsättas eller överlåtas så länge uppgiften finns i registret. Anteckningsskyldigheten kommer således att omfatta även beslut och åtgärder som har civilrättslig betydelse.

Mot bakgrund av det anförda anser Lagrådet att beslut och åtgärder av civilrättslig betydelse som ska antecknas i registret uttryckligen bör framgå av lagtexten, jfr 19 kap. 29 § jordabalken, 2 kap. 28 § sjölagen och 58 § lagen (1955:227) om inskrivning av rätt till luftfart. En sådan reglering kan utformas i linje med följande (paragrafens andra och tredje stycken).

I bostadsrättsregistret ska antecknas när en bostadsrätt har blivit föremål för kvarstad, betalningssäkring eller utmätning, eller när det har begärts att en bostadsrätt ska säljas exekutivt. Detsamma gäller när talan har väckts om hävning eller återgång av en bostadsrätt. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka ytterligare uppgifter och anteckningar som ska ingå i registret.

Med hänsyn till rättsverkningarna av en anteckning av det nämnda slaget bör det, enligt Lagrådet, vidare framgå av lagtexten när en sådan anteckning ska anses ha gjorts och när en sådan anteckning ska tas bort från registret. Sådana bestämmelser kan utformas efter förebild av bestämmelserna om registrering respektive avregistrering av pantsättningar i 3 kap. 7 och 8 §§.

2 kap. 8 §

I 2 kap. 8 § finns särskilda bestämmelser om rättelse av uppgifter i registret. Enligt första stycket ska en uppgift i registret rättas om den är uppenbart felaktig och det beror på Lantmäteriets eller någon annans skrivfel,

räknefel eller liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel. Av andra stycket framgår att den som berörs av åtgärden ska få tillfälle att yttra sig innan en sådan rättelse sker om inte denne är okänd eller det är uppenbart obehövligt.

Liknande bestämmelser om rättelse finns även i andra lagar där en inskrivning av en uppgift får civilrättslig betydelse, se 19 kap. 22 § jordabalken, 2 kap. 29 § sjölagen, 4 kap. 21 § lagen (2008:990) om företagshypotek och 48 § lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg. Den föreslagna bestämmelsen om rättelse i bostadsrättsregistret är således i linje med vad som gäller för liknande register.

Samtliga nyssnämnda lagstiftningar innehåller dock, till skillnad från vad som föreslås i denna lagrådsremiss, även bestämmelser om undantag från möjligheten för registermyndigheten att ändra i registret med stöd av 37–39 §§ förvaltningslagen, se 19 kap. 26 d § jordabalken, 2 kap. 15 a § sjölagen, 4 kap. 3 § lagen om företagshypotek och 38 a § lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg.

Under remissförfarandet av utredningsbetänkandet som låg till grund för denna lagrådsremiss anförde Lantmäteriet att det borde övervägas om det skulle införas en bestämmelse som motsvarar undantaget i 19 kap. 26 d § jordabalken från bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen, i inskrivningsärenden (s. 63 f.).

I lagrådsremissen görs dock bedömningen att ett sådant undantag inte behövs. Som skäl anförts att handläggningen av ärenden om registrering i bostadsrättsregistret kommer att skilja sig åt från inskrivningsärenden. Handläggningen av registreringsärenden avseende bostadsrätter kommer, enligt lagrådsremissen, i huvudsak att ta sikte på formella kriterier och i de allra flesta fall måste det förväntas att anmälan kan ligga till grund för registrering, alternativt att registrering kan ske efter att anmälaren har kompletterat anmälan. Enligt remissen kan en möjlighet till ändring med stöd av förvaltningslagen fylla en funktion för Lantmäteriet när det gäller att snabbt ändra ett avslagsbeslut om anmälaren kommer in med de uppgifter som tidigare saknades. Det poängteras dock att detta inte gäller i de fall då felaktiga uppgifter i registret ska ändras. I de fallen gäller i stället att förutsättningarna för rättelse är uppfyllda (s. 64).

Den föreslagna rättelsebestämmelsen innebär, till skillnad från 36 § förvaltningslagen, en skyldighet för Lantmäteriet att rätta uppenbara felaktigheter av det slag som anges i paragrafen. Det följer av 4 § förvaltningslagen att bestämmelsen i den föreslagna paragrafen ska tillämpas i stället för bestämmelsen i 36 § förvaltningslagen.

Av lydelsen av den i remissen föreslagna bestämmelsen om rättelse framgår dock inte något annat än att Lantmäteriet ska rätta uppenbart felaktiga uppgifter. I likhet med andra liknande bestämmelser om rättelse syftar den till att göra det möjligt för myndigheten att snabbt och effektivt rätta sådana fel. Det följer således varken av lydelsen eller syftet med bestämmelsen att det skulle vara uteslutet att tillämpa bestämmelserna om ändring i 37–39 §§ förvaltningslagen i sin helhet vid handläggningen av registerärenden, dvs. även vid ändring av felaktiga uppgifter i registret.

Vidare upplystes vid föredragningen att vissa felaktiga pantsättningar skulle kunna rättas med stöd av 37 och 38 §§ förvaltningslagen. Som exempel nämndes att en rättelse skulle kunna aktualiseras när en panthavare inte längre finns, t.ex. om det är fråga om en juridisk person som upp-

lösts utan att någon annan har tagit över panträtten. Lantmäteriets möjligheter att avregistrera en sådan panträtt skulle då följa av 37 och 38 §§ förvaltningslagen.

