

Juridiska fakultetskansliet

Justitiedepartementet

Remiss: Utkast till lagrådsremiss. Ett register för alla bostadsrätter

Sammanfattning

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet tillstyrker i grunden förslaget om att införa ett bostadsrättsregister, men har invändningar mot enskildheter. Förslaget kan lämpligen justeras innan det genomförs. Den viktigaste invändningen är att förslaget generellt vad gäller sakrättsligt skydd grundar de föreslagna reglerna på registrering i bostadsrättsregistret, vilket inte i tillräcklig utsträckning beaktar behovet av ett skydd för förvärvaren mot överlåtarens borgenärer. Det måste alltså enligt fakultetsnämndens mening, precis som för fastigheter, göra en åtskillnad mellan skydd mot överlåtarens borgenärer och motsvarande skydd i övrigt.

Till detta kommer att några mindre detaljer kan behöva ses över.

Inledning

Fakultetsnämnden har beretts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget i de delar det skiljer sig från tidigare lämnade förslag (Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39) samt Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)). De mer avgörande ändringarna är att det föreslås att en överlåtelse av en bostadsrätt ska ges sakrättsligt skydd genom registrering i bostadsrättsregistret samt att staten ska vara skadeståndsansvarig för vissa tekniska fel i registret och en delvis annan ordning för uppläggningsen av registret. Ytterligare mindre ändringar föreslås i utkastet till lagrådsremiss.

Med utgångspunkt i detta vill fakultetsnämnden framföra följande.

Sakrättsligt skydd mot överlåtarens borgenärer m.m.

Att förslaget i sig för sakrättsligt skydd bygger på ett offentligt register är i grunden en ändamålsenlig utformning som också är ägnad att förstärka det nya bostadsregistret och ge det en ökad tyngd. Det måste dock göras en åtskillnad mellan ett borgenärsperspektiv och ett tredjemansperspektiv i övrigt.

Förslaget innebär att sakrättsligt skydd erhålls först vid registrering i bostadsrättsregistret och att detta gäller även i förhållande till överlåtarens borgenärer. Detta innebär att förvärvare, givet förslaget, saknar kontroll över åsyftat skydd och i princip endast med viss fördröjning kan erhålla ett sådant skydd. Förslaget innebär här att föreningen inom två veckor, efter det att en övergång av bostadsrätten anmälts, ansöker om registrering. En sådan lösning förefaller mindre rimlig med avseende på nämnt borgenärsskydd.

Här kan jämföras med den fastighetsrättsliga lösning som i aktuellt avseende, trots ett utvecklat registersystem, bygger på att avtalet ger sakrättslig skydd i förhållande till överlåtarens borgenärer. Avtalsprincipen har gällt under lång tid för fastigheter och har ansetts som den bästa lösningen. I grunden beror detta på att förvärvaren tryggas med viss prioritet. Det kan inte förnekas att saken har diskuterats över åren, men principen ligger alltså fast på det området.

Den fastighetsrättsliga modellen måste i sammanhanget sägas vara att föredra och en avtalsprincip bör därför gälla även för bostadsrätter vad gäller skydd mot överlåtarens borgenärer. I grunden beror detta på att förvärvaren enligt förslaget dels endast med viss fördröjning kan erhålla ett skydd, dels också inte för egen del ens kan utverka ett skydd. För en sådan lösning (avtalsprincipen) kan också anföras att det måste ses som en fördel att åstadkomma likformighet, även om en sådan inte gäller för närvarande.

Trots att fakultetsnämnden förespråkar en avtalsprincip skulle ett förslag som ger förvärvaren möjlighet att ansöka om registrering kunna vara en kompromiss i sammanhanget och att därmed att ett skydd kan åstadkommas redan av en förvärvare. Det är dock en svaghet att skyddet fördröjs. Det vore givetvis också tänkbart och bättre i förhållande till förslaget att behålla denuntiation som sakrättsligt moment i sammanhanget.

Det kan även här konstateras att skyddet när en bostadsrätt överlåtes till flera var för sig (6 kap. 5 c § bostadsrättslagen) på motsvarande sätt bygger på en registrering som söks av föreningen. Även här blir skyddet beroende av föreningens agerande och det bör även här finnas en möjlighet för en förvärvare att ansöka om registrering för att därmed själv kunna utverka ett skydd. Det kan för att undvika missförstånd påpekas att lösningen med att i detta fall grunda skyddet på registrering är fullt rimligt. Det kan även noteras att lösningen även stämmer överens med den fastighetsrättsliga modellen som fungerat väl under lång tid.

