

RAPPORT

Ett register för alla bostadsrätter

Uppdrag till Lantmäteriet att förbereda för ett register för alla bostadsrätter (LI2025/01086)

Sammanfattning

Denna rapport presenterar resultatet av Lantmäteriets uppdrag att förbereda för ett register för alla bostadsrätter. I rapporten redovisas ett antal utgångspunkter som har varit uppe till diskussion under förberedelsearbetet och inriktning för det fortsatta arbetet.

Verksamhetsprocesser, informationsmodeller och integrationer

De av bostadsrättsföreningarna inlämnade uppgifter gäller och ifrågasätts inte. Det innebär att de endast kommer att bli föremål för formella kontroller, såsom att personnummer eller organisationsnummer är korrekta, samt att namn och förening stämmer

Kreditinstitutens uppgifter kommer att godtas om de har den utredning som Lantmäteriet kräver. Beroende på hur processen utformas kan andra kontakter behövas.

Lantmäteriet avser att möjligaste mån att använda etablerade, fungerande rutiner och systemlösningar för att hämta in folkbokförings- och organisationsuppgifter i stället för att utveckla nya digitala lösningar

För kontroller mot andra myndigheters register behöver lagstöd finnas på plats. Det innebär att fortsatt samverkan med andra grunddatamyndigheter kommer att vara viktig under uppbyggnad och införande av registret

Ett bostadsrättsregister kommer att utgöra samhällsviktig verksamhet och höjd behöver tas för dataskydds-, sekretess- samt säkerhetsskyddslagstiftning. Informationsklassning och informationssäkerhet kommer att utgöra väsentliga komponenter i detta.

Föreskrifter och juridiska utredningar

En effektiv process kräver enkla behörighetslösningar eller kontroller. Behörighetsfrågan är central, men det saknas stöd i författning för ombud att företräda bostadsrättsföreningen i inlämning av uppgifter. Lantmäteriet behöver därför utreda hur dessa kan ges behörighet om stöd inte ges i annan författning

Det saknas idag stöd i lagförslagen för att använda information från andra register när registret trätt i kraft. Det gäller till exempel stöd för information från

- Fastighets- och lägenhetsregistren (även efter uppbyggnad)
- Skatteverkets register (inte bara folkbokföringsuppgifter)
- Bolagsverkets register (nämns inte alls i nuvarande författningsförslag)

Lantmäteriet har ett behov av att kunna meddela föreskrifter om uppbyggnaden av bostadsrättsregistret. Framtagandet av nya föreskrifter tar betydande tid i anspråk. Det kräver en väl genomarbetad tidsplan för att ha erforderliga föreskrifter på plats i tid. Dessutom krävs i vissa fall samråd för att tidsplanen ska fungera.

Införande av ett register

I avsaknad av en förordning behöver Lantmäteriet utgå från den mest sannolika bedömningen av till exempel registerinnehållet och kommunicera denna bedömning med externa intressenter. Detta kan innebära att bilden av registerinnehållet kan behöva justeras över tid.

Planering sker för så kort tid som möjligt till driftsättning utifrån signalerna i bland annat remissvar och det faktum att dubbelhanteringen kostar för alla inblandade, inklusive de boende.

Lantmäteriet avser att sträva efter så hög andel digitala anmälningar som möjligt. Denna ambition är viktig för att säkerställa att processen blir så rättssäker och effektiv som möjligt.

Kreditgivare och banker kommer in i ett senare skede av uppbyggnad och införande av ett register. De bör ges möjlighet att börja sitt kontrollarbete så tidigt som möjligt för att ge möjlighet att testa och utveckla arbetssätt och sina kontrollrutiner.

Tidigare erfarenheter har visat att det finns nackdelar med en driftsättning direkt vid årsskifte och början av året. Förmodligen sker en driftsättning bäst i nära anslutning till en långhelg.

Kommunikation och informationsutbyte med intressenter

Lantmäteriet avser att jobba nära förvaltare, systemleverantörer, kreditinstitut och vidareförädlare och inrätta en särskild temawebsida via lantmäteriets hemsida som en kanal för att nå ut med information till intressenter.

Fortsatt erfarenhetsutbyte med Norge och Finland kommer att ske under uppbyggnad och införande av ett bostadsrättsregister. Detta ingår som en del i Lantmäteriets nordiska samverkan, men även röra specifika frågeställningar där goda exempel finns hos våra grannländer.

Uppdraget

I slutet av maj 2025 fick Lantmäteriet i [uppdrag att förbereda för ett register för alla bostadsrätter \(LI2025/01086\)](#). I uppdraget ingår ett antal frågeställningar, Det är sammanlagt sju ämnesområden som berörs i rapporten i varsitt avsnitt:

1. Verksamhetsprocesser
2. Informationsmodeller och systemstruktur
3. Integration med andra register och system
4. Föreskrifter och juridiska utredningar
5. Införande av ett register
6. Kommunikation
7. Informations- och erfarenhetsutbyte

Arbetet har bedrivits i sju arbetsgrupper med en arbetsgrupp för varje ämnesområde i uppdraget. Informations- och erfarenhetsutbyte med olika intressenter har skett under perioden oktober – december 2025.

I rapporten redovisas ett antal utgångspunkter och inriktning för det fortsatta arbetet som har växt fram under arbetet med rapporten.

Innehåll

SAMMANFATTNING	2
UPPDRAGET	3
1 VERKSAMHETSPROCESSER	6
1.1 VERKSAMHETSPROCESSER FÖR UPPBYGGNAD	7
1.1.1 <i>Ledning och styrning</i>	7
1.1.2 <i>Uppbyggnad av registret</i>	7
1.1.3 <i>Support och kundservice</i>	8
1.2 VERKSAMHETSPROCESSER FÖR AJOURHÅLLNING	8
1.2.1 <i>Ta emot Anmälan om registrering</i>	8
1.2.1 <i>Handlägga och kontrollera anmälan</i>	9
1.2.2 <i>Underrätta och fakturera</i>	9
1.3 VERKSAMHETSPROCESSER FÖR TILLHANDAHÅLLANDE	10
1.3.1 <i>Ledning och styrning</i>	10
1.3.2 <i>Beställning och leverans</i>	11
1.3.3 <i>Utveckling och support</i>	12
2 INFORMATIONSMODELLER OCH SYSTEMSTRUKTUR	13
3 INTEGRATION MED ANDRA REGISTER OCH SYSTEM	15
3.1 IDENTIFIERA ANDRA REGISTER OCH SYSTEM FÖR INFORMATIONsutBYTE	15
3.1.1 <i>Uppgifter från Skatteverket</i>	15
3.1.2 <i>Kronofogdens register för verkställighet</i>	16
3.1.3 <i>Uppgifter från bolagsverket</i>	16
3.1.4 <i>Lantmäteriets fastighetsregister</i>	16
3.1.5 <i>Lantmäteriets lägenhetsregister</i>	16
3.2 DATASKYDDS- OCH SEKRETESSLAGSTIFTNING	17
3.3 SÄKERHETSSKYDDSLAGSTIFTNINGEN	17
4 FÖRESKRIFTER OCH JURIDISKA UTREDNINGAR	17
4.1 INLEDNING	17
4.2 TÄNKBARA FÖRESKRIFTER	18
4.2.1 <i>Uppbyggnaden av registret</i>	18
4.2.2 <i>Anmälan för registrering och avregistrering</i>	18
4.2.3 <i>Direktåtkomst</i>	20
4.2.4 <i>Personuppgiftsbiträdens hantering</i>	21
4.2.5 <i>Avgifter</i>	21
4.3 LANTMÄTERIETS PROCESS FÖR FÖRESKRIFTSARBETE	22
4.3.1 <i>Tidplan för föreskriftsarbete</i>	23
4.4 PRIORITERINGSORDNING OCH BERÄKNAD TIDSÅTGÅNG	24
4.4.1 <i>Uppbyggnad av registret</i>	24
4.4.2 <i>Anmälan för registrering och avregistrering</i>	24
4.4.3 <i>Avgifter</i>	24
4.5 JURIDISKA UTREDNINGAR	25
4.5.1 <i>Behörighet att företräda bostadsrättsföreningen</i>	25
4.5.2 <i>Information från andra myndigheter och andra register</i>	26
4.5.3 <i>Krav för framtida förfaranden och e-tjänster</i>	27
4.5.4 <i>Kontroll av makesamtycke till överlåtelse och pantsättning</i>	28
5 INFÖRANDE AV ETT REGISTER	30
5.1 OM PLAN FÖR INFÖRANDE	30
5.2 UPPLÄGGNING	31
5.3 GENOMFÖRA INSAMLING OCH VERIFIERING	33
5.4 UTVECKLA MIGRERA OCH DRIFTSÄTTA SYSTEM	33
5.4.1 <i>Utveckla system</i>	33

5.4.2	<i>Migrering och driftsättning</i>	34
5.5	SUPPORTFRÅGOR	34
5.5.1	<i>Insamling</i>	35
5.5.2	<i>Ajourhållning</i>	35
6	KOMMUNIKATION	35
6.1	KOMMUNIKATIONSPLAN	36
6.1.1	<i>Målgrupper</i>	36
6.1.2	<i>Behov och utmaningar</i>	36
7	INFORMATION- OCH ERFARENHETSUTBYTE MED INTRESSETER	37
7.1	INTRESSETER	37
7.2	INFORMATION-UTBYTE MED LÄNDER SOM INFÖRT REGISTER	37
7.2.1	<i>Finland</i>	37
7.2.2	<i>Norge</i>	38
7.3	SYNPUNKTER OCH BEHOV FRÅN MYNDIGHETER	38
7.3.1	<i>Polismyndigheten</i>	38
7.3.2	<i>Ekobrottsmyndigheten</i>	39
7.3.3	<i>Åklagarmyndigheten</i>	39
7.3.4	<i>Säkerhetspolisen</i>	39
7.3.5	<i>Skatteverket</i>	39
7.3.6	<i>Bolagsverket</i>	40
7.3.7	<i>Kronofogdemyndigheten</i>	40
7.3.8	<i>Integritetsskyddsmyndigheten</i>	40
7.4	SYNPUNKTER OCH BEHOV FRÅN FÖRETAG OCH ORGANISATIONER	41
7.4.1	<i>Kreditgivare</i>	41
7.4.2	<i>Fastighetsförvaltare</i>	41
7.4.3	<i>Fastighetsmäklare</i>	42
7.4.4	<i>Bostadsrätterna</i>	42
7.4.5	<i>Sveriges kommuner och regioner</i>	42
8	ANDRA AKTUELLA UTREDNINGAR	42
9	KONSEKVENSBESKRIVNING	43
9.1	FINANSIERING	43
9.2	FORTSATT BEHOV AV DIALOG MED AKTÖRER	43

I Verksamhetsprocesser

I regeringsuppdraget ingår att Lantmäteriet ska redogöra för verksamhetsprocesser samt identifiera och analysera dels säkerhetsfrågor, dels vilka behov användare av ett register för bostadsrätter har. Frågor avseende informationssäkerhet, däribland behörigheter, roller samt klassning av information ska särskilt beaktas

I detta kapitel redogörs för de verksamhetsprocesser som identifierats och kartlagts. Processerna kommer att beskrivas ytterligare inom ramen för kommande bostadsrättsregisterprojekt.

Klassning av information behöver fördjupas när ytterligare förutsättningar finns på plats i form av lag och förordning för bostadsrättsregistret. Klassning av information och de uppgifter som registret innehåller kommer i sin tur att ligga till grund för krav på informationssäkerhetsåtgärder för bostadsrättsregistret.

Författningarna kommer att klargöra vilken information som ska ingå. Under uppdragstiden har klassningen skett utifrån tillgängliga underlag så som innehållet i lagrådsremissen och förslag på förordningen för ett bostadsrättsregister i den statliga utredningen (SOU 2022:39).

Säkerhetsfrågor, inklusive informationssäkerhet, har högsta prioritet hos Lantmäteriet utifrån myndighetens roll och ansvar i relation till sitt uppdrag. Den information som kommer att ingå i ett bostadsrättsregister måste hanteras enligt krav på tillförlitlighet, tillgänglighet samt integritets- och säkerhetsaspekter.

Arbetet med att upprätta och införa ett bostadsrättsregister med avseende på säkerhetsfrågor kommer att koordineras med annat säkerhetsarbete på myndigheten. Informationssäkerhet, däribland informationsklassning, roller samt behörigheter kommer att vara centrala under projektet.

De verksamhetsprocesser som särskilt studerats under regeringsuppdraget är:

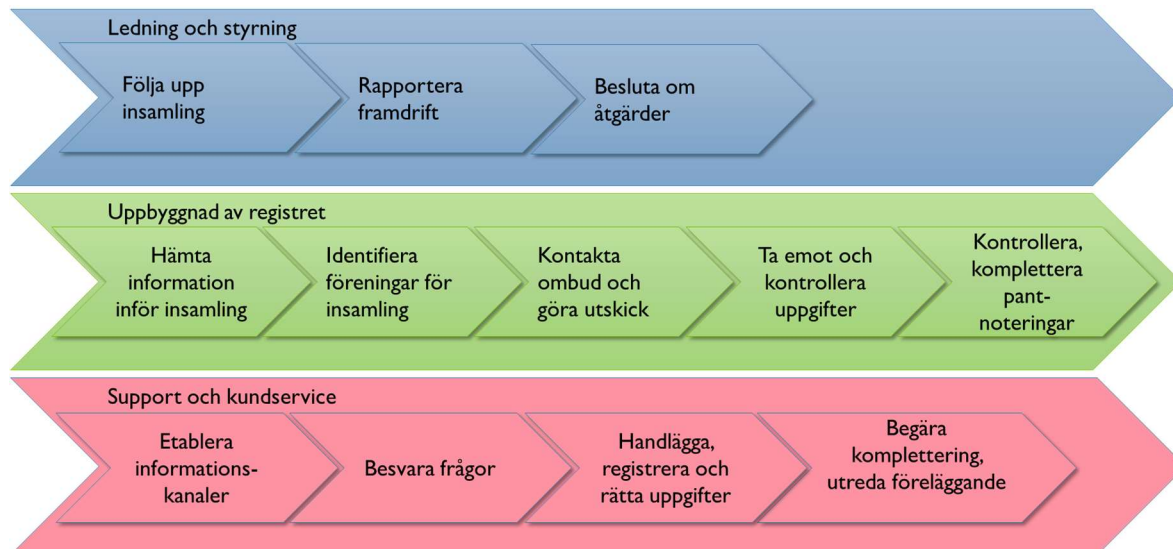
- Uppbyggnad, inklusive datainsamling från föreningar och panthavare
- Ajourhållning
- Tillhandahållande

Utöver ovanstående verksamhetsprocesser tillkommer stödprocesser i form av ledning och styrning, kommunikation, support och kundservice. Inom ramen för kommunikation ingår även dialog och samverkan med uppgiftslämnare, användare och andra myndigheter.

Det fortsatta arbetet med processer kopplat till ett bostadsrättsregister kommer att följa Lantmäteriets struktur för arkitektur och processarbete samt koordineras mot Lantmäteriets huvudprocesskarta. Denna koppling mot myndighetens huvudprocesskarta är bland annat av stor vikt för informationshanteringsplan och Riksarkivets regler kring arkivering och gallring.