När det gäller undantagen från ändring av beslut genom omprövning med stöd av förvaltningslagen i fastighetsinskrivningsärenden samt i sjöfartsregistret och företagsinteckningar anfördes i förarbetena att hänsynen till de enskildas ekonomiska intressen och intresset i omsättningen väger tyngre än de skäl som talar för att effektivisera handläggningen (prop. 1999/2000:39 s. 116, prop. 2000/01:88 s. 51 och prop. 2007/08:54 s. 60).

Lagrådet anser, till skillnad från bedömningen i lagrådsremissen, att samma skäl gör sig gällande även här. Det är inte en lämplig ordning att en ändring av en uppgift om en överlåtelse eller en pantsättning av en bostadsrätt i registret – som får civilrättsliga konsekvenser och som kan vara tvistiga – sker genom ett beslut av en förvaltningsmyndighet som, efter överklagande, får överprövas av allmän förvaltningsdomstol. Detta talar för att en ändring av en registeruppgift av en överlåtelse eller en pantsättning – som inte är av det slag som anges i förslaget till 2 kap. 8 § – endast bör kunna ske om berörda parter är överens om ändringen eller efter prövning i allmän domstol.

När det gäller resonemanget i remissen om att en ändring med stöd av förvaltningslagen gör det möjligt för Lantmäteriet att snabbt ändra ett avslagsbeslut kan det tilläggas att ett avslagsbeslut inte hindrar att anmälaren, efter beslut om avslag, ger in en ny anmälan. Under förutsättning att det inte har kommit in några andra anmälningar, t.ex. om pantsättning, kommer anmälaren att bli försatt i samma läge som om ett avslagsbeslut aldrig hade fattats (jfr prop. 2007/08:54 s. 60).

Mot bakgrund av det sagda förordar Lagrådet att det uttryckligen anges i lagtexten att 37–39 §§ förvaltningslagen inte ska tillämpas vid Lantmäteriets handläggning av ärenden om registrering av överlåtelser eller pantsättningar av bostadsrätter. En sådan bestämmelse kan utformas i linje med följande och placeras efter 8 § i detta kapitel.

Vid handläggningen av ärenden om registrering av överlåtelser eller pantsättningar av bostadsrätter tillämpas inte bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut.

En sådan ändring innebär även att rubriken närmast före 8 § behöver ändras.

3 kap. 1 §

Paragrafen upplyser om att bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret, finns i bostadsrättslagen.

Om Lagrådets förslag till tillägg i 1 kap. 2 § följs blir förslaget i 3 kap. 1 § överflödigt och bör därför utgå.

3 kap. 2 §

Paragrafen innehåller vissa formkrav på anmälan för registrering och avregistrering, nämligen att en sådan anmälan ska vara skriftlig och göras hos Lantmäteriet.

Paragrafen hänger till viss del samman med förslagen i 3 och 7 §§ att vissa rättshandlingar – en upplåtelse, en övergång och en pantsättning – anses registrerade vid den tidpunkt då en fullständig anmälan för registreringen kom in till Lantmäteriet.

Enligt förslaget till lag om ändringar i bostadsrättslagen ska en upplåtelse, en övergång och en pantsättning av en bostadsrätt registreras i bostadsrättsregistret (se 4 kap. 4 a §, 6 kap. 5 a § och 6 a kap. 2 § i det förslaget). Vidare är, enligt 4 kap. 5 b § och 6 a kap. 2 § i det förslaget, rättsverkningarna i form av sakrättsligt skydd av en överlåtelse och av en pantsättning av en bostadsrätt knutna till när registreringen skett i bostadsrättsregistret, dvs. till när en fullständig anmälan för registreringen kom in till Lantmäteriet.

Vad som är att anse som en fullständig anmälan för registrering har alltså långtgående rättsverkningar. Trots det innehåller lagförslagen inga bestämmelser som anger vad en anmälan, förutom kravet på att den ska vara skriftlig och ges in till Lantmäteriet, ska innehålla. Vid föredragningen har upplysts att avsikten är att kraven på vad en anmälan ska innehålla ska regleras i förordning.

Eftersom de civilrättsliga rättsverkningarna, särskilt vad gäller sakrättsligt skydd, knyter direkt an till när en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet bör emellertid enligt Lagrådet de grundläggande kraven för när en anmälan ska anses tillräcklig för registrering, och för att de civilrättsliga rättsverkningarna av den därmed ska inträda, framgå av lagen. I lagen kan sedan införas en delegationsbestämmelse som ger regeringen rätt att meddela föreskrifter om vilka ytterligare uppgifter som en anmälan ska innehålla, dvs. uppgifter som har karaktär av sådan formalia som inte bör påverka de civilrättsliga rättsverkningarna av en anmälan. På så sätt blir det tydligt när en anmälan om registrering som ges in till Lantmäteriet innehåller tillräckliga uppgifter för att en registrering ska anses ha skett och därmed medför att sakrättsligt skydd uppkommer. De grundläggande kraven på innehållet i en anmälan kan förslagsvis anges i 3 kap. 2 §. Vilka dessa ska vara bör övervägas närmare i den fortsatta beredningen.

3 kap. 3 §

I paragrafen finns bestämmelser om registrering av upplåtelse och övergång av en bostadsrätt.

