

2019-02-21

Finansmarknads- och bostadsminister  
Per Bolund

## Hemställan om inrättandet av ett statligt bostadsrättsregister

Utlåningen till bostadsrätter har mer än tiofaldigats under 2000-talet. Avsaknaden av ett statligt bostadsrättsregister med information om pantsättning gör att bostadsrättsägare utsätts för onödiga risker och kan få betala högre bolåneräntor. Dessutom krävs ett centralt register för att bolåneprocessen ska kunna digitaliseras fullt ut. Vid sidan av Bankföreningen pekar flera myndigheter och organisationer som Lantmäteriet, Riksbanken och mäklarorganisationerna på behovet av ett register. Mot den bakgrunden hemställer Bankföreningen om att regeringen tar initiativ för att inrätta ett statligt bostadsrättsregister med information om pantsättning. Ett första steg bör vara att ge Lantmäteriet i uppdrag att ta fram ett förslag till hur ett sådant register kan utformas.

### Skäl för ett bostadsrättsregister

#### *Bostadsrättsmarknaden har växt kraftigt under 2000-talet*

Marknaden för bostadsrätter har under lång tid vuxit mycket snabbare än småhusmarknaden. För drygt 20 år sedan stod bostadsrätter för endast en tjugondel av hushållens bolån – i dag är det istället en tredjedel. Under 2000-talet har utlåningen till bostadsrätter mer än tiofaldigats och uppgår nu till nära 1 100 miljarder kronor. Den årliga omsättningen av bostadsrättslägenheter har under samma period ökat från cirka 30 miljarder kronor per år till 256 miljarder kronor (år 2017). Under senare år har bostadsrätter stått för mer än hälften av nyproduktionen i Stockholm och för omkring 40 procent i landet som helhet.

#### *Konsumentskyddet har inte följt med i utvecklingen.*

I Sverige finns sedan länge ett väl fungerande statligt register med pantbrev för alla småhus. Tack vare Lantmäteriets register kan köp och försäljning av småhus löpa effektivt och säkert för alla inblandade aktörer.

För bostadsrätter saknas motsvarande register. Där har istället de enskilda bostadsrättsföreningarna ansvaret för att hålla ordning på hur lägenheterna pantsätts. Det kan ske på olika sätt i olika föreningar. Alltifrån att förteckningen finns i en pärm hos



föreningens kassör till att man anlitar en extern ekonomisk förvaltare. Det yttersta ansvaret ligger dock alltid på föreningens styrelse.

Systemet har visat sig vara ineffektivt och sårbart. Dels innebär det en tidsödande administration hos bostadsrättsföreningarna, mäklarna och bankerna eftersom kommunikationen till betydande del sker genom fysiska brev. Dels blir det påfallande ofta fel i hanteringen, något som i bästa fall enbart medför onödiga förseningar men i värsta fall leder till ekonomisk skada för enskilda bostadsrättsinnehavare eller bostadsrättsföreningarna.

En undersökning från Mäklarsamfundet visar att två av tre mäklare ofta eller ibland får felaktiga uppgifter om pantsättning av lägenheter. Var femte mäklare har varit med om att brister i hanteringen av pantsättning har gjort att kunden riskerat att ta ekonomisk skada.

Vanliga bostadsrättsinnehavare kan således komma att drabbas av att systemet för att pantsätta bostadsrätter, i ett konsumentskyddsperspektiv, är mindre säkert jämfört med vad som gäller vid pantsättning av småhus. Felaktig notering av pantsättning kan leda till att en köpare förlorar sin bostadsrätt på grund av att en tidigare innehavare, som pantsatt lägenheten, inte betalat sina lån.

#### *Avsaknaden av ett register är ett hinder för digitalisering*

Bolåneprocessen är föremål för snabb digitalisering. De traditionella långivarna satsar stora resurser på att effektivisera processen i syfte att göra det enklare och säkrare för kunderna samt för att minska administrationen för banker och mäklare. Samtidigt etablerar sig nya aktörer vars verksamhet bygger på digitaliserade processer.