I.1 Verksamhetsprocesser för uppbyggnad

Bild 1 Processen för uppbyggnad av registret innehåller ledning och styrning, uppbyggnad av registret samt support och kundservice.



I.1.1 LEDNING OCH STYRNING

Ledning och styrning består av processer för att planera, leda, följa upp och besluta om åtgärder. Dessa inkluderar att följa upp insamlingen av uppgifter, rapportera om framdrift samt besluta om åtgärder. Arbetet innebär att skapa förutsättningar, strukturera arbetet, analysera framdrift och hantera avvikelser.

Målvärden finns framtagna för att följa upp insamlingen. Eventuella avvikelser från dessa målvärden kommer att analyseras för identifiering av åtgärder.

I.1.2 UPPBYGGNAD AV REGISTRET

Uppbyggnaden av registret består inledningsvis av processer för att hämta och ladda information, markera bostadsrättsförening, kontakta föreningar och ombud samt att göra utskick. Därefter följer processer för att ta emot och kontrollera uppgifter samt för att komplettera av pantnoteringar.

En stor mängd av uppgifter till registret kan inhämtas till exempel från förvaltare som då behöver agera ombud för bostadsrättsföreningen. Större förvaltare behöver därför kontaktas tidigt i processen för att inleda samtal om vilka uppgifter som ska samlas in, filformat för leveranser med mera.

Förutom att få dessa förvaltare att leverera uppgifter ska ett antal mindre bostadsrättsföreningar som inte använder förvaltare uppmanas att lämna uppgifter.

Ett eller flera utskick behöver sannolikt genomföras som syftar till att begära in uppgifter till registret inom en given tidsram. Rutiner behöver därför finnas för att påminna och eventuellt förelägga föreningar att lämna uppgifter.

1.1.3 SUPPORT OCH KUNDSERVICE

Support och kundservice består av processer för att etablera informationskanaler, informera och besvara frågor. Utöver dessa finns processer för att handlägga, registrera, tillhandahålla och rätta uppgifter.

Kvalitetskontroller kommer att krävas av de uppgifter som lämnas in. I samband med inlämning av uppgifter sker kontroller av behörighet av den som lämnar in uppgifterna. Anmälningar med kvalitetsbrister eller ofullständigt uppgifter kommer att behöva hanteras.

Efter att banker och andra panthavare granskat uppgifter om sina pantnoteringar ska de anmäla eventuella felaktigheter till Lantmäteriet och komplettera med information som saknas. I de fall som det saknas uppgift om vem som är panthavare för en pantnotering kommer det att krävas en utredning.

I undantagsfall kan det bli aktuellt att förelägga bostadsrättsföreningar som inte inkommer med uppgifter för att säkerställa att nödvändig information lämnas i korrekt tid. Ett föreläggande om komplettering av uppgifter får förenas med vite.

1.2 Verksamhetsprocesser för ajourhållning

Processen för ajourhållning sträcker sig från att anmälan upprättas till att information lagras i grunddata- och tillhandahållandelager hos Lantmäteriet.

Den innehåller även processdelar för ledning, styrning och support, men dessa finns inte med i bilden nedan. Utgångspunkten är att processen utarbetas med inriktning att nå så hög digitaliseringsgrad som möjligt, att den möjliggör automatiska kontroller och automatisk registrering.

Bild 2 Processen för ajourhållning av registret innehåller bland annat att ta emot, handlägga och kontrollera, registrera, underrätta, fakturera samt att lagra bostadsrättsinformation.



1.2.1 TA EMOT ANMÄLAN OM REGISTRERING

Vissa uppgifter kommer att kontrolleras innan anmälan kan registreras. Vilka kontroller som utförs beror på vilken typ av åtgärd som anmäls för registrering: upplåtelse, övergång, pantsättning eller anteckning. Exempelvis kan kontroll behöva ske att uppgiftslämnaren är behörig, samt att samtliga uppgifter som ska föras in i registret finns med.

Uppgifterna i anmälan kommer att jämföras mot aktuell information i registret. Till exempel att man vid övergång av bostadsrätt inte överlåtit en större andel av bostadsrätten än överlåtaren innehar. Om anmälan inkommer digitalt sker kontroller automatiskt utifrån särskilt uppställda krav. Om kraven är uppfyllda registreras uppgifterna automatiskt i registret. I annat fall får anmälan hanteras av en handläggare som vid behov begär in kompletterande uppgifter.

När en ändring berör en bostadsrätt i form av sammanslagning eller delning ska uppgiften föras in i registret av bostadsrättsföreningen. Likaså när det gäller väsentliga förändringar såsom tilläggsupplåtelse av mark eller annat utrymme.

Bostadsrättsföreningar ska ha möjlighet att anmäla registreringsåtgärder digitalt. Registreringen bör därför kunna utföras av föreningen utan någon egentlig kontroll från Lantmäteriets sida.

Anmälan om registrering via maskingränssnitt (API)

Lantmäteriet vill kunna ge tillstånd till olika aktörer såsom: bostadsrättsföreningar, förvaltare, och myndigheter att registrera vissa uppgifter via API. Åtkomst på detta sätt föranses av tillståndsprövning. Då kontrolleras att sökande har tillgång till den tekniska utrustning och kunskap som behövs, samt att man uppfyller de krav på lämplighet som ställs med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion.

Bostadsrättsföreningen eller dess förvaltare kan ges möjlighet att göra dessa registreringsåtgärder via API, men kan självfallet också göra en anmälan genom att skicka in en digital anmälan via e-tjänst eller med hjälp av en blankett som registreringsunderlag till myndigheten.

Det finns ingen anledning för Lantmäteriet att ifrågasätta eller kontrollera riktigheten av denna typ av uppgifter. Registreringen bör därför kunna utföras utan någon egentligen kontroll från Lantmäteriet sida, även om vissa krav på format och standarder måste uppfyllas.

Lantmäteriet kommer enligt lagrådsremissen att kunna ge tillstånd till kreditgivare som uppfyller vissa krav att registrera vissa uppgifter i registret, och det kommer att ske via API. Samma ordning bör kunna tillämpas när en myndighet ska registrera uppgift om anteckning.

Uppgifter som hämtas från andra register

Delar av informationen i bostadsrättsregistret finns i andra register, både internt inom Lantmäteriet och externt hos Skatteverket. Från Lantmäteriets fastighetsregister kommer flera uppgifter att hämtas. Det gäller bland annat information om vilka fastigheter eller tomträtter som bostadsrättsföreningen innehar, men också en rad uppgifter om bostadsrättslägenheten såsom yta, antal rum och beteckning på lägenheten.

Från Skatteverket kommer exempelvis uppgifter om ID-nummer, namn och adress att hämtas från folkbokföringen. Uppgifter från andra register kommer att hämtas och bli en del av bostadsrättsregistret. Om ändringar sker i källan där informationen finns lagrad uppdateras och ajourhålls även informationen i bostadsrättsregistret per automatik.

1.2.1 HANDLÄGGA OCH KONTROLLERA ANMÄLAN

I ett digitalt förfarande kan en stor del av kontrollerna göras i ett tidigt skede redan i e-tjänsten vid inlämnandet, vilket skapar bra förutsättningar för att anmälan ska kunna upprättas på ett korrekt sätt och hanteras automatiskt utan manuell handpåläggning. Användaren får då tillgång till vissa stödfunktioner som hjälper anmälaren och förebygger risker för felaktigheter i registret

1.2.2 UNDERRÄTTA OCH FAKTURERA

När anmälan har registrerats och är färdigbehandlad skickas underrättelse till berörda parter. I de fall en avgift tas ut i samband med registreringen skickas faktura till den som gett in anmälan.

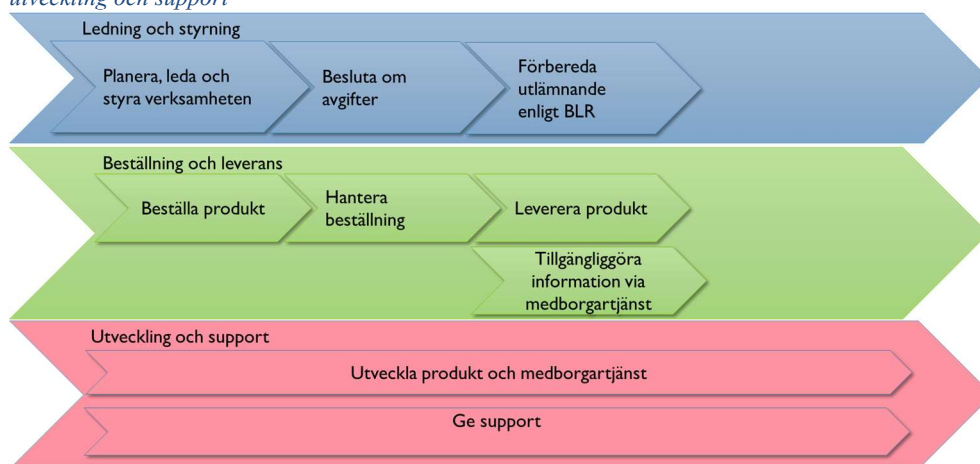
1.3 Verksamhetsprocesser för tillhandahållande

Processen för tillhandahållande innehåller processer för ledning och styrning, beställning och leverans samt utveckling och support. De främsta arbetsområdena kommer att omfatta utveckling av produkter och medborgartjänster, fastställa avgifter samt utveckla ett prövningsförfarande för tillhandahållande av elektronisk bostadsrättsinformation

Information i bostadsrättsregistret är av stor betydelse för samhället och kommer att behöva kunna tillgängliggöras för olika aktörer inom bostadsmarknaden, mäklarverksamhet, bank- och kreditsektorn samt för det brottsförebyggande arbetet.

Dialog med användare och intressenter kommer att fortsätta inom ramen för kommande bostadsrättsprojekt och inkluderas i arbetet framåt för tillgängliggörande av information.

Bild 3 Processen för tillhandahållande innehåller ledning och styrning, beställning och leverans samt utveckling och support



1.3.1 LEDNING OCH STYRNING

Ledning och styrning består av processer för att planera, leda och styra verksamheten. Dessa inkluderar att besluta om avgifter samt att förbereda utlämnande.

Besluta om avgifter

Avgifter för kommuner

Kommuner betalar idag för sin användning av fastighetsinformation. De kommuner som har tecknat avtal för Geodatasamverkan tar del av Lantmäteriets och Sjöfartsverkets geodataprodukter som erbjuds i det gemensamma produktutbudet mot en årlig avgift. De kommuner som inte har tecknat avtal för Geodatasamverkan betalar för de enskilda produkter som de använder.

Vidare kommer Lantmäteriet utreda om produkterna för bostadsrättsinformationen ska ingå i Geodatasamverkan. En analys av kommunernas behov av informationen behöver göras och vilka författningsstyrda uppgifter som motiverar en tillgång till registret. Organisationer som tecknat avtal om geodatasamverkan ska, enligt avtalet, informeras om förändringar senast i september året innan ikraftträdande.

Avgifter för myndigheter och affärsverk

Informationen från fastighetsregistret är idag avgiftsfri för statliga myndigheter genom omfördelning av anslag mellan myndigheterna över statsbudgeten. Det behöver utredas om även informationen från bostadsrättsregistret ska omfattas av denna avgiftsfrihet eller om undantag ska meddelas i föreskrift.

En analys av myndigheternas behov av informationen behöver göras samt omfattning av användningen för att beräkna storleken av extra tilldelning av anslag för informationen. Om förändringen ska genomföras behöver en instruktionsändring göras.

Affärsverk omfattas inte av det avgiftsfria registerutbytet. Ett antal av dessa är med i Geodatasamverkan. Deras behov av bostadsrättsinformation behöver också analyseras på samma sätt som kommunernas.

Avgifter för övriga användare

Ett möjligt användningsområde för de nya produkterna är värdering av bostadsrätter vilket kräver stora mängder information. Avgiftens storlek kan bli helt avgörande för användningen och kan behöva anpassas för att användningen ska bli ändamålsenlig.

Ett annat exempel på användare är kreditupplysningsbolag som idag nyttjar stora mängder fastighetsinformation. De företag som har tillstånd från IMY att bedriva kreditupplysningsverksamhet kan idag beställa ett rikstäckande abonnemang av ägaruppgifter för fastigheter. Ett av skälen till upplägget är att det enligt fastighetsregisterlagen inte är tillåtet att söka fram ägaruppgifter utifrån personnummer i de transaktionsbaserade direktåtkomsttjänsterna vilket är grundläggande för att en kreditupplysningsverksamhet ska fungera. Bostadsrättsregisterlagen tillåter däremot sökning på personnummer om särskilda skäl finns. Det behöver utredas vilka behov kreditupplysningsbolagen har, vilka produkter som är ändamålsenliga för deras verksamhet samt om kreditupplysningsverksamhet kan omfattas av särskilda skäl.

En fortsatt analys krävs om det finns ytterligare användningsområden och användare som det måste tas hänsyn till när det gäller avgiftssättning och avgiftsmodeller kopplade till bostadsrättsinformationen. Dialog behöver föras med Lantmäteriets vidareförädlare som har en bred bild av de behov som finns på informationsmarknaden.

Förbereda utlämnande enligt Lag och förordning om bostadsrättsregister (BRL)

En ansökan om utlämnande av elektronisk information från bostadsrättsregistret kommer att behöva prövas i enlighet med Lag och förordning om bostadsrättsregister innan utlämnandet. Särskilt viktig är prövning av utlämnande av de informationsmängder som är att betrakta som särskilt skyddsvärda för att säkerställa skyddet för dessa.

Lantmäteriets beställningssystem Geotorget kommer att uppdateras för att kunna ta in underlag för prövning samt utveckla funktionalitet för detta.

1.3.2 BESTÄLLNING OCH LEVERANS

Lantmäteriet har befintliga verksamhetsprocesser för tillhandahållande av fastighetsinformation till externa aktörer. Det finns stora likheter mellan fastighetsinformation och bostadsrättsinformation när det gäller vilka som kan förväntas vara användare. Tillhandahållandet av produkter för bostadsrätts-

information kommer att följa befintliga processer. Ett arbete med att utveckla nya produkter och anpassa processerna till den nya informationsmängden kommer att behöva göras.

Lantmäteriets tillhandahållande omfattar grunddataprojekter. Produkterna måste anpassas och integreras i digitala system för att bli användbara.

Lantmäteriets tillhandahållande vänder sig till två typer av användare:

- Slutanvändare som använder Lantmäteriets information internt i den egna verksamheten tex myndigheter och företag, samt vidareförädlare som är kommersiella företag som utvecklar produkter och tjänster som säljs vidare till andra. Exempel på sådana produkter och tjänster kan till exempel vara mäklarsystem, breda informationstjänster och system nischade för banker, försäkringsbolag och revisionsbolag.
- Vidareförädlare som idag utgör den största andelen av Lantmäteriets tillhandahållande av fastighetsinformation. De stora volymerna av bostadsrättsinformation kommer av allt att döma främst tillhandahållas genom dessa aktörer.

Lantmäteriet kommer att förbereda produktlanseringen noga samt ha en nära dialog med vidareförädlarna, myndigheter och andra slutanvändare för att informationsglappet ska bli så kortvarigt som möjligt.

1.3.3 UTVECKLING OCH SUPPORT

Utveckla produkter

För att tillhandahålla bostadsrättsinformation kommer nya grunddataprojekter behöva utvecklas. Dessa produkter kommer att likna de produkter som finns för fastighetsinformation.

