



LUND UNIVERSITY

Remissyttrande: Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39)

Norberg, Per

2022

Document Version:
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):
Norberg, P. (2022). Remissyttrande: Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39).

Total number of authors:
1

Creative Commons License:
Ospecificerad

General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00

Juridiska fakultetsstyrelsen
Universitetslektor Per Norberg

Finansdepartementet

Remiss: Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39)

Fi2022/02194

Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, som har anmodats att yttra sig över rubricerat betänkande, får härmed avge följande yttrande. Yttrandet har utarbetats av universitetslektor Per Norberg.

Utredningens förslag tillstyrks

Utredningens förslag är bra och tillstyrks i alla delar.

Fakulteten har synpunkter på två delar som tangeras i utredningen men som egentligen inte ligger under utredningens uppdrag nämligen delägarkonstruktioner och sakrättslig reglering.

Allmänna synpunkter

Detta är en mycket angelägen reform och det är märkligt att den inte genomförts tidigare. På många områden skiljer sig regleringen av bostadsrätter från villor och ägarlägenheter för att samhället av nostalgiska skäl vill bevara en idealbild av den goda, kompetenta bostadsrättsrörelsen som lagstiftaren skall hålla sig borta ifrån. Av det skälet har också ett statligt register för bostadsrätter ifrågasatts varje gång det tidigare föreslagits.

Det vore bra om lagstiftaren tog en annan utgångspunkt, nämligen att vem som helst kan bilda en bostadsrättsförening och att lagen skall skydda bostadsrättshavarna och samhället mot den lilla minoritet av föreningar som övertagits av människor som missbrukar systemet på olika sätt. Vi är på väg åt det hållet när det gäller bostadsrätter genom de lagändringar som träder ikraft 1 januari 2023. På det sättet var det som hände i bostadsrättsföreningen Ida i Malmö en nyttig väckarklocka för samhället och utan det stora lidande som bostadsrättshavare i den föreningen drabbades av hade vi nog inte haft dessa reformer.

De nya delägarkonstruktionerna

En annan angelägen reform är att reglera de bostadsrätter där bostadsrättsinnehavaren bara äger en del av sin bostadsrätt och gradvis ökar sitt ägande. Idag är det främst seriösa företag som använder den formen (se s. 120 i utredningen). I utredningen lägger man stor vikt vid att inte hindra seriösa aktörer från att använda delägarkonstruktioner.

Men i framtiden kommer även oseriösa aktörer att försöka utnyttja alla de luckor som lämnats oreglerade av lagstiftaren. Att företag som OBOS och HSB är seriösa är inget argument mot att lagstifta mot den minoritet av ljusskygga aktörer som i framtiden kommer att missbruka delägardekonstruktioner – det borde vara möjligt att se över detta problem redan innan någon aktör missbrukar det i stor skala.

Avsnitt 3.8 samt avsnitt 10.4 – Sakrättslig reglering

Den sakrättsliga regleringen bör likställas mellan bostadsrätter, ägarlägenheter och villor. Alla tre formerna kommer att pantsättas på samma sätt i framtiden och Lantmäteriet blir den centrala myndigheten. I alla tre fallen handlar det om stora ekonomiska värden och skillnaden mellan en ägarlägenhet och en bostadsrätt är inte stor i vanliga människors ögon.

Det finns inget som helst rimligt skäl till att villor, ägarlägenheter och bostadsrätter ska fungera på olika sätt när det gäller grundläggande sakrättsliga principer som godtroshet och hävd.

Ju mer lika regleringen blir desto bättre förstår vanliga människor vad som gäller. Även om ingen ser något större problem med just den sakrättsliga lösning som idag gäller för bostadsrätter så gäller förmodligen samma sak för villor och ägarlägenheter och det skulle inte vara särskilt svårt att låta den sakrättsliga regleringen bli gemensam.

Enligt delegation

Per Norberg