

Juridiska fakultetskansliet

Finansdepartementet

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

Sammanfattning

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet instämmer i förslaget att det bör inrättas ett register för bostadsrätter. Förslaget bör dock justeras och utredas mer i vissa delar innan det antas. Dessa delar är:

- Sakrättsligt skydd för förvärv av bostadsrätt

Sakrättsligt skydd bör inträda genom registrering i bostadsrättsregistret och inte som Bostadsrättsutredningen föreslår genom denuntiation till föreningen. Registrering är ett i grunden säkrare och effektivare sätt att säkerställa tidpunkt för äganderättens slutliga övergång (se Henriksson, P, Sakrättsliga moment och deras ekonomiska konsekvenser, ak.avh. 2009, Jure). Att införa denna ändring bör även medföra en fördel ur registerhänseende. Genom att låta registreringen utgöra slutlig sakrättslig övergång kommer det finnas ett klart incitament för förvärvare att registrera förvärvet. Följdändringar och lagförslag i enlighet med denna utgångspunkt behöver dock utredas mer.

- Panträttens innebörd och rättsliga verkan

Denna del av förslaget förefaller inte tillräckligt utredd. Det kan till exempel uppstå ett antal olika frågor med anledning av registerförfarande, som jämförelsevis är noggrant reglerat avseende avslag, vilandeförklaring, utmätning m.m. i jordabalken, som inte har diskuterats tillräckligt i Bostadsrättsutredningen.

Det finns även oklarheter med den nuvarande mer informella pantsystematiken som inte löses genom förslaget. Viss förbättring, i förhållande till förslaget, kan uppnås genom att panträtt upplåts och registreras till visst belopp. Det vore dock önskvärt om en mer fullständig utredning om vilket pantsystem som är mest effektivt ur både kreditgivnings- och konsumentperspektiv genomfördes innan slutligt beslut om det framtida pantsystemet för bostadsrätter fattas.

Juridiska fakultetsnämnden

- Reglering av registerförande

Registerförande myndighet bör göra mer än bara en enkel signaturkontroll vid införande av registerunderlag. För att registret ska bli tillförlitligt behöver grundläggande frågor om vilka handlingar som behöver ges in, enkel prövning av giltighet, samtycken etc. behandlas utförligare i lagtext.

Hur detta ska göras behöver utredas mer. Det kan till exempel finnas goda möjligheter att använda sig av registret för att automatiskt begära intyg från förening om att medlemskap beviljats etc, vilket då bör kunna öka effektivitet, minska beroende av föreningarnas egna administration samt effektivisera handläggning.

Andra frågor som kan behöva behandlas i detta sammanhang är till exempel det förslag om krav på samtycke som lagts fram, som inte bör begäras för det fall pantavaren kan visa en giltig panträttsupplåtelse. Vidare kan frågor om hur och när den registerförande myndigheten ska förelägga om att åtgärda brister i ansökningar och uteblivna ansökningar om registrering behöva behandlas mer utförligt.

Förbättringar i detta avseende måste dock naturligen avvägas mot den kostnad som ett tillförlitligare register medför och vilka konsekvenser som kan följa av ett mindre formellt förfarande.

- Förslag till lag (2024:0000) om bostadsrättsregister.

3 kap. 3 och 4 §§ bör flyttas till ett nytt kapitel i bostadsrättslagen. Panträttsens verkningar ur såväl obligationsrättsligt som sakrättsligt hänseende bör införas i ett nytt eget kapitel i bostadsrättslagen. Panträtten upplåts i bostadsrätten, den omfattar huvudsakligen civilrättsliga frågor som lämpligen bör regleras i bostadsrättslagen och inte i lagen om bostadsrättsregister. Här bör exempelvis frågor om upplåtelse och företrädesrätt införas, jämförelse kan göras med relevanta bestämmelser i 6 kap och 17 kap JB.

- Förslag till förordning (2024:0000) om bostadsrättsregister.

2 kap 2 § punkterna 1 och 2 bör slås samman till en punkt som anger att den beteckning som föreningen använder ska anges för det fall det är en annan än den beteckning lägenheten har enligt lägenhetsregistret.

2 kap 5 § punkten 5 förefaller inte överensstämma med förslaget och bör därmed tas bort.

2 kap 11 § tillägg bör göras, förslagsvis på följande sätt: ”En domstol *eller nämnd* ska genast underrätta Lantmäteriet...”