- Direktåtkomstprodukt som via API ger åtkomst till uppdaterad information i realtid via anrop direkt till Lantmäteriet.
- Nedladdningsprodukt som ger åtkomst till information som laddas ner och lagras hos användaren.

I utvecklingen av produkterna behöver en tolkning göras av de krav som lag och förordning om bostadsrättsregister kommer att ställa på utlämnandet av informationen. Lagkraven i kombination med förarbetena angående behandling av personuppgifter kommer att vara styrande för hur produkterna utformas.

Förarbetena tar upp viss funktionalitet som idag inte finns i befintliga produkter för fastighetsinformation. Till exempel står det i förslag till Förordning om bostadsrättsregister att bostadsrättsföreningar får ha möjlighet att via direktåtkomst söka på personnummer inom det egna beståndet. Lantmäteriet har i sitt remissvar lyft svårigheterna som kan uppstå avseende hantering av behörigheter kopplat till detta.

Utvecklingen av produkter måste också ske mot bakgrund av de behov som finns. En dialog kommer att föras med de framtida användare som ska beställa produkterna och utveckla mottagande system för dessa.

Användarna kommer att behöva testdata för utveckling av mottagande system. Testdata behövs också knutet till insamling och utveckling av system, till exempel e-tjänster.

Tillgång till testdata kan minska informationsglappet hos användarna som kan uppstå när registret träder i kraft.

De nya produkterna ska kunna beställas genom Lantmäteriets beställningssystem Geotorget. Produktdokumentation ska tas fram och tillgängliggöras, avtalsmallar och villkor ska uppdateras, det ska förberedas för fakturering samt utvecklas systemstöd för prövning enligt lag och förordning om bostadsrättsregister.

Supportorganisationerna som ska hantera kundfrågor och pröva utlämnande behöver utbildas så att de är förberedda och kan hantera de frågor och problem som kommer i och med tillhandahållandet av bostadsrättsinformation.

Lantmäteriets interna systemstöd bör utvecklas för att kunna presentera bostadsrättsinformation så att supportorganisationerna ska kunna svara på frågor kopplade till informationen.

Tydliga rutiner och riktlinjer för frågor och beställningar behöver utformas så att hanteringen blir så effektiv som möjligt.

Utveckla medborgartjänster

Utöver tillhandahållandet av grunddataprodukt behöver även behovet av medborgartjänster undersökas. Dessa kan ge privatpersoner snabb och enkel tillgång till bostadsrättsinformation och minska manuell hantering av begäran om allmän handling hos Lantmäteriets kundcenter.

Idag finns medborgartjänsten Min fastighet för fastighetsinformation. Tjänsten ger en fastighetsägare information om den egna fastigheten. En motsvarande tjänst för bostadsrättsinformation behöver utvecklas för att ge bostadsrättshavare information.

Lantmäteriet behöver därför analysera om vissa typer av tillhandahållande som utredningen beskriver kan hanteras inom ramen för en medborgartjänst. För att ta fram tjänster som vänder sig till bostadsrättsföreningar tillkommer utveckling av helt ny funktionalitet kopplad till identifiering av organisation och styrelsemedlem.

Direktåtkomstprodukten för bostadsrättsinformation behöver användas i utvecklingen av medborgartjänster. Det behöver därför analyseras hur en utveckling påverkar och ställer krav på utformningen av direktåtkomstprodukten.

Detta ställer krav på utvecklingen av en medborgartjänst som omfattar ett inloggningsförfarande för *alla* bostadsrättshavare även till exempel de med utländskt personnummer och samordningsnummer. Sådan funktionalitet finns inte idag för medborgartjänster för fastighetsinformation, vilka är baserade på identifiering med BankId. Denna funktionalitet måste nyutvecklas.

Från 1 april 2026 måste alla myndigheter stödja alla e-legitimationsutfärdare inom DIGG:s auktorisationssystem. (Bank ID och Freja).

Även eIDAS-förordningen ställer krav på gränsöverskridande elektronisk identifiering och betrodda tjänster som e-signaturer och e-stämplor. Tjänsterna måste kunna hantera olika tillitsnivåer och vara tillgängliga för alla.

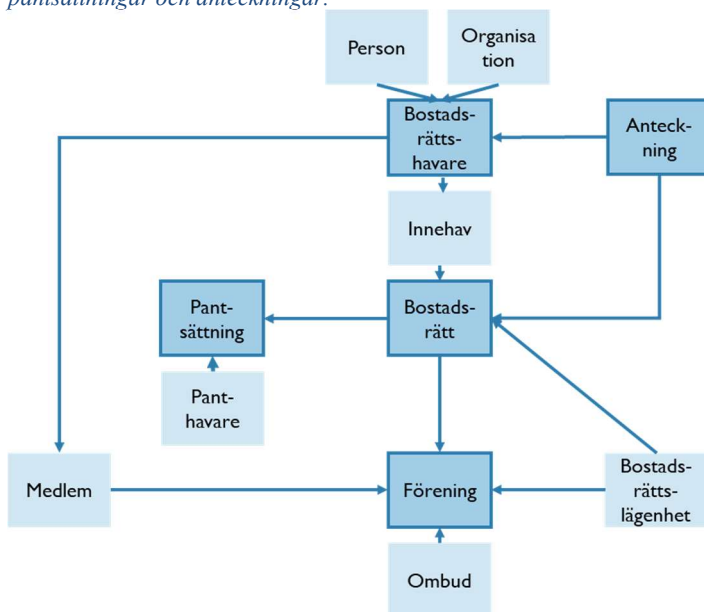
2 Informationsmodeller och systemstruktur

I regeringsuppdraget ingår att redogöra för informationsmodeller samt system- och applikationsstruktur. I detta ingår till exempel att undersöka vilka specifikationer som behövs, hur uppbyggnaden av grunddatalager, drift och tillhandahållandelager

bör ske samt hur system och processer för datainsamling, ajourhållning och tillhandahållande bör utformas.

Processer och informationsmodeller ingår i begreppet verksamhetsarkitektur. Ett fördjupat arbete kopplat till arkitekturen kommer att ske inom ramen för kommande projekt samt baseras på gällande metoder och modeller inom Lantmäteriet. Med informationsmodell avses här en strukturerad beskrivning av den information verksamheten behöver för att leva upp till mål, processer, resurser och regelverk.

Bild 4 Övergripande informationsmodell som visar de centrala begreppen i registret. Informationen delas in i fem informationsgrupper: bostadsrätten, bostadsrättsföreningen, bostadsrätts-havaren, pantsättningar och anteckningar.



För att klargöra gemensamma begrepp, exempelvis med avseende på integration mellan register och system kommer även begreppsmodellering att genomföras.

Eftersom lagar och förordningar fortfarande är under utarbetande utgår antaganden i detta avsnitt om registerinnehåll från de källor som finns tillgängliga. Dessa antaganden behöver delas med berörda externa aktörer och justeras om innehållet förändras.

Följande informationsmodeller är planerade för bostadsrättsregistret:

- informationsmodeller för lagring/utbyte i GDS Bostadsrätt
- informationsmodeller för tillhandahållande
- informationsmodell för utbyte med lägenhetsregistret
- informationsmodeller för utbyte med fastighetsregistret
- informationsmodell för utbyte med folkbokföringsregistret
- informationsmodell för utbyte med registret över ekonomiska föreningar
- informationsmodeller för externa parter att lämna uppgifter

Under arbetet med regeringsuppdraget har informationsklassningar påbörjats för att möjliggöra införande av informationssäkerhetsåtgärder och hantering av risker.

Informationklassningen behöver fördjupas när förutsättningar finns på plats i form av lag och förordning för bostadsrättsregistret. Författningarna kommer att klargöra vilken information som ska ingå. Under uppdragstiden har klassningen skett utifrån förarbeten så som förslag på förordningen i den statliga utredningen (SOU 2022:39)

3 Integration med andra register och system

I regeringsuppdraget ska Lantmäteriet undersöka hur ett register för alla bostadsrätter kan kopplas till andra relevanta register med kompletterande information och system för informationsutbyte, till exempel Skatteverkets system för distribution av folkbokföringsuppgifter, Kronofogdemyndighetens register för verkställighet, Bolagsverkets system med information om bostadsrättsföreningar samt Lantmäteriets fastighetsregister och lägenhetsregister. I detta arbete ska särskild hänsyn tas till dataskydds- och sekretesslagstiftningen samt i tillämpliga fall säkerhetsskyddslagstiftningen.

3.1 Identifiera andra register och system för informationsutbyte

Bostadsrättsregistret är tänkt att vara ett fristående offentligt register, men kommer att finnas i nära anslutning till fastighetsregistret och andra register. Inom ramen för regeringsuppdraget har en uppgift varit att se på andra register och system med vilka integrationer som kan behövas för bostadsrättsregistret.

En viktig frågeställning i arbetet inför bostadsrättsregistret har varit att i möjligaste mån undvika dubbellagring. Andra viktiga principer är uppgiftsminimering, hämta information från källan samt domänansvar för olika myndigheter.

Viktiga register och system i detta sammanhang är Skatteverkets folkbokföring, Kronofogdens register för verkställighet, Bolagsverkets information om ekonomiska föreningar samt Lantmäteriets fastighets- och lägenhetsregister.

I nedanstående avsnitt beskrivs dessa ytterligare.

3.1.1 UPPGIFTER RÅN SKATTEVERKET

Från Skatteverket kommer det att krävas uppgifter om namn och organisationsnummer för föreningar samt namn, adress och person- eller samordningsnummer för bostadsrättsinnehavare för avstämning mot inkommen information från bostadsrättsföreningar och för att säkerställa sekretesshantering och registerkvalitet.

Lantmäteriet hämtar idag information från Navet vilket är Skatteverkets tjänst för tillgängliggörande av folkbokföringsinformation. Hämtning av information behöver ske på motsvarande sätt för bostadsrättsregistret.

Skatteverket har i samband med regeringsuppdraget lyft att man håller på och avvecklar sitt nuvarande basregister och att man i framtiden gärna ser gemensamt på flödet av organisations-, person- och adressinformation mellan Skatteverket, Bolagsverket och Lantmäteriet för ett effektivt informationsflöde mellan myndigheterna utifrån domänansvar. Detta är dock en mer långsiktig fråga som

inte är möjlig att hantera inom ramen för uppdraget att upprätta och införa ett bostadsrättsregister.

Den mest effektiva lösningen är, åtminstone inledningsvis, att börja med att använda existerande processer och informationsutbyten såsom information från Navet till bostadsrättsregistret, dock med betoning på att författningsreglering måste finnas för denna hantering.

3.1.2 KRONOFOGDENS REGISTER FÖR VERKSTÄLLIGHET

För Kronofogdemyndigheten (KFM) avser integrations/ utbytesfrågan att i projektet se över möjligheten för KFM att uppdatera uppgifter mot bostadsrättsregistret. En sådan integration är möjlig att utveckla på ett likartat sätt som idag finns för pantbrevsregistret.

3.1.3 UPPGIFTER FRÅN BOLAGSVERKET

Lantmäteriet använder idag inte Bolagsverkets tjänst för grunddata om organisationer SSBTOGO utan information fås från Skatteverket. Viss information skulle kunna hämtas till bostadsrättsregistret från Bolagsverkets tjänst. En sådan användning kräver dock att reglering finns på plats för information från Bolagsverket integrerat mot bostadsrättsregistret.

Bolagsverket är domänansvarig för information om företag och frågan är därför om principen för att hämta information från källan ska följas och att viss information som idag hämtas via Skatteverket i framtiden bör hämtas från Bolagsverket. Detta är dock en mer långsiktig fråga som inte kommer att hanteras inom ramen för projektet, men som är viktig att ha i beaktande under arbetet framåt.

Lantmäteriet behöver även kunna kontrollera information om firmatecknare och ombud för att säkerställa behörighet att inkomma med uppgifter. Denna fråga hanteras särskilt under avsnittet föreskrifter och juridiska utredningar i rapporten.

3.1.4 LANTMÄTERIETS FASTIGHETSREGISTER

Information från fastighetsregistret ska kunna hanteras tillsammans med bostadsrättsregistret. Här ingår information från fastighetsregistrets inskrivningsdel samt byggnadsdel.

Under arbetet med regeringsuppdraget har konstaterats att lagstöd för att hantera information från fastighetsregistret i anslutning till bostadsrättsregistret föreslås för uppbyggnadsperioden men inte för ajourhållningen. Denna fråga belyses ytterligare under avsnittet föreskrifter och juridiska utredningar.

3.1.5 LANTMÄTERIETS LÄGENHETSREGISTER

Enligt förslag i lagrådsremissen kommer ändamål för lägenhetsregistret att utökas så att uppgifter från lägenhetsregistret kan användas i integration med bostadsrättsregistret.

Det är dock viktigt att fortsatt vara medveten om lägenhetsregistrets ursprungliga syften, när nu information från detta register kommer att kunna användas i ett nytt sammanhang. Det är kommunerna som uppdaterar information i lägenhetsregistret, vilket innebär att kommunerna är ajourförare av datakällan som kommer att användas för bostadsrättsregister.

För de fall då kvalitetsbrister upptäcks blir det väsentligt att avgöra var rättelse görs. Om rättelsen rör ursprung till informationen innebär det att anmälan om

rättelse behöver riktas till aktuell kommun för att korrekt information ska finnas i bostadsrättsregistret om den hämtats från lägenhetsregistret.

Även begrepp som används i lägenhetsregistret respektive bostadsrättsregistret kommer i vissa fall att vara viktigt att ytterligare tydliggöra i arbetet med upprättandet av registret; detta för att öka förståelsen av uppgifterna och deras kvalitet.

I arbetet med upprättandet och införande av ett register kommer det att vara av vikt att i så stor utsträckning som möjligt undvika dubbellagring och i stället se på hur integrationer kan användas i så stor utsträckning som möjligt. Viktigt är att undvika dubbellagring av uppgifter.

3.2 Dataskydds- och sekretesslagstiftning

Dataskydd och sekretess är områden som rör all verksamhet inom Lantmäteriet.

Lantmäteriet hanterar i sin verksamhet en stor mängd allmänna handlingar och uppgifter. Allmänna handlingar och uppgifter kan vara offentliga eller belagda med sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (OSL). För personuppgifter finns dataskyddsregler på plats enligt Dataskyddsförordningen (GDPR).

Frågor kring dataskydd och sekretess kommer därmed att vara centrala under uppbyggnad och införande av ett bostadsrättsregister.

3.3 Säkerhetsskyddslagstiftningen

Säkerhetsskyddslagstiftningen reglerar verksamhet som är av betydelse för Sveriges säkerhet, till exempel för statliga myndigheter och samhällsviktiga sektorer. Denna kommer därmed även att omfatta ett bostadsrättsregister. Viktiga frågeställningar för att uppfylla kraven är informationsklassning och implementering av informationssäkerhetsåtgärder för bostadsrättsregistret.

4 Föreskrifter och juridiska utredningar

I regeringsuppdraget ingår att inleda arbetet med att ta fram föreskrifter samt identifiera och vid behov genomföra andra relevanta juridiska utredningar kopplade till kravhantering och arkitekturarbete.

4.1 Inledning

Lantmäteriet har i detta arbete i huvudsak utgått från innehållet i lagrådsremissen Ett register för alla bostadsrätter. Innehållet i framtida lag och förordning om bostadsrättsregister kommer att sätta de yttre ramarna för vilket bemyndigande Lantmäteriet ges att meddela föreskrifter.