Andra stycket

Enligt andra stycket ska anmälan för registrering av upplåtelse göras inom två veckor från tillträdesdagen. En upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får enligt bostadsrättslagen endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen och bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen (se 1 kap. 3 § bostadsrättslagen). Den som fått bostadsrätten upplåten till sig är att anse som bostadsrättshavare när upplåtelsen skett och kan då förfoga över bostadsrätten, exempelvis genom pantsättning (se vidare skrivningarna nedan under förslaget till ändringar i bostadsrättslagen). När tillträdet sker har i denna situation ingen betydelse för förfoganderätten. Tidpunkten för när en anmälan om registrering av en upplåtelse ska göras bör därmed knytas till när upplåtelsen skett och inte till tillträdesdagen. Lagtexten i andra stycket bör

därmed utformas enligt följande, förutsatt att kraven på anmälan förs in i 2 § i enlighet med Lagrådets förslag ovan.

Anmälan för registrering av en upplåtelse ska göras inom två veckor från upplåtelsen. En upplåtelse ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en anmälan som uppfyller kraven enligt 2 § kom in till Lantmäteriet.

En viktig fråga som anknyter till hur bestämmelserna om registrering av en upplåtelse ska utformas är om avsikten är att registreringen av en upplåtelse ska ha några rättsverkningar. Som angivits inledningsvis är avsikten att rättsverkningarna av en registrering ska framgå av bostadsrättslagen. Lagrådet återkommer därför till denna fråga nedan när förslaget till ändringarna i bostadsrättslagen behandlas.

Tredje stycket

Enligt tredje stycket ska en anmälan för registrering av övergång göras inom två veckor från det att bostadsrättsföreningen beslutat om medlemskap i föreningen. Om anmälan gjorts före tillträdesdagen anses dock, enligt samma stycke, övergången registrerad först på tillträdesdagen.

Förslaget i tredje stycket fångar inte de situationer då övergång sker utan medlemskapsprövning, exempelvis då en medlem köper ytterligare en bostadsrätt i samma bostadsrättsförening. Förslaget fångar inte heller övergång till en sådan juridisk person som enligt bestämmelserna i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Lagtexten bör ändras så att även de nu nämnda situationerna omfattas av bestämmelserna om registrering av en övergång.

Det framstår som att avsikten med den föreslagna lagtexten i tredje stycket om att övergången anses vara registrerad först på tillträdesdagen, är att regleringen ska stämma överens med de rättsverkningar av en registrering som anges i förslaget till ändringar i bostadsrättslagen. I 6 kap. 1 § i det förslaget anges att när en bostadsrätt har överlåtits får en ny innehavare utöva bostadsrätten endast om han eller hon antas som medlem i bostadsrättsföreningen. Vidare anges att ett medlemskap gäller från tillträdesdagen, med de undantagen att om föreningen beviljar medlemskap senare eller om en bostadsrätt övergått på annat sätt än genom överlåtelse gäller medlemskapet i stället från beslutsdagen. Vid överlåtelse kommer alltså förvärvaren som huvudregel vara att anse som bostadsrättshavare och kunna förfoga över bostadsrätten först på tillträdesdagen. Detta måste anses gälla även i förhållande till en medlem som förvärvar ytterligare en bostadsrätt i föreningen men inte i förhållande till en medlem som utökar sin andel. I det senare fallet har ju medlemmen redan tillträtt bostadsrätten och avgörande blir då i stället förvärvsdatumet.

För att dels hantera de registreringssituationer då något beslut om medlemskap inte sker, dels få en bättre överensstämmelse med regleringen av betydelsen av tillträdesdagen vid överlåtelse, dels hantera frågan om vilka krav en anmälan ska uppfylla för att anses registrerad, bör lagtexten i tredje stycket utformas i linje med följande.

Anmälan för registrering av en övergång ska göras inom två veckor från det att bostadsrättsföreningen beslutat om medlemskap i föreningen. Vid en övergång till någon som redan är medlem i föreningen eller som inte

omfattas av kravet på medlemskap ska anmälan i stället göras inom två veckor från övergången. En övergång ska anses registrerad vid den tidpunkt då en anmälan som uppfyller kraven enligt 2 § kom in till Lantmäteriet. Om en anmälan som avser en överlåtelse har gjorts före tillträdesdagen anses dock överlåtelsen vara registrerad först på tillträdesdagen.

Vidare bör det i den fortsatta beredningen klargöras hur registreringsfrågorna ska hanteras om ett avtal om en överlåtelse av en bostadsrätt hävs. Det kan dels gälla en situation där avtalet hävs efter domstolsprövning, dels att avtalet hävs efter en överenskommelse mellan parterna utan inblandning av domstol.

Lagrådet återkommer till frågan om rättsverkningarna av att en anmälan om registrering av överlåtelse som skett före tillträdesdagen anses registrerad först på tillträdesdagen, särskilt vad gäller förvärvarens möjlighet att pantsätta bostadsrätten, se nedan under förslaget till ändringar i bostadsrättslagen.

3 kap. 7 §

Paragrafen anger att en pantsättning ska anses registrerad i bostadsrättsregistret när en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet.

På motsvarande sätt som gäller för en anmälan om överlåtelse och upplåtelse bör lagtexten ändras så att det framgår vilka krav som en anmälan måste uppfylla för att den ska anses registrerad.