10.4 Sakrättsligt skydd vid överlåtelse

Bostadsrättsutredningens bedömning är att ingen förändring bör göras när det gäller det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet bedömer dock att det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse bör ändras och att slutligt sakrättsligt skydd för ett förvärv bör inträda vid samma tidpunkt som för panträtt och genom registrering.

Genom att införa ett statligt bostadsrättsregister skapas en ny funktion inom bostadsrättsinstitutet. På samma sätt för som fast egendom kopplas nu vissa civilrättsliga funktioner till en myndighets registerförande. För att denna nya form ska fungera som ett sammanhållet och tillförlitligt system behöver det också integreras i alla delar där det är relevant. Förvärvets slutliga sakrättsliga övergång till en ny förvärvare är definitivt en relevant del.

Som tidigare utredningar påtalat föreligger starka skäl, både systematiska och effektivitetsbaserade, för att ge registreringen samma funktion vid både överlåtelse och pantsättning. För det första är registrering ett av de mest effektiva sakrättsliga moment vi har (se Henriksson, P, Sakrättsliga moment och deras ekonomiska konsekvenser, ak.avh. 2009, Jure). För att inte använda den möjligheten när den finns borde mycket starka skäl kunna framhållas. För det andra så är möjligheten att registrera panträtt i bostadsrätten avhängig av att det är samma person som är registrerad som ägare av bostadsrätten. Om denuntiation ska anses tillräcklig för sakrättslig övergång men inte tillräcklig för pantsättning så uppstår ett onödigt glapp i systemet. Det skulle även medföra att registret inte kan anses tillförlitligt i sakrättsligt hänseende, utan att den som är i behov av att veta hur det ligger till också behöver kontakta föreningen för att höra efter om den blivit denuntierad och få klart bekräftat tidpunkten för när detta ska anses ha skett.

Systemenligheten handlar inte bara om att göra systemet enklare och mer begripligt för nyblivna bostadsrätthavare, som Bostadsrättsutredningen nämner. Det handlar om effektivitet och funktionalitet för kreditväsende, borgenärer, kronofogdemyndigheten, mäklare och även andra personer som kan vara i behov av att få veta hur det ligger till med äganderätten. Till exempel kan denna fråga även vara av betydelse för en person som ska hyra bostadsrättslägenheten i andra hand och dennes möjlighet att bevaka sina rättigheter.

Ändring av sakrättsligt moment påverkar inte heller föreningens roll vid överlåtelser, att överlåtelser av bostadsrätter alltid är villkorade av att föreningen beviljar den nya bostadsrätthavaren medlemskap bör således inte anses utgöra ett skäl mot att ändra sakrättsligt moment. Dessutom är föreningens möjlighet att neka medlemskap i en förening starkt begränsad, snarare kan föreningen sägas ha en skyldighet att bevilja medlemskap i föreningen, med en viss rätt att neka om det föreligger starka skäl för det. Bostadsrätthavarens rätt att fritt överlåta bostadsrätten är utgångspunkten och bostadsrättsföreningens möjlighet att under vissa förutsättningar neka är i huvudsak att betrakta som en säkerhetsventil som föreningen kan använda om det är tydligt att den tilltänkta förvärvaren exempelvis inte kommer kunna betala årsavgiften till föreningen.

För att använda registrering som sakrättsligt moment krävs heller ingen materiell prövning av förvärvets giltighet. Däremot bör rimligen grundläggande moment ingå i den

registerförvarande myndighetens arbete att se till att det material som skickas in är tillräckligt för att myndigheten ska kunna föra ett tillförlitligt register, samt att det inte föreligger några grundläggande brister som kan upptäckas redan genom en enkel slagning i andra register. Till exempel bör det för registrering kunna krävas att den nya förvärvaren skickar in intyg på att föreningen antagit förvärvaren som medlem i föreningen samt vid vilken tidpunkt, samtycke av överlåtarens eventuella sambo eller make, samt i övrigt de uppgifter som krävs för registret i övrigt, t.ex. köpeskilling, datum för förvärv, typ av fång etc. Jämför i övrigt grunder för avslag och vilandeförklaring av lagfart i 20 kap 6 och 7 §§ jordabalken (1970:994) (JB).