Lantmäteriet har i detta arbete begränsat arbetet till att påbörja det förberedande arbetet. I detta ingår att beskriva inom vilka juridiska områden som Lantmäteriet bedömer att det kommer bli aktuellt att meddela föreskrifter, beskriva behovet och funktionen av sådana föreskrifter och upprätta en preliminär prioriteringsordning för dessa föreskrifter samt en tidplan och processbeskrivning för detta arbete.

Vissa föreskrifter kommer att behöva antas av Lantmäteriet innan den framtida lagen och förordningen träder i kraft. Det är därför av stor betydelse att förberedelser med framtagande av utkast till föreskrifter och inhämtande av synpunkter från berörda aktörer sker med stor framförhållning och påbörjas så

snart som möjligt. Genom att arbeta tillsammans med berörda aktörer på ett tidigt stadium kan innehållet bli känt och förberedelsearbetet hos berörda kan starta tidigare.

I denna rapport redogörs endast för de juridiska utredningar som har bedömts vara av större betydelse. Flera av de juridiska bedömningarna utgår från de förslag som presenteras i lagrådsremissen eller redogör för sådana utmaningar eller vilken slags rättslig reglering som skulle behövas i framtiden för att kunna inrätta och ajourhålla ett ändamålsenligt bostadsrättsregister.

För det framtida projektet med införande av ett bostadsrättsregister har Lantmäteriet identifierat behov av ytterligare rättsutredningar och utformning av rättsliga krav men dessa kommer inte att redovisas närmare i denna rapport.

4.2 Tänkbara föreskrifter

Utifrån innehållet i betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39) och lagrådsremiss, har Lantmäteriet gjort en bedömning av vilka bemyndiganden om att meddela föreskrifter som torde bli aktuella för Lantmäteriet. Avgränsning och de närmare ramarna kommer dock att bero på hur bemyndigandena i förordningen utformas.

Nedan beskrivs behov och tänkbart innehåll i framtida föreskrifter inom olika områden.

4.2.1 UPPBYGGNADEN AV REGISTRET

I lagrådsremissen föreslås att (15 § lag om införande av lagen om bostadsrättsregister) regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om uppbyggnaden av bostadsrättsregistret. Lantmäteriets ambition är att registret byggs upp med stöd av uppgifter som hämtas in digitalt.

Lantmäteriet ser därför ett behov av att kunna meddela föreskrifter om uppbyggnaden av bostadsrättsregistret. Eftersom det råder viss osäkerhet kring vilka bestämmelser som förordningen kommer innehålla är det svårt att avgöra vilka föreskrifter om uppbyggnad som kommer att behövas.

Föreskrifterna om uppbyggnad kan gälla frågor som filformat, innehåll i filen, mottagningsställe och andra tekniska frågor.

Bestämmelser som kan behöva föreskrivas är till exempel krav på kontroll av inlämnarens behörighet vid insamlingen, hur insamlingen av uppgifter ska ske, om fler uppgifter ska lämnas än det som föreskrivs om i lag och förordning, vilka tekniska krav som finns på handlingar som eventuellt måste lämnas in och hur dokumentation ska ske. Det bör även finnas en bestämmelse i föreskrifterna om filformat, innehåll i filen samt vilket mottagningsställe uppgifterna ska lämnas in till. Vissa bestämmelser kommer att vara aktuella både under uppbyggnadsfasen och vissa när bostadsrättsregistret tas i bruk.

Det kan vara stor skillnad på mängden uppgifter som lämnas in från de olika föreningarna och förvaltarna under uppbyggnaden vilket kan föranleda att inlämningen bör kunna ske på olika sätt och ett behov av olika tekniska krav.

4.2.2 ANMÄLAN FÖR REGISTRERING OCH AVREGISTRERING

Lantmäteriet ser ett behov av föreskrifter för anmälan för registrering och avregistrering.

Föreskrifter om vad som ska framgå av en anmälan utöver de uppgifter som ska registreras med anledning av anmälan. Detta kan till exempel röra vilka uppgifter som Lantmäteriet behöver om ingivaren av anmälan, såsom namn, adress, telefonnummer mm.

Det kan till exempel finnas ett behov av föreskrifter som hänvisar anmälare till att använda den anmälningsblankett som Lantmäteriet tillhandahåller. Det kan finnas fördelar med att endast tillåta användandet av en sådan blankett, till exempel genom att detta kan förväntas bidra till att så kompletta anmälningar som möjligt kommer in till Lantmäteriet, jämfört med om anmälaren själv tillåts formulera sin anmälan.

Av lagrådsremissen¹ framgår att de uppgifter som ska föras in i registret avseende de olika informationsgrupper som framgår av 2 kap 1 § i förslaget till lag om bostadsrättsregister kommer specificeras närmare i förordning. Det kan antas att informationsgruppen "Uppgifter om bostadsrättshavaren" till exempel kommer att omfatta uppgifter om dennes namn, personnummer och adress samt när och hur denne har förvärvat bostadsrätten. Det kan finnas ett behov av att i föreskrift komplettera detta med till exempel definitioner av de uppgifter som ska föras in i registret. Exempelvis skulle sådana föreskrifter kunna ange att med "namn" avses de namnuppgifter som framgår av folkbokföringen och "adress" avser den adress som bostadsrättshavaren är folkbokförd på.

Vidare kan det behöva regleras mer konkret hur dessa uppgifter ska föras in i registret, såsom i vilket format datum ska anges och hur olika sorters fång ska benämnas. Det kan till exempel också vara fråga om hur olika anteckningar ska formuleras. Lantmäteriet ser dock inte att detta behöver ske i föreskriftsform. Vägledning kan i detta fall hämtas från Lantmäteriets beslut om hur fastighetsregistrets inskrivningsdel ska föras (LM 2024/050153).

I den mån det inte kommer framgå av förordning att handlingar ska ges in till Lantmäteriet, behöver Lantmäteriet överväga om det finns behov av handlingar för att utvisa det förhållande som ska antecknas och om det behöver regleras i en föreskrift. Lantmäteriet utgår, utifrån lagrådsremissens formuleringar, från att till exempel Kronofogdemyndigheten skickar en anmälan till Lantmäteriet där de uppgifter som ska antecknas finns sammanfattade och att beslutande myndighet inte behöver skicka in sitt beslut (till exempel beslut om utmätning) till Lantmäteriet.

Enligt 3 kap 1 § i förslaget till lag om bostadsrättsregister ska en anmälan för registrering eller avregistrering vara skriftlig. Av lagrådsremissen framgår att därmed jämställs att en anmälan överförs elektroniskt.² Lantmäteriet ser därför ett behov av föreskrifter för elektroniskt ingivande av en anmälan för registrering eller avregistrering. Sådana föreskrifter behöver bland annat beröra mottagningsställe för elektronisk anmälan samt om och iså fall hur en elektronisk anmälan ska undertecknas³.

Föreskrifterna behöver även ge stöd för att vissa parter (exempelvis panthavare med tillstånd och Kronofogdemyndigheten) att själva ska kunna föra in uppgifter i registret genom exempelvis API. Vid utformandet av föreskrifterna behöver särskild vikt läggas vid att använda neutrala formuleringar som inte utesluter andra ingivare eller ärendetyper för vilka ett sådant behov kan uppstå i framtiden.

¹ Lagrådsremiss sid 105–106.

² Lagrådsremiss sid 111.

³ Frågan om elektronisk underskrift behandlas även i 5.5.3.

För en elektronisk anmälan kan särskilt behöva beaktas om det i något fall kan komma i fråga att en handling kan behöva bifogas anmälan, och om en sådan i så fall ska kunna ges in i form av ett elektroniskt original, alternativt en elektronisk kopia. Det skulle till exempel kunna komma i fråga om anmälan ges in av en förvaltare för bostadsrättsförening eller annat ombud, som behöver bifoga en fullmakt som utvisar dennes behörighet att företräda föreningen, förutsatt att Lantmäteriet ställer ett krav på att sådan fullmakt ska ges in i original.

Föreskrifter för elektronisk anmälan kan lämpligtvis också innehålla definitioner av relevanta begrepp, såsom mottagningsställe, elektronisk underskrift, elektronisk kopia och bestyrkt elektronisk kopia.

Vid utformandet av föreskrifter för elektronisk anmälan bör även övervägas om det ska vara möjligt att ge in en fysiskt undertecknad och inskannad anmälningsblankett i en elektronisk anmälan eller om ett sådant förfarande bör uteslutas. Det finns fortfarande personer som saknar möjlighet till elektroniskt undertecknande och som därför kommer underteckna anmälan fysiskt. Den vanligaste ärendetypen där detta kommer att förekomma torde vara anmälan för registrering av pantsättning, som ska undertecknas av såväl pantsättaren som panthavaren.

Lantmäteriet utgår, liksom regeringen, från att det stora flertalet anmälningar om registrering kommer att göras elektroniskt. Om anmälningar måste skickas in till Lantmäteriet i pappersformat innebär det en ökad arbetsbörda för Lantmäteriet i form av de extra moment som kommer med en pappersanmälan (öppnande av post, registrering av ärendet, inskannande samt retur av handlingar). Även för anmälaren, och då förmodligen panthavaren bör det vara en enklare process att ge in en elektronisk anmälan som denne själv undertecknar elektroniskt samt bifogar en inskannad version av pantsättarens fysiska undertecknande av anmälan. Även den motsatta situationen kan också tänkas uppstå; det vill säga att exempelvis panthavaren vill underteckna anmälan digitalt men av någon anledning föredrar att skicka in den i pappersform. Sammanfattningsvis bör det alltså regleras i föreskrift huruvida en anmälan måste göras helt digitalt eller helt fysiskt, eller om även hybridlösningar enligt ovan ska tillåtas.

4.2.3 DIREKTÅTKOMST

Direktåtkomst är 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.⁴

Av lagrådsremissen⁵ framgår att direktåtkomst till personuppgifter får medges för vissa ändamål samt att en bostadsrättshavare alltid ska medges direktåtkomst om uppgifterna rör honom eller henne. Vidare framgår att regeringen eller den myndighet som regering bestämmer ska med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen kunna meddela ytterligare föreskrifter om vilka som får medges direktåtkomst och villkor för sådan åtkomst. Det handlar om omfattningen av direktåtkomsten, sökbegrepp, behörighet och säkerhet vid direktåtkomst. De närmare

⁴ s. 46 lagrådsremissen Ett register för alla bostadsrätter

⁵ s. 6 lagrådsremissen Ett register för alla bostadsrätter

förutsättningarna för direktåtkomst kommer alltså främst att framgå i förordning eller myndighetsföreskrifter.⁶

Innehållet i föreskrifter om direktåtkomst behöver utredas mer när vi vet vad som kommer att regleras i förordningen. De områden som kan vara aktuella är följande.

- Vilka användare, exempelvis förvaltare, som får medges direktåtkomst.
- Villkor, exempelvis vilka sökbegrepp som får eller inte får användas.
- Behörighetsstyrning, exempelvis att tillgången till personuppgifter begränsas till vad var och en behöver.
- Säkerhet, exempelvis tekniska och organisatoriska villkor.

4.2.4 PERSONUPPGIFTSBITRÄDENS HANTERING

Lantmäteriet utpekats i lagrådsremiss avseende lagen om bostadsrättsregister som personuppgiftsansvarigt för behandlingen av personuppgifter i bostadsrättsregistret. Även andra aktörer kan komma att föra in uppgifter i registret och på så sätt behandla personuppgifter. Nämnda personuppgiftsbehandlingar kommer att analyseras inom ramen för det fortsatta förberedelsearbetet. För det fall det bedöms att aktuella aktörer som behandlar personuppgifter i registret gör det i egenskap av personuppgiftsbiträden kan det vara lämpligt att reglera hantering av personuppgifter i föreskrifter. Sådana föreskrifter kan bland annat komma att innefatta reglering avseende:

- Omfattningen av personuppgiftsbiträdenas behandling
- Typen av personuppgifter som personuppgiftsbiträdena får behandla för Lantmäteriets räkning
- Lantmäteriets ansvar i egenskap av personuppgiftsansvarig
- Säkerhetsåtgärder
- Granskning, tillsyn och revision
- Personuppgiftsbiträdenas hantering av personuppgiftsincidenter
- Behandlingens varaktighet

4.2.5 AVGIFTER

Avsikten är, enligt lagrådsremissen, att den löpande driften av bostadsrättsregistret ska finansieras med avgifter. I detta ingår införande av uppgifter i registret, uppdatering av de registrerade uppgifterna samt användning av uppgifterna i registret.⁷ Det är svårt att på förhand bestämma avgifternas storlek. Detta framhävs även i lagrådsremissen som en av de främsta anledningarna till att avgifterna inte bör fastställas i lag eller förordning.⁸ Det bedöms inte vara möjligt att inom ramen för detta regeringsuppdrag ange några konkreta förslag på avgiftsnivåer eller någon inriktning för vilka åtgärdstyper som bör vara förenade med avgift och vilka som bör vara avgiftsfria.

Den kommande förordningen om bostadsrättsregister förväntas därför innehålla ett bemyndigande för Lantmäteriet att meddela föreskrifter om avgifter i ärenden om

⁶ s. 109 lagrådsremissen Ett register för alla bostadsrätter

⁷ Lagrådsremiss, Ett register för alla bostadsrätter, sid. 75.

⁸ Lagrådsremiss, Ett register för alla bostadsrätter, sid. 75-76.

registrering eller avregistrering i bostadsrättsregistret och tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregistret.

I detta kapitel kommer Lantmäteriet i stället att redogöra för ett antal aspekter som myndigheten behöver överväga i det kommande arbetet med föreskrifter om avgifter.

Avgifter och avgiftsfrihet

Beroende på hur bemyndigandet kommer att utformas i förordningen om bostadsrättsregister kommer Lantmäteriet att ha frihet att bestämma vilka registrerings- och avregistreringsåtgärder som ska vara förenade med avgift. Motsvarande gäller för tillhandahållande av information från registret. Vidare blir det aktuellt att överväga om och i sådant fall när det ska föreligga undantag från avgiftsskyldighet samt om vissa aktörer ska vara befriade från att betala avgifter. I utredningen om bostadsrättsregister föreslås att myndigheter och i vissa fall bostadsrättsföreningar ska vara undantagna från kravet på att betala avgift. I lagrådsremissen finns dock inte några sådana konkreta förslag. I stället anges att sådana undantag inte behöver hanteras på lagnivå.⁹

Som Lantmäteriet framhållit i tidigare remissvar 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. Det återstår att se om sådana undantag helt eller delvis kommer att regleras på förordningsnivå eller om det kommer ingå i Lantmäteriets bemyndigande. Det är inte möjligt att i denna rapport närmare gå in på vilka åtgärdstyper som ska vara avgiftsbelagda, vilka aktörer som ska vara undantagna från avgifter eller nivåerna för dessa avgifter. Föreskrifter om avgifter kommer beröra ett flertal olika aktörer och kommer sannolikt innebära ett relativt omfattande remitteringsförfarande som behöver beaktas i den framtida planeringen för framtagande.