3 kap. 8 §

I paragrafen finns bestämmelser om avregistrering av pantsättning som sker på panthavarens initiativ. Om panthavaren har tillstånd att själv registrera pantsättningar ska även avregistreringar göras av panthavaren. Aktörer som inte på egen hand kan registrera en pantsättning i registret ska däremot anmäla avregistreringen till Lantmäteriet.

En pantregistrering tas normalt bort när det lån som pantsättningen avser har lösts. Det sker då på initiativ av panthavaren. Det kan dock uppstå en situation där panthavaren inte har sett till att pantsättningen avregistreras trots att panten inte längre gäller och där panthavaren inte kan nås, t.ex. om en tidigare panthavare i form av en juridisk person har upplösts.

Av skäl som anges ovan beträffande ändring i bostadsrättsregistret genom omprövningsbeslut med stöd av förvaltningslagen anser Lagrådet att det inte lämpar sig att en avregistrering av en pant sker genom ett omprövningsbeslut om ändring i bostadsrättsregistret. Ett sådant förfarande, som avviker från vad som gäller inteckningar i t.ex. fast egendom, kan medföra rättsförluster.

I 20 § lagen (2011:900) om dödande av förekommen handling finns särskilda bestämmelser som ger den intecknade egendomens ägare möjlighet att ansöka om att inteckningen dödas när förutsättningar som anges i paragrafen är uppfyllda.

Lagrådet förordar att det under den fortsatta beredningen av lagstiftningsärendet övervägs om 20 § lagen om dödande av förekommen handling ska utsträckas till att omfatta pantsättningar som får sakrättsligt skydd

Förslaget till lag om införande av lagen om bostadsrättsregister

3–8 §§

Inledning

I dessa paragrafer regleras när och av vem de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla ska lämnas till Lantmäteriet.

Paragraferna 3–7 §§ har samlats under rubriken ”Inlämning och kontroll av uppgifter”. Enligt 3 § anges att en bostadsrättsförening ska lämna de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla till Lantmäteriet senast den 31 december 2027. I 7 § finns särskilda regler för bostadsrättsföreningar som bildas efter den 31 december 2027. De är skyldiga att lämna samma uppgifter men för dessa föreningar anges inte någon tidsfrist. Skyldigheten gäller till dess att lagen om bostadsrättsregister träder i kraft. Av 4 § framgår att Lantmäteriet får förelägga en bostadsrättsförening att fullgöra sin skyldighet enligt 3 §. Föreläggandet får även förenas med vite. Av 5 § framgår att Lantmäteriet, efter det datum som anges i 3 § (dvs. efter den 31 december 2027), ska lämna de uppgifter som gäller pantsättning till panthavaren. Om en bostadsrättsförening lämnar uppgifterna senare ska Lantmäteriet lämna uppgifterna vidare till panthavaren snarast. Av 6 § framgår att en panthavare ska anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter senast 6 månader efter att Lantmäteriet har lämnat uppgifterna till panthavaren.

I 8 § – som har placerats under rubriken ”Uppdatering av uppgifter” – regleras bostadsrättsföreningarnas skyldighet att efter att de lämnat uppgifter till Lantmäteriet underrätta myndigheten om förändringar som inträffar därefter. Skyldigheten gäller till dess att lagen om bostadsrättsregister träder i kraft.

Möjligheten att förelägga och paragrafernas ordningsföljd

Syftet med de angivna paragraferna är att se till att de uppgifter som ska finnas i bostadsrättsregistret lämnas in till Lantmäteriet och därmed ger Lantmäteriet rätt förutsättningar för att kunna upprätta ett tillförlitligt bostadsrättsregister. En enligt Lagrådet nödvändig förutsättning för att detta ska vara möjligt är att Lantmäteriet kan förelägga bostadsrättsföreningarna vid vite om de inte uppfyller skyldigheterna enligt lagen. Enligt förslaget ska dock Lantmäteriet endast kunna förelägga bostadsrättsföreningar som bildats före den 31 december 2027 och därför är skyldiga att lämna uppgifter enligt 3 §, men inte bostadsrättsföreningar som bildats efter den 31 december 2027 och därför ska lämna uppgifter enligt 7 §. Det föreslås inte heller att Lantmäteriet ska kunna förelägga en förening som inte har uppfyllt skyldigheten att underrättat myndigheten om förändringar enligt 8 §. Vidare är det svårt att förstå vilka tidsfrister som gäller för skyldigheterna i 7 och 8 §§.

För att lagen ska uppfylla syftet och ge Lantmäteriet rätt förutsättningar för att kunna upprätta ett tillförlitligt bostadsrättsregister anser Lagrådet att myndighetens möjlighet att förelägga en bostadsrättsförening bör om-

fatta samtliga bostadsrättsföreningar, dvs. oavsett när de bildas, som inte har uppfyllt en uppgiftsskyldighet eller underrättelseskyldighet enligt lagen, dvs. omfatta samtliga skyldigheter enligt 3, 7 och 8 §§. Vad gäller uppgiftsskyldigheten i 7 § och underrättelseskyldigheten i 8 § bör det även preciseras när dessa ska uppfyllas. Enligt Lagrådet kan det t.ex. anges att uppgifterna ska lämnas snarast.

Med anledning av det sagda föreslås att paragraferna ändrar ordningsföljd. Även rubrikerna bör därmed ändras.