Ett viktigt steg för att förenkla och effektivisera bolåneprocessen är den nyligen etablerade tillträdesportalen Tambur. Genom denna portal kan banker och mäklare utbyta större delen av den information som är nödvändig vid ett bostadsköp, utan att behöva kommunicera per brev eller telefon. Ett annat viktigt steg i digitaliseringsarbetet är att kunna använda elektroniska skuldebrev för bolån, något som för närvarande utreds i Bankföreningens regi och kan förväntas vara på plats inom något år. När dessa två delar är på plats fullt ut är ett centralt register infattande information om pantsättning den sista pusselbiten som behövs för en helt digital process.

#### *Bostadsrätter kan få sämre regleringsmässig behandling*

Avsaknaden av ett offentligt register kan vidare medföra att bostadsrätter får en sämre regleringsmässig behandling jämfört med småhus. Något som medför ökade kostnader för banken som lånar ut pengar och i nästa steg för bolånetagarna.



Ett exempel är att utlåning till bostadsrätter skulle kunna få en högre riskvikt, och därmed ett högre kapitalkrav och ränta, jämfört med utlåning till småhus. Ett annat exempel är att det i EU-sammanhang har diskuterats krav på offentligt register för att panträtterna ska kunna ligga till grund för bankens finansiering.

Fram till för drygt tio år sedan hade utlåning till bostadsrätter en sådan sämre regleringsmässig behandling jämfört med utlåning till småhus, bland annat i form av högre riskvikter vid beräkning av kapitalkrav. Skillnaden tog sig praktiskt uttryck i att bostadsrätter vanligen kunde belånas till maximalt 60 procent och att räntan för lån till bostadsrätter hos de flesta långivare var en halv procentenhet högre än räntan för småhuslån.

Vidare har Riksbanken pekat på att ett centralt register är av betydelse för förtroendet för säkerställda obligationer. I rapporten Finansiell stabilitet 2018:1 anför Riksbanken:

*"Pantsättningen [för bostadsrätter] bör vara lika tillförlitlig som den för småhus för att säkerställa förtroendet för säkerställda obligationer och minska risken för att enskilda hushåll drabbas av ekonomiska förluster. Riksbankens bedömning är därför att det bör införas ett centralt register för bostadsrättspanter." (sid 26)*

### **Tidigare utredningar**

Frågan om ett bostadsrättsregister har utretts vid ett flertal tillfällen. Gemensamt för alla utredningar är att man pekat på nödvändigheten av ett centralt register, bland annat mot bakgrund av brister i det rådande systemet och det ökade pantvärdet på bostadsrättslägenheter.

Redan i budgetpropositionen 1992/93 uttalades att ett bostadsrättsregister borde övervägas. I en departementspromemoria år 1994 (Ds 1994:59) föreslogs att ett statligt register över bostadsrätter skulle inrättas. Därefter lämnades ett konkret förslag till hur ett register skulle kunna utformas i Bostadsrättsutredningens delbetänkande Bostadsrättsregister (SOU 1998:80).

I departementspromemorian Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12) är slutsatsen följande:

*"Det råder inte något tvivel om att det behövs ett enhetligt system för registrering av bostadsrätter. Ett bostadsrättsregister skall alltså inrättas. Registret behövs för att snabbt och enkelt ge upplysning om bostadsrättshavare och pantsättningar främst för kreditgivare och mäklare." (sid 143)*

Även den förra regeringens utredning Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) ansåg att ett statligt bostadsrättsregister bör införas. Utredningens slutsats är denna:



*"Det finns allvarliga brister i det nuvarande systemet för pantsättningar av bostadsrätter. En betydligt mer betryggande ordning skulle erhållas genom införandet av ett centralt register för bostadsrätter, i vilket uppgift om pantsättningar kunde registreras." (sid 272)*

### **Hemställan**

Mot ovanstående bakgrund hemställer Bankföreningen om att regeringen tar initiativ för att inrätta ett statligt bostadsrättsregister med information om pantsättning. Ett första steg bör vara att ge Lantmäteriet i uppdrag att ta fram ett förslag till hur ett sådant register kan utformas.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN

Hans Lindberg

Kopia till: Justitie- och migrationsminister Morgan Johansson