Vid en framtida avgiftsättning behöver Lantmäteriet även beakta vilka intäkter som krävs för att kunna täcka de framtida kostnaderna för att uppdatera och ajourhålla bostadsrättsregistret efter att det har tagits i bruk. Detta eftersom verksamheten förutsätts vara helt avgiftsfinansierad.¹⁰ En närmare bedömning av avgiftsmodellen kommer att hanteras i ett projekt om bostadsrättsregister.

4.3 Lantmäteriets process för föreskriftsarbete

Lantmäteriet har riktlinjer som styr föreskriftsarbetet på myndigheten (LM2025/114484). Riktlinjerna innebär att det verksamhetsområde som initierar ett föreskriftsarbete ansvarar för att ta fram föreskriftsförslag, konsekvensutredning och eventuella analyser av avgifter.

Som framgår nedan tar framtagandet av nya föreskrifter normalt sett betydande tid i anspråk. Med tanke på tidsramarna för införandet av ett bostadsrättsregister kommer det att vara nödvändigt att arbetet bedrivs så att berörda instanser får kännedom om arbetet på ett tidigt stadium. Genom ett nära samarbete med berörda instanser kan ett kommande arbete med samråd underlättas. Vidare bör det vara möjligt för myndighetens styrelse att delegera beslutsrätten av föreskrifter av teknisk natur till myndighetschefen för att på så sätt spara tid i framtagandet,

⁹ Lagrådsremiss, sid. 76.

¹⁰ Lagrådsremiss, sid. 102.

liksom om föreskrifter kan beslutas under förutsättning av att en viss författning träder i kraft vid en viss tidpunkt.

4.3.1 TIDPLAN FÖR FÖRESKRIFTSARBETE

Arbetet med att ta fram föreskrifter kräver god framförhållning, vilket ställer krav på en väl genomarbetad tidsplan. I detta avsnitt ges en kortare beskrivning av vilken tidsåtgång som ofta krävs för att ta fram en föreskrift. I det enskilda fallet kan processen ta längre tid beroende på olika omständigheter, till exempel om en konsekvensutredning behöver tas fram enligt förordning (2024:183) om konsekvensutredningar.

En konsekvensutredning behöver inte tas fram när en myndighet exempelvis ska besluta om föreskrifter som uteslutande rör verksamheten inom den egna myndigheten, föreskrifter om sådana avgifter som omfattas av samrådsskyldigheten enligt 7 § avgiftsförordningen (1992:191) eller föreskrifter med stöd av säkerhetsskyddsförordningen (2021:955) eller allmänna råd till den förordningen.

En myndighet får även i andra fall besluta om föreskrifter eller allmänna råd utan att ta fram en konsekvensutredning, om myndigheten bedömer att det saknas skäl att ta fram en sådan utredning. För flera av de föreskrifter som Lantmäteriet bedömer kommer bli aktuella, torde det krävas en konsekvensutredning. Samtidigt har konsekvenserna i många delar redan bedömts av såväl Bostadsrättsregisterutredningen som regeringen. Lantmäteriet skulle därför kunna luta sig mot de konsekvensutredningar som redan genomförts. Detta gäller dock inte föreskrifter för avgifter där det oavsett kommer vara nödvändigt att genomföra en separat konsekvensutredning.

En annan omständighet som får stor påverkan på hur lång tid som föreskriftsarbetet tar är om förslaget behöver samrådas och i sådant fall hur många parter som omfattas av samrådet.

En genomförd konsekvensutredning och tillhörande föreskriftsförslag ska som huvudregel remitteras till berörda instanser så att förslagets konsekvenser blir belysta. I föreskriftsarbetet behöver det inte enbart finnas utrymme för att ge remissinstanserna skäligen svarstid utan även tillräcklig tid för Lantmäteriet att analysera svaren och göra nödvändiga justeringar.

Föreskrifterna beslutas av Lantmäteriets styrelse. Inför styrelsens beslut ska underlaget beredas på ett visst sätt. Externa föreskrifter behöver alltid beslutas av styrelsen i god tid för att hinna tryckas och därefter kungöras till allmänheten fyra veckor före ikraftträdande. Tryckeritiden behöver kontrolleras i det enskilda ärendet men uppgår vanligen till cirka två veckor. Det innebär att externa föreskrifter behöver beslutas av styrelsen minst sex veckor innan de ska träda i kraft.

En grov uppskattning för tidsåtgång för föreskrifter följer nedan:

Framtagande av förslag inklusive utkast till konsekvensutredning	1–3 månader
Interna samråd (även inför extern remittering)	1 månad
Extern remittering	minst 1 månad
Analys och eventuella justeringar	1 månad

Tidsåtgång för kvalitetssäkring, föredragning och tryckeritid	minst 10 veckor
---	-----------------

Det innebär att arbete med föreskrifter behöver påbörjas minst sex månader innan de ska träda i kraft. För de fall då extern remittering krävs behöver arbetet påbörjas minst åtta månader innan de ska träda i kraft. Framtagande av nya föreskrifter tar i regel betydligt längre tid än att besluta om ändringar i redan befintliga föreskrifter. Det gäller särskilt för utformningen och formuleringen av innehållet i föreskrifterna. Ytterligare tid behövs om föreskrifterna avser avgifter och särskilt i de fall samråd behöver ske med Statskontoret.

En särskild utmaning är att regelverket för ett bostadsrättsregister ännu inte finns på plats. Lantmäteriet kan inte besluta om att anta några föreskrifter innan erforderliga bemyndigande för Lantmäteriet att meddela föreskrifter finns på plats.

Lantmäteriet har för avsikt att påbörja remissarbetet tidigt men det förutsätter att det finns ett någorlunda färdigt förslag till förordning att utgå från. Innan dess är det inte möjligt för Lantmäteriet att utarbeta utkast till föreskrifter, och än mindre påbörja någon extern remiss av förslagen.

4.4 Prioriteringsordning och beräknad tidsåtgång

4.4.1 UPPBYGGNAD AV REGISTRET

Lantmäteriet gör bedömningen att föreskriften om uppbyggnad av bostadsrättsregistret bör prioriteras tidigt eftersom den blir aktuell redan ifrån start när uppgifter samlas in till bostadsrättsregistret. Föreskriften om uppbyggnaden bör samordnas med föreskrifterna om registrering och avregistrering då de har nära samband.

4.4.2 ANMÄLAN FÖR REGISTRERING OCH AVREGISTRERING

Lantmäteriet bedömer att en stor del av föreskrifterna för anmälan för registrering och avregistrering behöver finnas på plats redan inför uppbyggnadsfasen, varför dessa bör tas fram i samband med föreskrifterna för uppbyggnad. Dessa kan sedan komma att behöva ändras eller kompletteras med fler bestämmelser inför att registret tas i bruk, vilket kan hanteras med lägre prioritet.

4.4.3 AVGIFTER

Enligt Lantmäteriets bedömning är det inte aktuellt att meddela föreskrifter om avgifter för själva uppbyggnaden av bostadsrättsregistret. Detta innebär att föreskrifter i avgiftsfrågan inte behöver prioriteras inför att regelverket för uppbyggnaden av bostadsrättsregistret träder i kraft. Lantmäteriet torde därför ha utrymme att förbereda föreskrifterna och genomföra samråd med de aktörer som berörs, och besluta om föreskrifter i god tid innan registret är redo att tas i bruk. Inte minst måste Lantmäteriet bedöma hur stora kostnader det är som avgifterna ska täcka och hur stora volymerna kan förväntas bli för att de olika avgifterna sedan ska kunna beräknas.

I den framtida planeringen behöver Lantmäteriet beakta att ett flertal aktörer kommer beröras och behöver involveras i remissarbetet. Vilka dessa aktörer kommer vara beror på den närmare utformningen av förordningen och den föreskriftsrätt som Lantmäteriet förmodas få i frågan.

Arbetet måste planeras så att föreskrifterna finns på plats i tid, och behöver sannolikt samordnas med föreskrifter för anmälan för registrering och avregistrering samt föreskrifterna om direktåtkomst.

4.5 Juridiska utredningar

I regeringsuppdraget ingår att Lantmäteriet vid behov ska genomföra relevanta juridiska utredningar kopplade till bland annat kravhantering, arkitekturarbete samt hur föreskrifter ska utformas. Under arbetets gång har ett antal juridiska frågor uppstått och utretts men i denna rapport redogörs endast för de som har bedömts vara av större strategisk eller praktisk betydelse. Bedömningar och utmaningar utgår huvudsakligen från de förslag som presenteras i lagrådsremissen Ett register för alla bostadsrätter och ett antagande om vad en framtida förordning kan eller bör innehålla. Osäkerheten av hur den framtida författningen kommer att vara utformad har inneburit att slutsatserna i flera avseenden är en bedömning av vilken reglering som skulle behövas i framtiden.

4.5.1 BEHÖRIGHET ATT FÖRETRÄDA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

I samband med arbetet med regeringsuppdraget¹¹ har det uppkommit frågor gällande bland annat vem som har rätt att företräda en bostadsrättsförening när uppgifter ska lämnas in till Lantmäteriet.

I lagrådsremissen¹² föreslås att lagen om bostadsrättsregistret ska innehålla bestämmelser om att anmälan för registrering eller avregistrering ska göras hos Lantmäteriet.¹³

Vidare framgår att 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 gällande upplåtelsen och två veckor från övergången.¹⁴

I den föreslagna lagen om införande föreslås att bostadsrättsföreningarna senast den 31 december 2027 ska lämna in uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla. Vidare anges att om bostadsrättsföreningarna inte lämnar in uppgifterna i rätt tid får Lantmäteriet förelägga bostadsrättsföreningen att fullgöra sin skyldighet. Ett sådant föreläggande får förenas med vite.¹⁵

En bostadsrättsförenings styrelse företräder föreningen och tecknar dess firma.¹⁶ Handlingar som ska undertecknas av styrelsen ska skrivas under av minst hälften av hela antalet styrelseledamöter. Styrelsen får utse en särskild firmatecknare för föreningen.¹⁷ Många gånger inskränks firmateckningsrätten på så vis att endast två eller flera personer i förening får teckna firman.

Uppgiftsskyldigheten som föreslås i den nya författningen kommer att ligga på bostadsrättsföreningarna. Det är styrelsen som företräder bostadsrättsföreningarna om inte särskild firmatecknare finns utsedd.

Lantmäteriet har haft en dialog med andra aktörer för att få kunskap om hur dessa hanterar frågor om behörigheter och ombud. En sådan aktör är Bolagsverket dit

¹¹ Uppdrag till Lantmäteriet att förbereda för ett register för alla bostadsrätter, regeringsbeslut 2025-05-28, LI2025/01086

¹² Lagrådsremiss (2025) "Ett register för alla bostadsrätter"

¹³ Förslag till lag om bostadsrättsregister 3 kap 2 §

¹⁴ Förslag till lag om bostadsrättsregister 3 kap 3 §

¹⁵ Förslag till lag om införande av lag om bostadsrättsregister 3-4 §§

¹⁶ Bostadsrättslagen (1991:614) 9 kap. 12 §

¹⁷ Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar 7 kap. 35 och 37 §§

bostadsrättsföreningar bland annat är skyldiga att anmäla ändringar av ledamöter i styrelsen.

Hos Bolagsverket är det inte enbart firmatecknare som får anmäla uppgifter för registrering. Det framgår av särskild bestämmelse i förordning att det räcker att en anmälan för registrering undertecknas av en styrelseledamot¹⁸.

Bolagsverket kontrollerar behörigheten i sina register och har upplyst om att ändringar i styrelsens sammansättning får verkan från den tidpunkt då anmälan om registrering kom in till Bolagsverket¹⁹. Det är alltså inte tillräckligt att kontrollera vilka personer som är registrerade som styrelseledamöter utan en kontroll behöver även göras om någon anmälan om ändring har kommit in men ännu inte registrerats.

Utredningen och lagrådsremissen speglar ett register som i första hand ska hanteras digitalt och att analog hantering är en andrahandslösning. Att registrera förändringar i bostadsrättsregistret förutsätts kunna ske snabbt och effektivt med tanke på de tidsramar (två veckor) som lagförslagen ger uttryck för. En kontroll av vem eller vilka som är behöriga firmatecknare kan bli ett tidskrävande moment både för bostadsrättsföreningarna som måste se till att rätt personer lämnar in anmälan och för myndigheten som måste kontrollera att personerna är behöriga. Lantmäteriet ser därför att en bestämmelse i förordning som innebär att det räcker att en anmälan för registrering lämnas in av en styrelseledamot skulle underlätta hanteringen för både de som lämnar in uppgifter och för myndigheten.

Utredningen har gett uttryck för att det i flertalet fall kommer vara förvaltare som lämnar in uppgifterna till bostadsrättsregistret. Det är även Lantmäteriets uppfattning. Lantmäteriet har haft möten med representanter för de större förvaltarna. De har framfört att de ser ett behov av dels att anmälan till Lantmäteriet ska kunna ske digitalt i så stor utsträckning som möjligt, dels att juridiska personer får vara ombud.

Det är tydligt att förvaltningslagens bestämmelser om ombud inte ger något tolkningsutrymme för att i vissa fall kunna godta en fullmakt ställd till en juridisk person. En möjlig lösning skulle kunna vara om förvaltare genom en bestämmelse direkt i författning får rätt att lämna in uppgifter för en bostadsrättsföreningens räkning om vissa förutsättningar är uppfyllda. Vilka dessa förutsättningar skulle vara behöver utredas vidare för att säkerställa att en sådan lösning skulle vara praktiskt genomförbar. En annan möjlighet är att tillsammans med företrädare för bostadsrättsföreningarna och några av deras förvaltare är att tillsammans med företrädare titta närmare på hur föreningarnas fullmakter till förvaltarna är utformade och hur de hanteras internt i förvaltarorganisationerna.

I det fortsatta arbetet med förberedelserna för att upprätta ett bostadsrättsregister kommer Lantmäteriet därför att fortsätta utreda frågorna kring behörighet att företräda en bostadsrättsförening.

4.5.2 INFORMATION FRÅN ANDRA MYNDIGHETER OCH ANDRA REGISTER

Under arbetet med regeringsuppdraget har frågan uppkommit om och i vilka fall Lantmäteriet bör kunna använda information från andra informationskällor såsom andra statliga register. Av lagrådsremissen framgår att detta är avsikten. Det anges bland annat att föreningarna under uppbyggnaden ska lämna viss information till

¹⁸ Förordning (2018:759) om ekonomiska föreningar 2 kap. 2 §

¹⁹ Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar 7 kap. 13 §

Lantmäteriet, i den mån informationen inte kan hämtas från andra register.²⁰ Det anges vidare att det bör ankomma på Lantmäteriet att i samband med uppbyggnaden informera föreningarna om vilka uppgifter som i stället kan inhämtas från andra register.²¹ Av förslaget till 3 § lag om införande av lagen om bostadsrättsregister framgår att föreningens uppgiftsskyldighet inte gäller om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret.

Det är positivt att föreningens uppgiftsskyldighet begränsas i den utsträckning som informationen enkelt kan hämtas av Lantmäteriet från andra källor. Det har dock konstaterats att begränsningen av uppgiftsskyldigheten endast tar sikte på uppbyggnadsregistret.

Det finns liknande behov av att även för den fortsatta ajourhållningen av ett framtida bostadsrättsregister få hämta och använda information från såväl fastighets- som lägenhetsregistret. Därutöver ser Lantmäteriet ett behov av att använda information från andra myndigheter. Behovet gäller i första hand information från Skatteverket om folkbokföringsuppgifter men möjligen även information som finns om bostadsrättsföreningar.