Det kan vidare noteras att förslaget inte innehåller några regler om godtrosvärförvärf av bostadsrätt, vilket fakultetsnämnden ser som en brist. Även om åsyftad avsaknad inte förefaller leda till större praktiska problem, måste det ses som en inkonsekvens som rimligen bör åtgärdas. I utkastet anges som skäl mot dylika regler bl.a. att bostadsrättsföreningens prövning i jämförelse med den prövning som sker vid en lagfartsansökan på ett betydande sätt skiljer sig åt och att inskrivning i fastighetsböckerna (numera fastighetsregistret) avsågs ges materiell rättsverkan. Det är dock svårt att se att nämnda skäl är av tillräcklig tyngd i detta avseende, men till detta måste fogas att en inskrivning i fastighetsregistret (i vad avser dess inskrivningsdel) inte som en utgångspunkt har någon materiell rättsverkan (jfr 19 kap. 40 § jordabalken). Här kan noteras att det i samband med tidigare förslag till bostadsrättsregister (SOU 1998:80) just föreslagits att godtrosvärförvärfregler skulle införas och det är svårt att se något bärande

skäl mot ett sådant skydd. En dylik reglering kan med fördel utgå från nämnt tidigare lämnat förslag som i sin tur i grunden överensstämde med motsvarande regler om godtroshärvär i jordabalkens 18 kap. Godtroshärvärtsregler som skulle bygga på bostadsrättsregistret skulle också ge det en än större tyngd.

Övrigt

I förslaget knyts medlemskapet i visst fall till tillträdesdagen (6 kap. 1 § bostadsrättslagen), men det sägs inget om vad som gäller när avtalet inte anger en tillträdesdag. Det lär, inte minst med hänsyn till att formkravet inte omfattar den saken, förekomma att tillträdesdagen inte regleras i avtalet. Medlemskapet bör därmed i sådana mindre vanliga fall knytas till beslutsdagen. Aktuell bestämmelse kan lämpligen justeras i åsyftat avseende.

Med anknytning till frågan om medlemskap sägs vidare i förslaget, i motiveringen till 6 a kap. 1 § bostadsrättslagen, att med en bostadsrättshavare avses den som innehar bostadsrätten och är medlem i föreningen. Med hänsyn till att en juridisk person kan utöva bostadsrätten utan att vara medlem uppstår här en motsättning, som visserligen i viss mening berörs i utkastet. Det sägs nämligen i förslaget att det för pantsättning av banker eller dödsbon inte ska krävas medlemskap. Det måste dock i sammanhanget noteras att medlemskap och bostadsrättshavare i grunden är två skilda saker (jfr 2 kap. 11 § bostadsrättslagen). Det sagda innebär att det rimligen måste göras en åtskillnad mellan medlemskap och att vara bostadsrättshavare. Regleringen bör utgå från nämnd åtskillnad, vilket nu inte är fallet.

Ytterligare en konsekvens av förslaget, i sammanhanget, är att en säljare kan pantsätta bostadsrätten fram till dess köparen har beviljats medlemskap. Det är svårt att se några godtagbara skäl till detta och under alla omständigheter bör så inte vara fallet. Följaktligen måste rimligen säljaren förlora rätten att pantsätta redan när överlåtelseavtalet har ingåtts. Förslaget bör justeras i enlighet härmed.

Det kan avslutningsvis tilläggas att det föreslagna skadeståndsansvaret för staten i vad avser tekniska fel i registret är rimligt och är ägnat att trygga den tyngd registret bör ha. Fakultetsnämnden ställer sig positiv till regleringen i detta avseende.

Fakultetsnämnden har utöver vad som ovan nämnts inga ytterligare synpunkter. Fakultetsnämnden tillstyrker att förslaget genomförs, men förordar att det först justeras i enlighet med vad som anförts.

Remissvaret har på fakultetsnämndens uppdrag beslutats av dekanus, professor Jane Reichel. Yttrandet har beretts av docent Richard Hager. Föredragande har varit utredare Karolina Alveryd. Yttrandet har expedierats av Juridiska fakultetskansliet.

Jane Reichel

Karolina Alveryd