Sammantaget är inte de skäl som Bostadsrättsutredningen framhåller för att behålla denuntiation till föreningen som sakrättsligt moment för överlåtelse övertygande. Införandet av ett register ändrar förutsättningarna och detta medför att det är klart eftersträvansvärt att systemet inte bara delvis anpassas efter detta. Rent systemtekniskt bör det dessutom gå att ordna det så att bostadsrättsförvärvaren skickar in ansökan om äganderegistrering och att denna är automatiskt villkorad i systemet av ett godkännande från föreningen. Föreningen får då ett meddelande via den registerförändringsmyndigheten och ska då pröva ansökan och efter beslut om godkännande registrera detta i systemet. Myndigheten kan då ha möjlighet att förelägga föreningen att fatta beslut om medlemskapsfrågan om det inte görs inom angiven tid.

12.5 Registrering av pantsättning

12.5.4 Samtycke krävs för andra panthavare

I denna underrubrik anges att bostadsrättshavarens samtycke bör krävas för panträkten ska kunna registreras. Det bör dock inte krävas något samtycke för registrering. Panträtt upplåts av bostadsrättshavaren till panthavaren genom upplåtelseavtal. Det krävs således inget samtycke för registrering för att ett giltigt avtal om panträtt ska föreligga. Genom en formenlig upplåtelse av panträtt till panthavaren skapas möjlighet för panthavaren att fullborda panträkten sakrättsligt genom att skicka in denna upplåtelsehandling till den registerförande myndigheten för registrering.

12.5.6 Pantsättningarnas företräde

Panträttens innehåll och förhållandet mellan olika borgenärer ska enligt förslaget inte ändras på annat sätt än att tidpunkten för registrering ska vara avgörande för prioriteten. Det får då förstås som att det informella system med generella pantförskrivningar som vuxit fram i bristen på reglering av panträtt i bostadsrätt ska fortgå. Denna ordning bör dock utredas närmare innan förslaget antas. En bättre ordning än det som anges i förslaget förefaller vara att anta en ny formulering och beloppsbegränsning av panträttsupplåtelse. Panträtt gäller då enligt tidpunkt för registrering om upp till det belopp som anges i registret.

Men även om detta förslag till ändring i förslaget skulle godtas kvarstår fler frågor som kan behöva utredas närmare. Det anges till exempel under *10.2.9 Ytterligare innehåll som vi övervägt*, att det informella system med generella pantförskrivningar som hittills tillämpat har vissa brister. Framförallt vad gäller företräde mellan olika borgenärer vid andrahandspantsättningar. Dessa brister har dock inte behandlats vidare inom ramen för förslaget (vissa frågor upptas dock som problem under *6.2.5 Generella pantförskrivningar*).

Det skäl som framförts för att inte göra några ändringar eller förtydliganden avseende panträttens innebörd förefaller vara att de uppgifter som fåtts av företrädare för Svenska Bankföreningen inte gett anledning att tro att det skall leda till några fördelar eller förenklingar i kreditgivningen. Vilka skäl den arbetsgrupp som inom Svenska Bankföreningen angett för att inte göra några ändringar anges dock inte i förslaget. Det är alltså svårt att veta vilka skäl det är som medfört att frågan inte ens utretts närmare.

Juridiska fakultetsnämnden ser dock flera fördelar med att klargöra panträttsupplåtelsers beloppsmässiga belastning i bostadsrätten och anser att frågan skulle behöva utredas närmare. Genom övergången till ett registerförfarande blir det mycket enkelt att klargöra belåningsgrad och beloppsmässig belastning i en bostadsrätt. Till exempel så bör det göra det möjligt, om belåningsgraden är låg, att förhandla om lån med en annan kreditgivare som då kan få godtagbar säkerhet i det obelånade utrymmet.

I det fastighetsrättsliga pantsystemet sker belåning jämförelsevis enligt ett inteckningssystem, genom vilket inteckningarna utgör reservationer av ett givet inbördes utrymme i fastigheten. Tanken med detta system var, från början, att det skulle vara möjligt för fastighetsägare att använda en avbetalad kredit för att uppta nya lån med fördelaktiga villkor. Om inteckningssystem inte skulle användas, utan ett ”framryckningssystem” genom vilken prioriteten på panträter skjuts fram vartefter panter avregistreras, skulle detta medföra att det alltid var det sämsta utrymmet som fanns kvar för fastighetsägaren att utnyttja. Det vill säga, panträter som upplåtits med ett ursprungligt sämre inområde, åtminstone teoretiskt till en högre räntesats eftersom risken i säkerheten är högre, kan sedan vartefter tiden går få ett bättre inområde men till avtalade den högre räntesatsen. För fastighetsägaren skulle då nya förhandlingar endast kunna föras med det sämsta inområde och därmed med en sämre förhandlingsposition.