Vad gäller information om föreningarna bedömer Lantmäteriet att Bolagsverkets information kan vara av stor nytta både avseende information om bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer men även registrerad information om styrelseledamöter och behöriga firmatecknare. Det är oklart om tillgången till och användningen av information från andra myndigheter är tänkt att regleras i en framtida förordning om bostadsrättsregister. Inom ramen för detta regeringsuppdrag har Lantmäteriet konstaterat att det finns behov av att få använda information även från andra register än fastighets- och lägenhetsregistret.

En tydlig reglering skapar tydlighet för såväl Lantmäteriet som de uppgiftsskyldiga föreningarna. Det skulle även skapa nödvändig tydlighet om vilken information som ska registreras för de fall som föreningen anger uppgifter som inte stämmer överens med vad som framgår av statliga register. Av förslaget till 14 § lag om införande av lagen om bostadsrättsregister, får Lantmäteriet under bostadsrättsregistrets uppbyggnad behandla även andra uppgifter i registret än dem som framgår av 3 §. De uppgifterna ska gallras när de inte längre behövs.

Som nämnts ovan bedömer Lantmäteriet att det finns behov av att få använda sådana uppgifter även i det fortsatta arbetet med att ajourhålla bostadsrättsregistret. Något författningsstöd för detta förefaller dock inte finnas i de förslag som lämnas i lagrådsremissen.

4.5.3 KRAV FÖR FRAMTIDA FÖRFARANDE OCH E-TJÄNSTER

Nivå för elektronisk identifiering och elektronisk underskrift

I förslaget till 3 kap. 1 § lag om bostadsrättsregister anges att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret. Av 2 § framgår att anmälan för registrering eller avregistrering ska vara skriftlig och göras hos Lantmäteriet. Av 3 § framgår att anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång som regel ska göras av bostadsrättsföreningen. Det finns inte något allmänt uttryckt krav på att en anmälan även ska vara undertecknad.

²⁰ Lagrådsremiss Ett register för alla bostadsrätter, sid. 96.

²¹ Lagrådsremiss Ett register för alla bostadsrätter, sid. 91.

För anmälan om registrering av panträtt har det däremot uppställts ett krav om att anmälan ska göras av panthavaren samt att anmälan ska vara undertecknad av panthavaren och pantsättaren. Kravet på underskrift gäller dock inte för de panthavare som fått tillstånd att på egen hand registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret enligt 6 §.

Några närmare bestämmelser om att en anmälan kan ske elektroniskt eller vilka eventuella krav som ska ställas för en elektronisk underskrift, framgår inte av förslaget till lag om bostadsrättsregister. Lantmäteriet har i tidigare remissvar påtalat vikten av att anmälningar ska kunna göras elektroniskt och att myndigheten får meddela närmare föreskrifter om detta. I lagrådsremissen anges att föreskrifter om anmälan, till exempel om att anmälan får överföras elektroniskt, kan utan bemyndigande meddelas på lägre föreskriftsnivå än lag.²²

Lantmäteriet kommer att utifrån ett tydligt bemyndigande att meddela föreskrifter om krav på såväl anmälan som underskrift av denna. En närmare bedömning av vilka krav och nivåer som är lämpliga behöver utredas och bedömas utifrån den slutliga utformningen av förordningen om bostadsrättsregister och de e-tjänster som Lantmäteriet avser att utveckla för dessa anmälningar. Det fortsatta utredningsarbetet med detta sker inom Lantmäteriets projekt med införande av bostadsrättsregistret.

Beträffande anmälningar från bostadsrättsföreningar bör dock nämnas att det redan idag finns bestämmelser om elektronisk underskrift. Av 1 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614) framgår att bestämmelsen om elektronisk underskrift i 1 kap. 15 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller även i fråga om bostadsrättsföreningar.

Av denna bestämmelse framgår att en handling enligt denna lag som ska vara undertecknad får, om inte något annat anges, undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen.

Det kan konstateras att den föreslagna lagen om bostadsrättsregister enligt sin lydelse inte innehåller något krav om att anmälan från bostadsrättsföreningen ska vara undertecknad. Bestämmelsen torde dessutom endast ta sikte på handlingar som ska vara undertecknade enligt bostadsrättslagen. Av förarbetena framgår att bestämmelsen har betydelse i fråga om sådana handlingar som upprättas enligt bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar till vilka lagen om bostadsrättslagen hänvisar, men att den även gäller i fråga om handlingar som regleras i bostadsrättslagen.²³

Frågan om vem som kan anses vara behörig att göra en anmälan för föreningen behandlas i avsnitt 4.5.1.

4.5.4 KONTROLL AV MAKESAMTYCKE TILL ÖVERLÅTELSE OCH PANTSÄTTNING

Lantmäteriet har utrett frågan huruvida makes medgivande till överlåtelse respektive pantsättning av bostadsrätt är något som ska kontrolleras av myndigheten vid registrering och kan konstatera att så är inte fallet.

²² Lagrådsremiss, Ett register för alla bostadsrätter sid. 58 ff.

²³ Prop. 2007/08:45 Elektronisk ingivning för ekonomiska föreningar och vissa andra företag, m.m. Sid. 59 ff.

Enligt 7 kap. 5 § 1 st. 2 p. ÄktB får en make inte utan den andra makens samtycke avhända sig eller pantsätta annan egendom än fast egendom, som utgör makarnas gemensamma bostad. Något krav på att sådant samtycke lämnas skriftligen finns inte enligt 7 kap. 5 § 4 st. ÄktB e contrario. Det räcker således med att ägarmaken får ett muntligt samtycke från den andra maken till överlåtelse eller pantsättning av bostadsrätt som utgör gemensam bostad. Någon ändring av denna senare bestämmelse synes inte ha föreslagits.

Det har i betänkandet konstaterats att bostadsrättsföreningarna i nuläget inte gör någon kontroll av makesamtycke till överlåtelse samt att, om sådant ej har funnits, den andra maken får väcka talan om ogiltighet vid domstol enligt 7 kap. 9 § ÄktB.²⁴

I lagrådsremissen²⁵ fastslås att denna ordning hittills har fungerat väl. Avsikten är därför inte är att Lantmäteriet ska åläggas att göra någon materiell prövning av förvärvet i detta avseende.

Vad gäller pantsättning av bostadsrätt saknas i 7 kap. 9 § ÄktB en motsvarande möjlighet för den andra maken att väcka talan vid domstol om dennes samtycke ej har givits till åtgärden.

I nuläget ingås ett pantsättningsavtal mellan pantsättare och panthavare. Därefter skickar panthavaren en underrättelse om pantsättningen till föreningen, som i sin tur gör en anteckning i föreningens lägenhetsförteckning. Anteckningen utgör dock inte det sakrättsliga momentet, utan pantsättningen får sakrättsligt skydd redan genom underrättelsen till föreningen.²⁶

Detta innebär att den enda part som idag kan göra en kontroll av makesamtycke till pantsättning är panthavaren.

I lagrådsremissen²⁷ konstateras att då bostadsrätten utgör makars gemensamma bostad eller sambors samboegendom krävs den andra makens eller sambons samtycke *innan* pantsättning får ske. Då pantsättning sker redan genom ingånget avtal mellan panthavare och pantsättare, medan registreringen syftar till att ge pantsättningen sakrättslig verkan, bör detta innebära att makes samtycke till pantsättning ska finnas innan avtal om pantsättning ingås. Även detta talar för att en eventuell kontroll av att makesamtycke finns bör göras av panthavaren.

I de fall panthavaren har tillstånd att själv registrera pantsättningen föreslås att denne ska intyga att den har en giltig pantsättning och vid behov också ska kunna visa upp den. Den ordning som idag gäller för pantsättning i fast egendom, där anslutna panthavare själva kan flytta pantbreven mellan sig utan någon granskning av Lantmäteriet, framhålls som ett väl fungerande system som bör kunna läggas till grund för registreringen av pant i bostadsrättsregistret.²⁸ I dessa fall är någon materiell granskning av pantsättningen från Lantmäteriets håll alltså utesluten.

För de fall då panthavaren ej har tillstånd att själv registrera pantsättningen ska i stället denne tillsammans med panthavaren göra en anmälan för registrering, vilken kommer att handläggas av Lantmäteriet. Inte heller för dessa fall har Lantmäteriet kunnat utläsa något krav på att myndigheten ska göra en kontroll av makesamtycke till pantsättningen, i de fall som detta krävs.

²⁴ SOU 2022:39 sid 150.

²⁵ Lagrådsremiss sid 62.

²⁶ Lagrådsremiss sid 76.

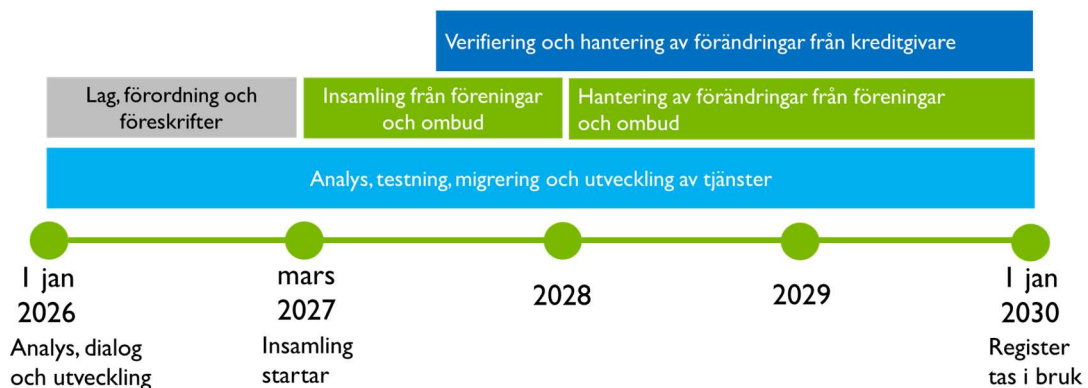
²⁷ Lagrådsremiss sid 122.

²⁸ Utkast till lagrådsremiss sid 52-53.

5 Införande av ett register

I regeringsuppdraget ingår att redogöra för de kommande årens uppbyggnad och införande av ett register för bostadsrätter. Lantmäteriet har arbetat vidare med tidsplanen för ett införande av bostadsrättsregistret under de kommande åren. Tidsplanen kommer att detaljeras ytterligare i samband med projektstart.

Bild 5 Övergripande tidplan för införande



5.1 Om plan för införande

Förutsättningarna för det fortsatta genomförandet är beroende av att lagar och förordningar som berör aktuella områden fastställs. Tidplanen för arbete med lagar och förordningar ser ut enligt nedan:

- Propositionen om nya lagar behöver lämnas senast den 15 mars 2026
- Riksdagsbeslut behöver ske senast före sommaren 2026
- Regeringsbeslut om ny förordning behöver ske senast hösten 2026
- Ikraftträdande av lag om införande av bostadsrättsregister och förordning senast den 1 januari 2027
- Myndighetens föreskrifter för insamling och ajourföring arbetas fram utifrån ovanstående lagar och förordningar.

I det fortsatta arbetet med krav och analys ingår bland annat att

- ta fram lösningsarkitektur
- ta fram informationsmodeller och specifikationer för registret
- ta fram strategier för att nå samtliga föreningar
- ta fram strategi och plan för insamling och verifiering av uppgifter
- ta fram plan för organisering av support och ajourhållning
- ta fram en detaljerad plan för efterföljande arbetsmoment

En utdragen process för att fastställa lagar och förordning skapar en stor osäkerhet i det kommande arbetet. En utdragen lagstiftningsprocess riskerar också att förlänga tidplanen och/eller ge ökade kostnader om insatser behöver omarbetas eller senareläggas. Kommunikations- och utvecklingsinsatser sker under 2026 för att

kunna påbörja insamling under 2027, dessa insatser bygger på att lagstiftningen är beslutad.

5.2 Uppläggning

Uppläggning omfattar tre faser: utveckla system, genomföra insamling och verifiering samt hantera förändringar. Nedanstående tabell beskriver de förutsättningar som behöver finnas på plats inför insamling:

Tabell 1 Beskriver de förutsättningar som behöver finnas för insamling av grunduppgifter

Förutsättning för insamling av grunduppgifter	Vem
Beslut om lag och förordning	Riksdag och regering
Databas designad, färdigställd och driftsatt	Lantmäteriet
Beslut om filformat och teknisk lösning diskuterad med ombud	Lantmäteriet
Utvecklat och driftsatt system hos ombud för att ta ut filer med de uppgifter som ska levereras	Förvaltare
Utvecklat och driftsatt system för att kunna föra in ombudens filer i databasen	Lantmäteriet
Filöverföring och laddning testad av förvaltare och Lantmäteriet	Förvaltare Lantmäteriet
Utvecklat och driftsatt digital lösning där enskilda föreningar kan lämna uppgifter	Lantmäteriet
Beslut om föreningarnas bemyndigande om att ombud ska lämna deras information	Lantmäteriet
Beslut om föreskrift om uppbyggnad, registrering, avregistrering och krav på e-tjänster	Lantmäteriet

Tabell 2 Beskriver de förutsättningar som behöver finnas för insamling av pantnoteringar

Förutsättning för insamling av pantnoteringar	Vem
Beslut om lag och förordning	Riksdag och regering
Beslut om filformat och teknisk lösning diskuterad med kreditgivare	Lantmäteriet
Utvecklat och driftsatt system hos kreditgivare för att ta emot filer från Lantmäteriet	Kreditgivare
Utformat rutiner och program för att kunna matcha filer med uppgifter mot de egna systemen	Kreditgivare
Utvecklat och driftsatt system för att kunna föra in kreditgivares filer i databasen	Lantmäteriet
Utvecklat och driftsatt digital lösning där enskilda kreditgivare kan lämna uppgifter	Lantmäteriet
Filöverföring och laddning testad av kreditgivare och Lantmäteriet	Kreditgivare Lantmäteriet
Beslut om föreskrift om uppbyggnad, anmälan, registrering och krav på e-tjänster	Lantmäteriet

Förutsättning för insamling av pantnoteringar	Vem
Framtagen förteckning över historiska kreditgivare och var deras krediter finns är framtagen och har förankrats	Kreditgivare

Tabell 3 Beskriver de förutsättningar som behöver finnas för att hantera förändringar

Förutsättning för att hantera förändringar	Vem
Beslut om lag och förordning	Riksdag och regering
Beslut om filformat och teknisk lösning diskuterad med ombud	Lantmäteriet
Utvecklat och driftsatt system hos ombud hantera för de förändringar som görs handläggning av övergångar, pantnoteringar med mera	Ombud
Utvecklat och driftsatt system för att kunna föra in och lagra förändringar från ombud i databasen	Lantmäteriet
Filöverföring och laddning testad av ombud och Lantmäteriet	Ombud Lantmäteriet
Beslut om föreskrift om uppbyggnad, registrering, avregistrering och krav på e-tjänster	Lantmäteriet

Utveckla system för uppläggning, ajourhållning och tillhandahållande

Denna fas innehåller arbete med kravställning på, analys, utveckling och test av de system som behövs för att bygga upp registret. Det är många komponenter som ska ta fram, såsom databas för att ladda och lagra inkomna uppgifter och handlingar, e-tjänster för uppgiftslämning, applikation för att hantera utskick, applikation för att hantera datafiler, applikationer för att hämta uppgifter från andra register, applikation för att kontrollera kvalitet samt handläggningsstöd.