Bostadsrättsföreningens uppgiftsskyldighet

Vad gäller frågan hur länge bostadsrättsföreningen ska vara skyldig att lämna uppgifter till Lantmäteriet regleras det i 7 och 8 §§. Enligt den sista meningen i vardera paragrafen begränsas föreningens uppgiftsskyldighet till att gälla längst till dess att lagen om bostadsrättsregister träder i kraft. Vad gäller skyldigheten enligt 3 § anges ingen borte gräns, trots att Lantmäteriet har en möjlighet att förelägga föreningarna under hela uppbyggnadsskedet. Enligt Lagrådet kan det ifrågasättas varför bostadsrättsföreningarnas uppgiftsskyldighet ska upphöra när lagen om bostadsrättsregister träder i kraft. Föreningen kan ha fått upplysning om en övergång eller en pantsättning kort tid före ikraftträdandet. Om föreningen inte har hunnit lämna den uppgiften till Lantmäteriet när lagen träder i kraft borde föreningen även efter ikraftträdandet vara skyldig att lämna denna uppgift till myndigheten. Bostadsrättsföreningens uppgiftsskyldighet borde därför, enligt Lagrådet, i stället knytas till när den omständighet som uppgiften hänförs till inträffat, dvs. om förändringen skett före ikraftträdandet.

Bestämmelserna om när uppgiftsskyldigheten upphör bör därför utgå och ersättas med ett förtydligande av vilka uppgifter som uppgiftsskyldigheten omfattar.

Uppgifter som inte omfattas av uppgiftsskyldigheten

Bestämmelserna i 3 och 7 §§ om att uppgiftsskyldigheten inte gäller om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret bör placeras i en egen gemensam paragraf.

Lantmäteriets skyldighet att informera panthavarna

Vad gäller Lantmäteriets skyldighet att lämna de uppgifter som gäller pantsättning till panthavarna (5 §) och panthavarnas möjlighet att anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter (6 §) kan dessa bestämmelser med fördel placeras efter bestämmelserna som föreslås i 3, 7 och 8 §§ och under en egen rubrik. Därmed blir det tydligt att Lantmäteriets skyldighet att informera panthavarna omfattar samtliga uppgifter om pantsättningar som lämnas till myndigheten, dvs även uppgifter från föreningar som bildats efter den 31 december 2027 enligt den föreslagna 7 § och uppgifter om förändringar i redan lämnade uppgifter enligt den föreslagna 8 §. För uppgifter som lämnats senare kan det dock, enligt vad som upplysts om vid föredragningen, finnas behov av en snabbare återkoppling från panthavaren. Även detta kan behöva förtydligas i lagtexten.

I 5 § finns vidare en bestämmelse som anger från vilket datum Lantmäteriet ska lämna de uppgifter som gäller pantsättning till panthavarna. Bestämmelsen hänvisar till datumet i 3 §, dvs den 31 december 2027.

Enligt Lagrådet väcks frågan varför Lantmäteriet inte ska kunna lämna dessa uppgifter före detta datum om det skulle bedömas som lämpligt. Lagrådet kan även konstatera att tidsfristen inte är förenad med någon bortre tidsgräns, bara att uppgifterna ska lämnas efter det angivna datumet. För uppgifter som en bostadsrättsförening har lämnat senare ska Lantmäteriet dock snarast lämna uppgifterna vidare till panthavaren.

Enligt Lagrådet kan behovet av en tidpunkt för när Lantmäteriet tidigast får lämna uppgifterna vidare till panthavarna ifrågasättas. Vidare kan det ifrågasättas varför det inte ställs upp något krav på hur snabbt Lantmäteriet ska lämna uppgifterna vidare. Det framstår som mer lämpligt att ange att Lantmäteriet så snart som möjligt – eller inom annan lämplig tidsram – ska lämna de aktuella uppgifterna till panthavarna. Detta krav borde dessutom gälla samtliga uppgifter som Lantmäteriet får in från bostadsrättsföreningarna, dvs. både uppgifter som lämnats före och efter den 31 december 2027, men även under rättelser om förändringar som föreningen ska lämna enligt 8 §. Med denna lydelse får Lantmäteriet även lämna de aktuella uppgifterna till en panthavare före den 31 december 2027.

Bör Lantmäteriet även ha en skyldighet att informera bostadsrättsföreningen?

Enligt 5 § ska Lantmäteriet lämna de uppgifter om pantsättningar som bostadsrättsföreningar har lämnat till panthavarna. Enligt 6 § ska panthavarna anmäla tillägg och felaktigheter avseende uppgifterna till myndigheten. Remissen behandlar dock inte hur Lantmäteriet ska hantera uppgifter om tillägg eller felaktigheter som en panthavare lämnar. Enligt Lagrådet bör dessa uppgifter lämnas vidare till bostadsrättsföreningen för bedömning. Bestämmelsen om panthavarens kontrollmöjlighet i 6 § bör därför kompletteras med en skyldighet för Lantmäteriet att underrätta bostadsrättsföreningen om att en panthavare har invändningar avseende de uppgifter som föreningen har lämnat eller avseende tillägg när föreningen inte har lämnat några uppgifter. Lantmäteriet bör vara förhindrad att ändra de uppgifter som föreningen har lämnat utan att föreningen först har gjort en ny underrättelse i linje med den uppdateringsskyldighet som föreslås i 8 §. Om panthavarens uppgifter inte stämmer överens med bostadsrättsföreningens uppgifter kan föreningen inte anses ha någon rätt att ändra uppgifterna utan bostadsrättshavarens medgivande. Om pantsättningen i en sådan situation är tvistig skulle frågan i slutändan få avgöras på sedvanligt sätt inom ramen för en civilprocess. Dessa frågor behöver övervägas ytterligare i den fortsatta beredningen. Detta knyter an till vad Lagrådet anför ovan om möjligheten för Lantmäteriet att ompröva registreringar i registret efter att lagen om bostadsrättsregister trätt i kraft.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis föreslår Lagrådet att de aktuella paragraferna och rubrikerna bör placeras i följande ordning och ges följande lydelse.