Jämförelsevis skapar alltså det system som finns i fastighetspanträtten en stabilitet som inte kan uppnås genom den mer informella framryckningsrätt som Bostadsrättsutredningen föreslår. Av andra skäl kan det dock anses rimligt att behålla framryckningsrätten, till exempel att det är ett system som används i andra länder. För svenska bankers del borde det dock vara lika enkelt och förutsebart att använda sig av ett system som i väsentliga delar liknar det fastighetspanträttsliga systemet som att fortsätta använda det system som vuxit fram avseende bostadsrätter just på grund av att det tidigare inte fanns något registerförfarande. Det kan i korthet vara värt att utreda om framryckningsrätten ska anses vara så pass mycket bättre än fasta inteckningsutrymmen innan man beslutar om formerna för ett nytt pantsystem.

Det kan i och för sig finnas fler skäl till att låta det vara som det är. Till exempel om frågan endast betraktas utifrån bankens synsätt så kan man kanske säga att det inte föreligger några fördelar eller förenklingar av att reglera panträttens innehåll och den inbördes prioriteten närmare. För den bank som har förstahandspanträtt är det till exempel enklare om det inte behöver registreras några nya panter vartefter säkerheten belastas med nya lån. Andra skäl kan vara kostnadsbesparing för den registerförande myndigheten. Att låta panträternas inbördes prioritet avgöras med hjälp av en beloppsbegränsning bör dock inte föranleda några särskilda merkostnader.

I förhållande till hur de flesta banker formulerar lånevillkor finns det kanske heller inte så stor anledning att tro att det kommer att förändra något i praktiken för bostadsrättshavare vare sig om man skapar en beloppsbegränsning eller en mer formell struktur likt inteckningsordningen för fastighetspant för att hålla kvar utrymmen för panträtt så att de kan användas för ny belåning med samma prioritet. Banker brukar till exempel villkora möjlighet att få ta upp lån med säkerhet i bostadsrätter eller fastigheter med att kunden flyttar hela sin lånestock med säkerheter till den nya banken. Att banker systematiskt begär att få över ”hela affären” av en potentiell kund, för att vara ensam panthavare i säkerhetsmassan, är dock inte en fråga som är relevant för konsumenter.

Tvärtom kan denna användning anses stå i strid med de strävanden och regleringar som gjorts under senare år, för att främja rörlighet på kreditmarknaden och därmed öka konkurrensen. Den inlåsnings effekt som skapas genom generella pantförskrivningar, som i praktiken gör det osannolikt att någon annan kreditgivare skulle vara intresserad av att använda bostadsrätten som pant på denna premiss, kan inte anses gå i linje med den övergripande kreditmarknadspolitik som förs. Inte heller kan det, med hänvisning till vad som nämnts ovan, anses vara i bostadsrättshavarens intresse att generella pantförskrivningar fortsätter att vara normen för bostadsrättslån.

12.8 Handläggning av registreringsärenden

12.4.1 Signaturkontroll

Enligt förslaget så ska ”det underlag som behövs för att innehavet av en andel i en bostadsrätt ska ändras [ska] innehålla en underskrift av överlåtaren. Däremot ska inte någon överlåtelsehandling, till exempel ett överlåtelseavtal, ges in till myndigheten, som endast ska kontrollera att det är rätt person som skrivit under samt att övriga uppgifter som ska föras in i registret finns med.”

Motivering till att någon köpehandling inte ska inges förefaller huvudsakligen vara att myndigheten inte ska pröva förvärvet. Någon klar motsättning mellan att förvärvets inte ska prövas och att bostadsrättsförvärvaren inger köpehandlingen bör dock inte föreligga. Detta krävs vid registrering av lagfart och denna prövning anses i huvudsak vara formell, inte materiell. Låt vara att begränsade materiella undersökningar i vissa fall blir aktuellt.

Enligt förslaget ska bostadsrättsregistret innehålla uppgifter som enbart kan verifieras genom köpehandlingen, till exempel köpeskilling. För registrets tillförlitlighet torde det finnas ett klart intresse av att köpehandlingen inges och inte enbart ett dokument som fyllts i särskilt i syfte att innehålla de uppgifter som krävs för registrering. Det vill säga, att den enda kontroll som ska göras är en signaturkontroll kan inte rimligen överensstämma med registrets syften.