I arbetet ingår att

- ta fram informationsmodell för lagring av uppgifter
- utifrån lagstiftning, kvalitet, registerinnehåll, säkerhetskrav, intressenters krav med mera analysera och kravställa på system som behövs för insamling och ajourhållning av uppgifter
- utifrån lagstiftning, kvalitet, registerinnehåll, säkerhetskrav, intressenters krav med mera analysera och kravställa på system för verifiering och ajourhållning av pantsättning
- samverka med myndigheter samt förvaltning för andra register där integration och utbyte av information ska ske
- samverka med förvaltare/ombud för att ta fram specifikation för hur informationen ska levereras
- samverka med kreditgivare att ta fram specifikation för hur informationen avseende pantsättning ska verifieras och ajourhållas
- utveckla och testa system för insamling och hantering av förändrade uppgifter
- utveckla och testa system för lagring av uppgifter inkl. gallringsföreskrifter

- utveckla och testa system för verifiering av och hantering av förändrad pantsättning
- publicera informationsmaterial på webben
- påbörja utveckling av system och register för ajourhållning av uppgifter
- påbörja utveckling av handlägningsstöd med fokus på den funktionalitet som behövs för uppläggning av registret

5.3 Genomföra insamling och verifiering

Denna fas omfattar initial insamling av uppgifter från bostadsrättsföreningar eller deras ombud/förvaltare. I arbetet ingår att:

- informera bostadsrättsföreningar om insamling av uppgifter till bostadsrättsregistret
- ge support till uppgiftslämnare via olika kanaler
- via e-tjänster och datafiler samla in uppgifter från förvaltare och ombud
- via e-tjänster samla in uppgifter från bostadsrättsföreningar
- via e-tjänster och datafiler verifiera pantsättning hos kreditgivare
- lagra inkomna uppgifter och handlingar inkl. gallringsföreskrifter
- kontrollera och kvalitetssäkra inkomna uppgifter
- via handlägningsstöd registrera, rätta och komplettera uppgifter
- via förvaltningsstöd ge stöd kopplat till handläggning av uppgifter

Hantera förändringar

Denna fas omfattar att efter den initiala insamlingen och före upprättandet av registret hantera ändringar av den insamlade informationen.

I arbetet ingår att

- ge support till uppgiftslämnare via olika kanaler
- via e-tjänster och datafiler samla in förändringar av information
- lagra inkomna uppgifter och handlingar inkl. gallringsföreskrifter
- kontrollera och kvalitetssäkra inkomna uppgifter
- via handlägningsstöd registrera, rätta och komplettera uppgifter

Uppbyggnad och insamling bör ske under så kort tidsperiod som möjligt eftersom det innebär en dubbelhantering. Lång tid leder till rättsosäkerhet, oklart ansvar och sämre datakvalitet.

5.4 Utveckla migrera och driftsätta system

Denna fas omfattar utveckling, migrering och driftsättning av system.

5.4.1 UTVECKLA SYSTEM

Denna fas innehåller fortsatt arbete med kravställning på, analys, utveckling och test av de system som behövs för att bygga upp registret. Här tillkommer även uppstart av arbete med tillhandahållande av information.

Det är fortsatt många komponenter som ska tas fram. Till exempel en databas för lagring av uppgifter och handlingar, e-tjänster samt maskingränssnitt för uppgiftslämning, applikationer för att hämta uppgifter från andra register, applikation för att kontrollera kvalitet samt handläggningsstöd.

I arbetet ingår att

- kravställa på system som behövs för ajourhållning av uppgifter utifrån lagstiftning, kvalitet, registerinnehåll, säkerhetskrav, intressenters krav med mera som behövs ajourhållning av uppgifter
- kravställa på system som behövs ajourhållning av pantsättning utifrån lagstiftning, kvalitet, registerinnehåll, säkerhetskrav, intressenters krav med mera
- samverka med myndigheter samt förvaltning för andra register där integration och utbyte av information ska ske
- publicera informationsmaterial på webben
- slutföra utveckling av system och register för ajourhållning av uppgifter
- slutföra utveckling av handläggningsstöd med funktionalitet som behövs för ajourhållning av pantsättning
- analysera och kravställa på system för tillhandahållande av information
- utveckla och dokumentera system för tillhandahållande av information
- kravställa och utveckla förvaltningsstöd och behörighetsmodell

5.4.2 MIGRERING OCH DRIFTSÄTTNING

När insamlingen är avslutad och målen för insamlingen är uppnådda ska registret upprättas. Detta kan innebära att registret behöver ”frysas” en kortare tidsperiod inför driftsättning.

I arbetet ingår att

- rapportera till regeringen att registret är färdigt att tas i bruk
- flytta/migrera information från system för uppbyggnad till det slutliga registret
- driftsätta samtliga ingående komponenter
- genomföra informationsinsatser
- avveckla tillfällig lagringyta eller applikation som tagits fram för insamling och att dess funktion upphör vid driftsättning

5.5 Supportfrågor

Supportfrågor omfattar två faser, insamling och ajourhållning med olika fokus för de organisationer som behövs för genomförandet. Detta görs utifrån plan för organisering av support och ajourhållning. Supportorganisationen ansvarar för att svara på frågor från intressenter kring uppbyggnaden av, och insamlingen av uppgifter till registret. Det kan röra sig om vägledning kring vilka uppgifter som ska lämnas, tekniskt stöd, hur informationen ska skickas, vilka format som ska användas eller andra allmänna frågeställningar.

5.5.1 INSAMLING

Denna fas omfattar att skapa arbetsrutiner, organisera och utbilda verksamheten som ska ge support, hantera kontakter och rätta/handlägga/komplettera insamlade uppgifter från uppgiftslämnare. I arbetet ingår att

- ta fram organisation och roller
- ta fram arbetsrutiner
- utbilda personal

5.5.2 AJOURHÅLLNING

Denna fas omfattar att skapa arbetsrutiner, organisera och utbilda verksamheten som ska ge support, hantera kontakter och handlägga ärenden från uppgiftslämnare.

Denna fas omfattar också att utbilda verksamheten som ska ge support och hantera kontakter med användare av information från registret.

I arbetet ingår att

- ta fram organisation och roller
- ta fram arbetsrutiner
- utbilda personal
- ta fram handledningar, handbok och manualer vid behov

6 Kommunikation

I regeringsuppdraget ingår att ta fram en kommunikationsplan med utgångspunkt i bland annat en analys av vilka behov och utmaningar användare kan komma att möta i uppläggning och användning av ett register för bostadsrätter.

Kommunikation är en kritisk framgångsfaktor för upprättandet och införandet av ett bostadsrättsregister. Fokus för detta arbete har varit att identifiera intressenter, göra en övergripande målgruppsanalys samt att utarbeta en övergripande kommunikationsplan. Kommunikationsplanen kommer att fördjupas ytterligare inför genomförandet och kommunikation kommer att finnas med som stödprocess under hela arbetet framåt.

I samband med regeringsuppdraget har erfarenheter från införande och upprättande av lägenhetsregistret identifierats som en nytta för ett kommande projekt. Erfarenheterna spänner över flera områden som till exempel framtagande av informationsmaterial, underlag och kanaler.

För att få svar på vilka kravbilder och förväntningar som framtida användare och intressenter har av ett bostadsrättsregister har Lantmäteriet under hösten 2025 genomfört ett antal möten med olika intressenter. Dialogen med dessa kommer att fortsätta under projektet och ytterligare användare tillkomma.

En sammanställning av inspel från höstens möten finns i kapitel 8. Några punkter redovisas även övergripande i detta kapitel; då med särskilt avseende på behov och utmaningar under uppbyggnad och användning av ett framtida bostadsrättsregister.

För kommunikationsaktiviteter kan även fortsatt erfarenhetsutbyte med Finland och Norge vara av stort värde. Exempelvis genom att se på konkreta exempel för kanaler mot olika målgrupper.

6.1 Kommunikationsplan

Kommunikationen kommer att spela en central roll i att skapa förståelse, samordning och delaktighet kring registret för bostadsrätter.

En tydlig struktur för kommunikationsarbetet skapar tydlighet och gör det möjligt att arbeta proaktivt på ett effektivt sätt.

Förutom kommunikation i dialogform med flera målgrupper är den externa webbplatsen, lantmateriet.se/brr, en viktig kommunikationskanal både för bred informationsspridning och målgruppsanpassad information.

Ytterligare kommunikationsinsatser som är målgruppsanpassade efter de olika målgruppernas behov, uppdragets olika delar och olika processer tas fram under projektet.

6.1.1 MÅLGRUPPER

Genomförandet berör flera målgrupper och deras förväntningar och behov av information och kommunikation varierar beroende på var i projektet vi befinner oss och vilken roll de har. Samma intressent kan ha flera roller.

Målgrupper

- **Bostadsrättsföreningar**
Uppgiftslämnare och användare av information.
- **Fastighetsförvaltare**
Uppgiftslämnare och användare av information
- **Kreditgivare**
Uppgiftslämnare och användare av information
- **Fastighetsmäklare**
Användare av information och rådgivare till kunder
- **Myndigheter**
Uppgiftslämnare och/eller användare av information
- **Bostadsrättsinnehavare**
Kännedom om information och användare av information
- **Vidareförädlare**
Återförsäljare av information
- **Bransch- och intresseorganisationer**
För uppgiftslämnare och användare
- **Allmänheten och andra intressenter**
Informationsmottagare

Dessa målgrupper och intressenter återkommer i avsnitt 8.

6.1.2 BEHOV OCH UTMANINGAR

Det finns en stor variation mellan målgrupperna, många aktörer med olika förutsättningar och behov, från stora förvaltare som till exempel Riksbyggen och HSB till små bostadsrättsföreningar utan förvaltare. De har också olika digitala förutsättningar. De behov och utmaningar som har fångats upp i intressentanalysen är:

- **Behov av information och tidsplan**
Identifiera viktiga tidpunkter för kommunikationsinsatser. Information behöver nå rätt aktör i rätt tid.
- **Behov av kontinuerlig dialog kring utveckling och föreslagen lösning**

Aktörerna/målgrupperna vill vara delaktiga, påverka och få löpande information om framdrift, teknik och juridik.

- **Behov av att förtydliga och harmonisera begrepp**
Olika målgrupper/aktörer använder olika begrepp för samma sak. Begrepp måste förtydligas och harmonieras.
- **Behov av digitala lösningar och processer**
De flesta aktörerna har hög digital mognad och förväntar sig digital kommunikation mellan bostadsrättsregister och sina systemlösningar. Små föreningar kan samtidigt sakna digital vana eller system.
- **Önskemål om kort införandetid**
Dubbla lösningar kommer troligen att leda till kvalitetsbrister. Anledningen till lång införande tid beror på att det krävs tid för att utveckla de komponenter som krävs för ett bostadsrättsregister. Under införandetiden behöver uppgiftslämnare förhålla sig till de gamla reglerna enligt bostadsrättslagen men även till vad de ska leverera in till Lantmäteriet enligt den nya lagen om införande.
- **Behov av tydliga och beskrivna processer**
Vissa processer är och behöver vara tydligt beskrivna såsom till exempel överlåtelse och pantnoteringar.

7 Informations- och erfarenhetsutbyte med intressenter

I regeringsuppdraget ingår att bedriva informationsutbyte med länder som har erfarenhet av att införa ett register för bostadsrätter, framför allt Norge och Finland. Dessutom ska Lantmäteriet inhämta synpunkter och information från flera olika intressenter för att förstå vilka kravbilder och förväntningar som framtida användare har. Resultatet av detta informationsutbyte redovisas i detta avsnitt.

Dialogen med intressenter kommer att fortgå under registrets uppbyggnad och införande. Till stöd för detta kommer bland annat kommunikationsplanen i föregående avsnitt att användas.

7.1 Intressenter

Lantmäteriet har i genomförandet av regeringsuppdraget haft informations- och erfarenhetsutbyte med olika intressenter. Det gäller totalt ett tjugotal intressenter, såväl myndigheter som företag och organisationer. Det gäller bostadsrättsföreningar, fastighetsförvaltare, kreditgivare, mäklare, bransch- och intresseorganisationer samt ett antal myndigheter.

7.2 Informationsutbyte med länder som infört register

7.2.1 FINLAND

Finska Lantmäteriverket ansvarar för bostadsdatasystemet vilket är ett system för husbolag och aktielägenheter. Myndigheten arbetar mot ett mer digitaliserat system och för överföring till digitala panter.

Bostadsdatasystemet är ett digitalt register. Registret innehåller uppgifter om ägande, pantsättningar och begränsningar för aktielägenheter.

Uppbyggnaden av registret startade 2016–2017 med de första utvecklingsaktiviteterna under 2019. Under 2026 kommer innehållet i registret att utökas med

bland annat information om renoveringsarbeten och vissa administrativa uppgifter kopplat till bostadsaktiebolagen.

Registret har integrationer mot flera andra register, däribland folkbokföringsregistret. Även koppling mot motsvarighet till kronofogdemyndighet finns.

Lantmäteriverket tillhandahåller ett antal tjänster för husbolag och aktielägenhetsägare. Bland tjänsterna finns exempelvis digital portal för registrering av ägande av aktielägenhet samt för inlämnande av administrativa uppgifter från husbolag. Ett särskilt gränssnitt finns för banker och kreditgivare.

Under kommande arbete med införande av ett bostadsrättsregister i Sverige är det värdefullt med ytterligare erfarenhetsutbyte med Finland bland annat med avseende på teknisk lösning, integrationer, kommunikations- och informationsinsatser.

7.2.2 NORGE

Norges motsvarighet till bostadsrättsföreningar och bostadsrätter i Sverige är borettslag och borettsandelar, eller boretter. Registreringen sker i Grunnboken på liknande sätt som för fastigheter, det vill säga genom tinglysning. Borettslaget (föreningen) är ansvarig för att inkomma med uppgifter.

Även om en boretter är en andel i ett borettslag och inte i en fastighet har det varit en framgångsfaktor att hanteringen av boretter och fastigheter är så lika som möjligt hos Kartverket och att både boretter och fastigheter finns i Grunnboken, det vill säga att egendomsdata är samlad.

En borettsandel identifieras med organisations- och andelsnummer, även adressuppgifter kan användas för att söka fram informationen. I övrigt är innehållet i stort sett den samma som för fastigheter.

Lagstiftning och teknisk lösning har funnits på plats sedan 2006 och ett särskilt kontor hos Kartverket ansvarar för registrering. I samband med uppbyggnaden av registret i Norge fanns fyra större datamiljöer från vilken information skulle föras över och efter diskussioner kring filformat kunde information föras över. Mindre föreningar hade möjlighet att använda blanketter och skicka in för handläggning av Kartverket. När lagen trädde i kraft fick alla befintliga bostadsrättsföreningar en tid på sex månader för att registrera bostadsrättsinnehavare och panträtter i Grunnboken. Efter det att ägarna registrerats kunde alla ytterligare åtgärder, så som ägarbyten och panträtter registreras.

Även det norska registret har ett antal integrationer. Sedan 2017 finns en gemensam lösning med Skatteverket för information kring bland annat adresser.