Inlämning och uppdatering av uppgifter

3 § En bostadsrättsförening ska senast den 31 december 2027 lämna de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla i fråga om bostads-

4 § En bostadsrättsförening som bildas efter den 31 december 2027 ska till Lantmäteriet så snart som möjligt lämna de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla enligt 3 §.

5 § En bostadsrättsförening som har lämnat uppgifter till Lantmäteriet enligt 3 eller 4 § ska så snart som möjligt underrätta myndigheten om förändringar som inträffar innan dess att lagen (2025:000) om bostadsrättsregister träder i kraft i fråga om de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla enligt 3 §.

6 § Bostadsrättsföreningens uppgiftsskyldighet enligt 3–5 §§ gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret.

7 § Om en bostadsrättsförening inte lämnar uppgifter enligt 3, 4 eller 5 § får Lantmäteriet förelägga bostadsrättsföreningen att fullgöra sin uppgiftsskyldighet. Ett föreläggande får förenas med vite.

Kontroll och ändring av uppgifter

8 § Lantmäteriet ska så snart som möjligt lämna de uppgifter som har lämnats enligt 3 § och som gäller pantsättning till panthavaren.

Om en bostadsrättsförening har lämnat uppgifter enligt 4 eller 5 §, ska Lantmäteriet snarast lämna vidare de uppgifter som gäller pantsättning till panthavaren.

9 § Senast sex månader efter det att Lantmäteriet har lämnat uppgifter till en panthavare enligt 8 § första stycket, ska panthavaren anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter avseende uppgifterna om pantsättning till myndigheten.

Om Lantmäteriet har lämnat uppgifterna enligt 8 § andra stycket ska panthavaren snarast anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter till myndigheten.

X § Om en panthavare har anmält tillägg eller felaktigheter enligt 9 § ska Lantmäteriet så snart som möjligt lämna dessa uppgifter till bostadsrättsföreningen.

10–13 §§

I dessa paragrafer, som har samlats under rubriken ”Pantsättningar före ikraftträdandet”, regleras vad som gäller för panträtter som har upplåtits före ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister. I 10 § föreslås en bestämmelse som innebär att sådana panträtter ska registreras som en noterad pant. Enligt 11 § ska en sådan noterad pant ha företräde framför en pantsättning som har gjorts efter ikraftträdandet. Enligt 12 § ska en panträtt som upplåtits före ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister endast ha sakrättsligt skydd om uppgift om panträtten har lämnats till Lantmäteriet senast tre månader efter ikraftträdandet. Av 13 § framgår att om en bostadsrätt belastas med flera panträtter som upplåtits före ikraft-

trädandet av lagen om bostadsrättsregister, ska den företrädesordning som gällde mellan dem före ikraftträdandet fortfarande gälla.

Enligt förslaget ska alltså en förutsättning för att en tidigare upplåten panträtt ska behålla sitt sakrättsliga skydd, vara att panträtten registreras som noterad pant i det nya bostadsrättsregistret. Om flera tidigare panter noteras för samma bostadsrätt ska dock samma företrädesordning mellan dem som hittills gällt fortfarande gälla. Det innebär alltså att som huvudregel är fortfarande tidpunkten för underrättelsen till föreningen avgörande för företrädesordningen och inte den ordning som de äldre panträtterna registreras i.

Om en bostadsrättsförening inte anmäler en befintlig panträtt till Lantmäteriet trots att den är korrekt denuntierad föreslås att det sakrättsliga skyddet upphör tre månader efter det att lagen om bostadsrättsregister trätt i kraft (se preklusionsregeln i förslaget till 12 §). Panthavaren förlorar alltså då det sakrättsliga skyddet för panträtten som fanns. Även om professionella panthavare – såsom banker – som har många panträtter kommer att få underrättelser från Lantmäteriet och därmed en möjlighet att kontrollera och reagera om vissa panträtter helt saknas, gäller det inte för panthavare som endast har en enstaka panträtt. Oavsett om en panthavare nåtts av en uppmaning att agera för att det sakrättsliga skyddet ska bestå eller inte nåtts av en sådan uppmaning ska alltså skyddet upphöra efter viss tid om pantsättningen inte förts in i bostadsrättsregistret.

I remissen anges som skäl för den föreslagna preklusionsregeln att myndigheter, kreditgivare och andra aktörer ska kunna lita på att de panträtter som belastar en bostadsrätt finns i registret.

En panträtt som har fått sakrättsligt skydd har emellertid normalt sett ett förmögenhetsrättsligt värde för panthavaren.

Enligt Lagrådet kan det inte anses förenligt med egendomsskyddet enligt grundlagen och Europakonventionen att det införs en bestämmelse om att det sakrättsliga skyddet för en panträtt prekluderas efter viss tid.