Det kan ju förstås vara så att parterna gärna vill skicka in så lite information som möjligt till registrering. Det som skickas in blir ju offentliga handlingar. I det här avseendet borde det dock inte finnas något formellt som hindrar användning av två köpehandlingar, så som är vanligt vid fastighetsköp, där den ena enbart innehåller grundläggande information om köpet, den information som krävs för registrering och ansökan om lagfart.

12.8.2 *Brister i anmälan*

Brister i anmälan ska enligt förslaget kunna hanteras genom föreläggande. En lämpligare ordning för att tillse att den registerförande myndigheten ska ha en effektiv möjlighet att se till att registret är korrekt och fullständigt är att använda samma utgångspunkter för avslag och vilandeförklaring av lagfart som finns i 22 kap 6 och 7 §§ JB. Det vill säga, den registerförande myndigheten kan avslå en ansökan om den har grundläggande brister, vilandeförklara om bristen kan avhjälpas på olika sätt. Vilka dessa förutsättningar är bör lämpligen formuleras i klartext i förordningen. För mindre brister kan föreläggandefunktionen användas. Tydlighet i dessa avseenden bör på sikt föranleda en större noggrannhet hos de som skickar in ansökningar och därmed vara arbetsbesparande för myndigheten.

12.8.3 *Utebliven anmälan*

Enligt Bostadsrättsutredningens förslag ska den registerförande myndigheten kunna förelägga en ny bostadsrättshavare att lämna in en ansökan om registrering om överlåtelse av bostadsrätt om detta inte gjorts i tid. Denna bestämmelse verkar dock inte särskilt praktiskt användbar eftersom det inte finns någon yttre omständighet som kan göra myndigheten uppmärksam på att en överlåtelse skett om en ansökan om registrering inte skickas in. Om myndigheten av någon anledning skulle få kännedom om detta kan myndigheten givetvis ha nytta av möjligheten att förelägga bostadsrättshavaren. Om bristen uppmärksammas gör den dock förmodligen det genom att en kreditgivare försöker registrera en pantsättning i den nya bostadsrättshavarens namn. I den situationen bör den registerförande myndigheten enkelt kunna avslå eller vilandeförklara pantsättningen med motiveringen att bostadsrättshavaren inte är registrerad ägare. I denna situation ligger det helt klart i bostadsrättshavarens intresse att åtgärda bristen.

Ett enklare sätt att förbättra registerförutsättningarna och incitamenten för förvärvare att ansöka om registrering av förvärvet är att låta äganderättens sakrättsliga övergång vara beroende av registrering istället för denuntiatio.

Justeringar i lagförslag

1.5 Förslag till förordning (2024:0000) om bostadsrättsregister

2 kap 2 §

2 kap 2 § punkterna 1 och 2 bör slås samman till en punkt som anger att den beteckning som föreningen använder ska anges för det fall det är en annan än den beteckning lägenheten har enligt lägenhetsregistret. För det fall föreningen inte använder sig av en avvikande beteckning finns det ingen anledning att ange samma beteckning två gånger. En målsättning bör även vara att samma beteckning används, vilket även kan förmodas bli fallet efter det att bostadsrättsregistret varit i bruk under ett antal år.

2 kap 5 §

Punkten 5 förefaller inte överensstämma med förslaget, att panträtt endast ska kunna upplåtas i hela bostadsrätten. Eventuella avvikelser från denna utgångspunkt, som kan antas föreligga under övergången till det nya registersystemet, bör lämpligen regleras genom övergångsbestämmelser istället för i registreringskraven.

2 kap 11 §

I lagförslaget står det att ”En domstol ska genast underrätta Lantmäteriet...”. Formuleringen bör dock även nämna nämnder, eftersom punkten 3. Avser hyres- och arrendenämndernas ärendehantering. Förslagsvis kan tillägg göras på följande sätt: ”En domstol *eller nämnd* ska genast underrätta Lantmäteriet...”

Remissvaret har på fakultetsnämndens uppdrag beslutats av dekanus, professor Jessika van der Sluijs. Yttrandet har beretts av docent Elisabeth Ahlinder. Föredragande har varit Karolina Alveryd. Yttrandet har expedierats av Juridiska fakultetskansliet.



Jessika van der Sluijs



Karolina Alveryd