Under det kommande arbetet med införande av ett bostadsrättsregister i Sverige är det värdefullt med ytterligare erfarenhetsutbyte med Norge bland annat med avseende på teknisk lösning, integrationer, behörigheter och kvalitetsfrågor.

7.3 Synpunkter och behov från myndigheter

7.3.1 POLISMYNDIGHETEN

Polismyndigheten har i tidigare remissvar lyft synpunkter och önskemål på utformning av ett bostadsrättsregister. Dessa fördes fram på nytt i samband med dialog med Lantmäteriet.

För Polismyndigheten är det viktigt att registret omfattar alla bostadsrätter, oavsett om de är pantsatta eller inte. En annan central frågeställning är behovet av vissa historiska uppgifter i klartext för att göra det möjligt att spåra tidigare ägarförhållanden.

Myndigheten ser gärna även att registret från start eller på längre sikt tillhandahåller information om vilken fastighetsmäklare, som i förekommande fall, förmedlat en överlåtelse av en bostadsrätt.

För framtiden ser myndigheten ytterligare frågeställningar för vilka ett bostadsrättsregister skulle kunna bidra med avseende på brottsbekämpning där ibland penningtvätt, bedrägerier samt finansiering av brott och terrorism. Exempel här skulle kunna vara information om köpeskilling samt ökade möjligheter att utbyta data genom ett mer effektivt informationsutbyte.

7.3.2 EKOBROTTSMYNDIGHETEN

Ekobrottsmyndigheten har lyft nyttan av ett bostadsrättsregister avseende brottsutbytesfrågor samt tydlighet avseende köp och nya panter. Idag kan problem finnas med dolda panter vilket kan leda till oklarheter.

Utifrån lagrådsremissen och dess tolkning ser man dock risker med att banker och kreditinstitut själva får möjlighet att föra in uppgifter i bostadsrättsregistret. En viktig fråga att hantera är därför hur det säkerställs att inte felaktiga uppgifter förs in. Vidare betonar ekobrottsmyndigheten vikten av att en form av ”planritning” finns med så att inte så kallade ”luftlägenheter” kan säljas.

Ekobrottsmyndigheten har även önskemål om ytterligare uppgifter i registret, då framför allt om mäklare och ingivare.

7.3.3 ÅKLAGARMYNDIGHETEN

Åklagarmyndigheten har meddelat att man tar del av information och arbetar indirekt via övriga brottsbekämpande myndigheter. Ett möte har planerats under början av 2026.

7.3.4 SÄKERHETSPOLISEN

I dialogen med Säkerhetspolisen (SÄPO) har dialog skett om kraven på ett Bostadsrättsregister samt behörighetslösningar för de ingående applikationer som krävs för ett bostadsrättsregister. En fortsatt dialog med brottsbekämpande myndigheter kan komma att krävas för åtkomst till uppgifter i registret.

7.3.5 SKATTEVERKET

Skatteverket ser liksom Lantmäteriet ett behov av en fortsatt dialog under uppbyggnadsperioden av bostadsrättsregistret kring bland annat integrationslösningar mellan folkbokföringsregister och bostadsrättsregister.

Skatteverket arbetar med att avveckla nuvarande basregisterlösning och ser då på flödet av information mellan Bolagsverket och Skatteverket baserat på bland annat domänansvar. För effektiva processer kopplat till person- och organisationsinformation behövs fortsatt dialog.

Samverkan behövs kring begrepps- och informationsmodellering. Det kan till exempel gälla användning av person- och adressinformation för att motverka felaktig folkbokföring och förbättra kvaliteten kring uppgifter Rättsliga och säkerhetsmässiga frågor behöver vägas in särskilt samt frågor om

uppgiftsminimering samt principen att hämta information vid källan kopplat till folkbokförings- och bolagsinformation.

Frågor kring ombud och behörigheter är frågor vi behöver se vidare på och som även berörs i kapitel om föreskrifter och juridiska utredningar.

7.3.6 BOLAGSVERKET

I mötet med Bolagsverket togs upp att vi ser behov av fortsatt dialog under uppbyggnaden av bostadsrättsregistret. Bolagsverket presenterade arbetet med sin sammansatta bastjänst SSBTGO till vilken anslutningsmöjligheter finns via API.

Lantmäteriet är inte ansluten till sammansatt bastjänst idag. Denna tjänst kan vara en del i integrationslösningen mot Bolagsverket och i fortsatt arbete att se på flöde av information i effektiva processer mellan Lantmäteriet, Skatteverket och Bolagsverket.

Bolagsverket utvecklar för närvarande API för åtkomst till dokument som exempelvis stadgar. Detta kan vara en informationsmängd som kan vara aktuell i relation till bostadsrättsregistret längre fram.

Eventuellt kan information kring bostadsrättsregistret även finnas som en del på websidan verksamt.se. Detta är en fråga att se på längre fram kopplat till kommunikation och samverkan.

Frågor kring ombud och behörigheter är sådant vi behöver se vidare på och som även berörs i kapitel om föreskrifter och juridiska utredningar som finns i avsnitt 4.

7.3.7 KRONOFOGDEMYNDIGHETEN

Kronofogdemyndighetens har behov såväl av möjligheten att inhämta aktuell information om bostadsrättshavare som behov av att anmäla eller lägga till och ta bort anteckning i registret.

Det finns ett behov av underrättelse vid anteckning på bostadsrätt vid ägarbyte/pantsättning. Hanteringen behöver vara elektronisk, automatiskt och snabb.

Under uppbyggnadsperioden finns behov av information om leveransmodellen för att utveckla, ansluta och testa överföringen av uppgifter och tidpunkter för när det är möjligt att ansluta. Det finns även ett generellt behov av att bli informerade kring framdrift och plan samt kontaktytor inför anslutning och testning.

7.3.8 INTEGRITETSSKYDDSMYNDIGHETEN

Lantmäteriet kommer att utveckla ett flertal applikationer för att samla in och sedan ajourhålla uppgifterna i Bostadsrättsregistret. Med tanke på volymen av uppgifter som samlas in kommer konsekvensbedömningar krävas i ett flertal fall/applikationer. Vissa konsekvensbedömningar i dessa frågor har emellertid redan gjorts av både Bostadsrättsregisterutredningen och regeringen.

Konsekvensbedömningar är en process som hjälper personuppgiftsansvariga att följa dataskyddsförordningen (GDPR). Eftersom både insamling och ajourhållning kan innebära behandling av personuppgifter med potentiellt höga risker (högriskbehandlingar) hänvisar IMY till vägledning inom området. Därför kan förhandssamråd vara ett alternativ om Lantmäteriet bedömer att behandlingen skulle leda till en hög risk – trots att de planerade riskreducerande åtgärderna har beaktats.

7.4 Synpunkter och behov från företag och organisationer

7.4.1 KREDITGIVARE

Bankföreningen lyfter vikten av att Lantmäteriet behöver nå ut med information även till kreditgivare som inte är medlemmar i bankföreningen. Det är också en utmaning att såväl insamling som uppdatering av registret behöver ske samtidigt under en relativt lång tidsperiod utifrån gällande rätt.

Bankföreningen föreslår att insamling initialt sker genom ett mindre pilotprojekt för att dra erfarenheter inför en kommande insamling från samtliga bostadsrättsföreningar.

Bankföreningen påtalar även behovet av automatiska kontroller av pantnoteringar i uppbyggnadsfasen av registret, om det är praktiskt genomförbart. Skälet till detta är att det är ett mycket stort antal pantnoteringar som ska kontrolleras.

7.4.2 FASTIGHETSFÖRVALTARE

Tidsplanen för ett införande av ett register innebär att dagens process och den föreslagna processen löper parallellt till dess att registret är upprättat. Samtliga fastighetsförvaltare lyfter att det är önskvärt att tidsperioden med parallella lösningar är så kort som möjligt. Det kommer att krävas en utveckling av system och processer även hos fastighetsförvaltare.

Fastighetsförvaltarna har en ambition att ytterligare öka digitaliseringsgraden, till exempel genom API-lösningar.

Det finns en uppenbar risk för motstridiga uppgifter vid jämförelse av uppgifterna i bostadsrättsregistret och kommunens lägenhetsregister, bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning och fastighetsregistret. Speciellt för lägenhetsnummer är det viktigt att det finns rutiner för hur avvikelser ska hanteras om uppgifterna är motstridiga. Detta kan inte utredas när det uppstår. Det är en utmaning att det finns registrerade panter idag som egentligen borde vara avnoterade.

Fastighetsförvaltarna lyfter ett behov av att harmonisera begreppen samt ett behov av fortsatta kontakter med Lantmäteriet kring frågor som rör processer, teknikval samt i juridiska frågor.

Om registret innehåller många uppgifter kräver det mer ajourhållning, vilket kan innebära att risken för felaktigheter ökar. Endast uppgifter för pantsättning bör finnas i bostadsrättsregistret. Om registret blir för omfattande riskerar det att uppstå dubletter eller uppgifter som inte överensstämmer med varandra.

Systemet behöver vara förberett för att kunna hantera en stor volym av transaktioner. Informationsinsamling måste vara effektiv, säker och ha hög kvalitet. Processerna för att genomföra en pantnotering behöver vara robust och säker.

Det är en utmaning att nå ut med kommunikation till mindre föreningar som idag inte har någon förvaltare. För förvaltare är kravet att verktygen är lättillgängliga och tydliga samt att det framgår tydligt vilka uppgifter som ska fyllas i.

Det är viktigt att fastighetsförvaltarna får kännedom om planerade tidpunkter för kommunikation för att förbereda medlemmar. Kommunikation behöver vara tidsrelevant, tydlig och ha ett syfte.

7.4.3 FASTIGHETSMÄKLARE

Uppgifter om månadsavgift, årsavgift, bostadsarea och andelstal är viktiga uppgifter för fastighetsmäklare. Mäklarna noterar att uppgifter som kommer in via dagens mäklarbilder håller varierande kvalitet, vilket gör att harmonisering av uppgifter och begrepp är viktig.

Mäklarna konstaterar att förvaltare idag laddar begreppen med olika innehåll. Det finns därför ett behov av harmonisering av olika begrepp. Det är viktigt att få information om kommunikationstidpunkter för att förbereda medlemmar (mäklare).

Mäklarna noterar att tidsperioden för insamling av uppgifter är förhållandevis lång. Det innebär att tidpunkten till dess att mäklare får nytta av dessa insamlade uppgifter kan ligga förhållandevis långt bort i tiden.

Mäklare kan bidra med att sprida information och med teknisk kompetens till sina medlemmar och kunder. Det finns fortbildningskurser och annat som kan vara en källa för att sprida information till berörda.

7.4.4 BOSTADSRÄTTERNA

Bostadsrätterna är Sveriges största organisation för bostadsrättsföreningar med över 10 000 medlemmar. Bostadsrätterna konstaterar att det kan vara en utmaning att nå ut till små föreningar som inte har någon fastighetsförvaltare. E-tjänster och verktyg behöver vara tydliga, så föreningen vet vilka uppgifter som ska fyllas i. Vissa uppgifter kanske kan vara valfria i ett första skede eftersom alla uppgifter kanske inte finns samlad då lagstiftningen som rör bostadsrättsföreningar har förändrats över tid.

Processen för hanteringen av medlemskapet till föreningen är värd att notera. Den innebär är en skillnad jämfört med förvärv i fast egendom. I bostadsrättsföreningen ska köparen ska bli godkänd av föreningen och först därefter kan köparen pantsätta. Det krävs att det skapas tillit till systemet och processen för att detta ska fungera i praktiken.

7.4.5 SVERIGES KOMMUNER OCH REGIONER

Sveriges kommuner och regioner (SKR) är en medlems- och arbetsgivarorganisation för landets alla kommuner och regioner. Vissa uppgifter från lägenhetsregistret kommer att finnas tillgängliga i bostadsrättsregistret. Kommunerna är uppgiftslämnare idag och för in, ändrar och tar bort utpekade uppgifter i lägenhetsregistret.

Ett införande av bostadsrättsregister innebär inga nya åtagande för kommunerna utöver att en större ärendevolymer är att vänta när insamlingen till bostadsrättsregistret startar eftersom brister i lägenhetsregistret troligtvis kommer att upptäckas.

8 Andra aktuella utredningar

Parallellt med detta regeringsuppdrag och ett införande av ett register för alla bostadsrätter finns ett antal förslag och utredningar som är viktiga att ha med sig i det fortsatta arbetet. Dessa avser i första hand:

Utökning av ändamål för användning av information från lägenhetsregistret.

Lantmäteriet har i tidigare regeringsuppdrag under 2017 föreslagit att nya ändamål införs för tillhandahållande av personuppgifter ur lägenhetsregistret.

Det finns lagförslag om att information från lägenhetsregistret ska kunna användas i bostadsrättsregistret, förslag på ändring i lag om lägenhetsregister finns även i slutbetänkandet *ökat informationsutbyte mellan myndigheter* (SOU 2025:45).

Utredningen ordning och reda på hyresbostadsmarknaden har lämnat slutbetänkandet *Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister* (SOU 2023:65). En fortsättning här kan exempelvis få bäring på information i lägenhetsregistret vilket i sin tur blir av vikt för bostadsrättsregistret.

9 Konsekvensbeskrivning

I detta avsnitt finns en beskrivning av konsekvenser i form av finansiering, behov av resurser samt den fortsatta dialogen med ytterligare intressenter.

9.1 Finansiering

Utgifterna för att samla in uppgifter och uppbyggnad av uppgifter till ett nationellt bostadsrättsregister bedöms uppgå till mellan 180 och 230 miljoner kronor. Detta estimat bygger bland annat på kostnaden för att bygga upp ett Lägenhetsregister.

Tabell 4 Finansieringen (lån och anslag) av att samla in uppgifter och uppbyggnad av uppgifter till ett nationellt bostadsrättsregister under perioden 2025--2030

Finansiering, mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Summa
Lån	0	14	14	14	14	14	70
Anslag	10	30	30	30	30	30	160
Summa	10	44	44	44	44	44	230
Påverkan låneram	0	14	28	42	56	70	

Tabell 5 Amortering av lån (via avgift) och utestående lån under perioden 2031--2035

Amortering, mnkr	2031	2032	2033	2034	2035
Amortering av lån (via avgift)	14	14	14	14	14
Utestående lån vid årets slut	56	42	28	14	0

När systemet väl är uppbyggt kommer förvaltning, uppdatering mm finansieras via avgifter. Amorteringen av lån, 14 miljoner årligen, ska också finansieras via avgifter. Detta innebär att avgifterna kommer att bli betydligt högre under de första fem åren efter införande.

Med tanke på investeringens storlek, 70 miljoner kronor, kan en konsekvens bli att Lantmäteriets låneram kommer att behöva utökas fr.o.m. år 2027. Lantmäteriets låneram för 2025 uppgår till 380 mnkr.

9.2 Fortsatt behov av dialog med aktörer

Under uppbyggnaden och införandet av registret finns ett stort behov av dialog med olika aktörer och målgrupper. Kommunikation och samverkansaktiviteter kommer därför att ha hög prioritet för Lantmäteriet

I samband med detta kommer det därför att vara väsentligt att klargöra vad som direkt ingår i projektet och vad som kan vara aktiviteter knutna till Lantmäteriets övriga uppdrag, exempelvis utifrån övrig lagstiftning så som tillgängliggörande enligt offentlighetsprincipen eller information via webb-sidorna e-justice eller Your Europe utifrån gällande EU-lagstiftning.