Även utan en preklusionsregel avseende äldre pantsättningar som har sakrättsligt skydd kommer det nya nationella registret att tjäna som ett starkt bevisfaktum för vilka panträtter som belastar bostadsrätten och företrädesordningen mellan dem. Registret kommer att förbättra informationsläget avsevärt vad gäller befintliga panträtter jämfört med dagens läge, även om registreringen inte tillmätts någon rättsverkan för dessa panträters sakrättsliga skydd. Även äldre pantsättningar bör alltså noteras i det nya bostadsrättsregistret, och enligt Lagrådets mening bör detta ske med angivande av tidpunkten för denuntiationen till bostadsrättsföreningen samt i den ordning som denuntiation skett.

Noteras kan också att enligt den i remissen föreslagna ordningen kommer tidpunkten för denuntiation, och inte när panten noterats i registret, fortfarande att vara avgörande för företrädesordningen mellan flera panträtter som belastar samma bostadsrätt (se förslaget till 13 §). En myndighet, kreditgivare eller någon annan berörd skulle därmed ändå inte helt kunna förlita sig på registrets uppgifter för att avgöra företrädesordningen mellan flera sådana panträtter.

Sammanfattningsvis medför det sagda att Lagrådet avstyrker förslaget i 12 § till en preklusionsregel för panträttigheter som redan har sakrättsligt skydd.

Detta innebär således att bostadsrättsregistret fortfarande bör innehålla uppgifter om såväl äldre panträtter som, i enlighet med remissens förslag, kan benämnas noterade panträtter och nya panträtter som enligt förslaget

till ändringarna i bostadsrättslagen (se mer om detta nedan) får sakrättsligt skydd genom registreringen. Lagrådet föreslår att bestämmelserna i 10–13 §§ kan ersättas med en paragraf som bör utformas i linje med följande och placeras under följande rubrik.

Prop. 2025/26:112
Bilaga 10

Pantsättningar före ikraftträdandet

10 § En panträtt som har upplåtits och fått sakrättsligt skydd före ikraftträdandet av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister och som det lämnas uppgift om till Lantmäteriet, ska registreras i bostadsrättsregistret som en noterad pant.

Möjligheten att överklaga

Lagen om införande av lagen om bostadsrättsregister innehåller bestämmelser som innebär att Lantmäteriet kan komma att behöva fatta olika beslut som bör kunna överklagas (t.ex. vitesförelägganden). Lagen innehåller dock inte någon överklagandebestämmelse. I lagen om bostadsrättsregister finns det en bestämmelse om att beslut som Lantmäteriet har meddelat enligt den lagen eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Det anges även att det ska krävas prövningstillstånd vid överklagande till kammarrätten. Enligt Lagrådet bör det införas en motsvarande bestämmelse även i lagen om införande av lagen om bostadsrättsregister.

Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

6 a kap. 1 och 2 §§ jämfört med 4 kap. 4 a § och 6 kap. 1 §

Inledning

I 6 a kap. 1 § anges att en panträtt i en bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran. Enligt 2 § ska en pantsättning av en bostadsrätt registreras i bostadsrättsregistret. Vidare anges att en registrering av pantsättningen har samma rättsverkningar som när en panthavare tar en lös sak i besittning. Det innebär alltså att det är registreringen av pantsättningen i bostadsrättsregistret som medför sakrättsligt skydd.

Pantsättning efter upplåtelse av en bostadsrätt

Vad först gäller möjligheten att efter upplåtelse av en bostadsrätt pantsätta bostadsrätten följer, som redan framhållits, av bostadsrättslagen att en upplåtelse av en bostadsrätt endast får ske till en medlem i bostadsrättsföreningen och att medlemmens rätt att utöva bostadsrätt uppstår på grund av upplåtelsen (se särskilt 1 kap. 3 och 4 §§ samt 4 kap. 10 §). Det är alltså upplåtelsen som medför att medlemmen i föreningen blir bostadsrättshavare och kan förfoga över bostadsrätten, bl.a. genom att pantsätta den.

Av förslaget till ändringar i bostadsrättslagen framgår att en upplåtelse av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret, se 4 kap. 4 a §, men det framgår inte att registreringen av upplåtelsen har några rättsverkningar.

Det framstår alltså som att en person, som är medlem i föreningen och fått en lägenhet med bostadsrätt upplåten till sig, kan pantsätta bostadsrätten

även om själva upplåtelsen av bostadsrätten till personen inte är registrerad. Samtidigt måste pantsättningen registreras för att den ska få sakrättsligt skydd och av förslaget till lagen om bostadsrättsregister framgår även att panthavare ska kunna få tillstånd att på egen hand registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret (se 3 kap. 6 § förslaget till lag om bostadsrättsregister). Det är oklart hur bestämmelserna om rätten att utöva bostadsrätten efter upplåtelse stämmer överens med möjligheten att pantsätta bostadsrätten. I praktiken är det svårt att föreställa sig att det kommer att vara möjligt att registrera en pantsättning, särskilt när panthavaren själv ska registrera den, utan att upplåtelsen av bostadsrätten först registrerats av Lantmäteriet. Frågan om även en registrering av en upplåtelse av en bostadsrätt bör ges någon form av rättsverkan eller hur bestämmelserna om sakrättsligt skydd för pantsättning annars ska fungera efter en upplåtelse av en bostadsrätt bör övervägas ytterligare i den fortsatta beredningen av förslaget. Dessa fortsatta överväganden bör utgå från Lagrådets förslag till ändringar av 3 kap. 3 § andra stycket förslaget till lag om bostadsrättsregister, dvs att anmälan om registrering av en upplåtelse ska ske inom två veckor från upplåtelsen och inte från tillträdet. En bostadsrättshavare måste – liksom för närvarande – kunna pantsätta bostadsrätten innan han eller hon tillträtt bostadsrätten för att finansieringen av nya bostadsrätter ska fungera.

Pantsättning efter överlåtelse av en bostadsrätt

När det gäller en pantsättning efter en överlåtelse anges, som redan framgått, i förslaget till ändringar i 6 kap. 1 § bostadsrättslagen att vid överlåtelse får en ny innehavare utöva bostadsrätten endast om han eller hon antas som medlem och att ett medlemskap som huvudregel gäller från tillträdesdagen. Vidare anges i förslaget till 6 kap. 5 b § att registreringen av överlåtelsen är avgörande för sakrättsligt skydd mot överlåtarens borgenärer. Registreringen av en överlåtelse bör som huvudregel anses ha skett på tillträdesdagen (se synpunkterna om 3 kap. 3 § lagen om bostadsrättsregister).

Enligt Lagrådet behöver det, i linje med vad Bankföreningen påtalat i det yttrande som lämnats till Lagrådet, klargöras i den fortsatta beredningen hur det är tänkt att det ska fungera med upplåtelse av panträtt vid överlåtelse av en bostadsrätt. Ska ett pantsättningsavtal vid överlåtelse av bostadsrätt kunna ingås med bindande verkan innan förvärvaren tillträtt bostadsrätten och blivit registrerad som bostadsrättshavare? Är alltså tanken att köparen och panthavaren ska upprätta ett pantsättningsavtal före tillträdet, även om köparen – dvs. pantsättaren – vid den tidpunkten enligt lagen ännu inte är att anse som en bostadsrättshavare som har rätt att utöva bostadsrätten? Vid vilken tidpunkt kommer panthavaren, om denne fått rätt att på egen hand registrera pantsättningen, kunna registrera den så att den får sakrättslig verkan? Förutsätter det att Lantmäteriet först har registrerat överlåtelsen och att det görs innan tillträdet även om registreringen av överlåtelsen får verkan först på tillträdesdagen? Dessa frågor behöver klargöras i den fortsatta beredningen eftersom de har avgörande betydelse för hur lånefinansieringar av köp av bostadsrätter ska fungera.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad en förenings lägenhetsförteckning ska innehålla. Tredje stycket föreslås ändras så att föreningens skyldighet att i lägenhetsförteckningen anteckna uppgift om pantsättning tas bort eftersom underrättelse till föreningen ersätts med registrering i bostadsrättsregistret för att få sakrättsligt skydd. I författningskommentaren anges att ändringen inte innebär någon skyldighet för föreningar att ta bort befintliga uppgifter om pantsättning.

Det framstår som att det inte kommer att finnas några hinder mot att föreningar raderar befintliga anteckningar om äldre pantsättningar när ändringen träder i kraft.

Anteckningar om sådana pantsättningar i lägenhetsförteckningarna kan dock fortfarande komma att ha ett informations- och bevisvärde. Det bör därför övervägas i den fortsatta beredningen om det behövs en övergångsbestämmelse som säkerställer att befintliga anteckningar finns kvar.

Nya övergångsbestämmelser

Lagrådet avstyrker, som framgått, förslaget till en preklusionsregel i lagen om införande av lagen om bostadsrättsregister för pantsättningar som redan har fått sakrättsligt skydd. Lagrådets avstyrkande innebär att det införs en övergångsbestämmelse till de föreslagna ändringarna i bostadsrättslagen för att tydliggöra att de nya bestämmelserna om sakrättsligt skydd inte ska tillämpas på pantsättningar som redan har fått sakrättsligt skydd vid ikraftträdandet.

Vidare bör det införas en övergångsregel som hanterar företrädesordningen mellan äldre pantsättningar som har fått sakrättsligt skydd före ikraftträdandet och sådana pantsättningar som får sakrättsligt skydd genom registrering i bostadsrättsregistret.

Enligt Lagrådet kan de nya övergångsbestämmelserna, tillsammans med den föreslagna ikraftträdandebestämmelsen, ges följande lydelse.

1. Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.
2. Bestämmelserna i 6 a kap. ska inte tillämpas på panträtter som har fått sakrättsligt skydd före ikraftträdandet.
3. En panträtt som har upplåtits och fått sakrättsligt skydd före ikraftträdandet ska ha företräde framför en panträtt som fått sakrättsligt skydd efter ikraftträdandet.

Lagrådsremissen innehåller inget förslag till någon bestämmelse om vad som sakrättsligt gäller i fråga om överlåtelse av bostadsrätter som har skett före ikraftträdandet. Den frågan bör analyseras och det bör övervägas om det behövs en övergångsbestämmelse även i denna del.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 5 februari 2026

Närvarande: statsminister Kristersson, ordförande, och statsråden Busch, Svantesson, Edholm, Waltersson Grönvall, Jonson, Strömmer, Forssmed, Tenje, Forssell, Slottnér, Wykman, Malmer Stenergård, Kullgren, Liljestrand, Bohlin, Carlson, Pourmokhtari, Rosencrantz, Dousa, Larsson, Britz, Mohamsson, Lann

Föredragande: statsrådet Forssell

Regeringen beslutar proposition 2025/26:112 Ett register för alla bostadsrätter