

Till Justitiedepartementet

KTH:s synpunkter på *Utkast till Lagrådsremiss Ett register för alla bostadsrätter* (Ju2023/00948)

Beslutet

Rektor beslutar att Kungl. Tekniska högskolan lämnar remissvar enligt nedan på *Utkast till Lagrådsremiss Ett register för alla bostadsrätter*.

Ärendet

KTH har av Justitiedepartementet erbjudits tillfälle att lämna synpunkter på *Utkast till Lagrådsremiss Ett register för alla bostadsrätter*, och lämnar härmed sina kommentarer.

Inledning

KTH ser mycket positivt på att inrätta ett register för bostadsrätter. KTH har följande synpunkter på förslaget.

Allmänna synpunkter

I lagrådsremissen finns inte några föreslagna regler om godtrosförvärv av bostadsrätt. Bostadsrättsutredningen föreslog i sitt delbetänkande bostadsrättsregister (SOU 1998:80) att bestämmelser om godtrosförvärv skulle införas (förslaget till 6 kap. 4 d-e §§). Att inte bostadsrätt kan godtrosförväras framstår som en brist jämfört med såväl fast egendom som lösöre. (Jfr dock 6 kap. 5 c § i förslaget om tvesala).

Förslaget till ändring av bostadsrättslagen

I 6 kap. 1 § första stycket i förslaget till ändring av bostadsrättslagen preciseras från vilken tidpunkt ett beviljat medlemskap i föreningen ska gälla. Av författningskommentaren (s. 104) framgår att medlemskapet gäller per den tillträdesdag som anges i det överlåtelseavtal med stöd av vilket medlemskap har beviljats. Det kan dock förekomma att det datumet har passerat. I så fall gäller medlemskapet från dagen för beslut om medlemskap. KTH anser att det bör framgå av bestämmelsen att beslutsdagen ska gälla även i de fall överlåtelseavtalet inte reglerar tillträdesdag.

Av 6 kap. 5 b § i förslaget till ändring av bostadsrättslagen framgår att en överlåtelse av en bostadsrätt gäller mot överlåtarens borgenärer när den har registrerats i bostadsrättsregistret. Det innebär att det sakrättsliga skyddet ligger utanför förvärvarens kontroll, eftersom det är föreningen som ska ansöka om registrering, (se 3 kap. 3 § i förslaget till lag om bostadsregister). Det kan framstå som en olämplig lösning. Jämför med vad som gäller för fastigheter och det förslag som lämnades i SOU 1998:80, att sakrättsligt skydd ska inträda genom avtalet. Av 3 kap. 3 § i förslaget till lag om bostadsregister framkommer att anmälan inte måste göras förrän två veckor efter tillträdesdagen. KTH anser att det borde vara möjligt

även för förvärvaren att göra en anmälan om registrering. Även vid dubbeldispositioner (omsättningsskyddet inom sakrätten) ligger det sakrättsliga skyddet utanför förvärvarens kontroll, se 6 kap. 5 c §.

Bestämmelsen i 6 kap. 5b § gäller endast vid överlåtelse av en bostadsrätt. Om förvärvet äger rum genom bodelning, arv, testamente eller bolagsskifte ska enligt förslaget skyddet mot den tidigare innehavarens borgenärer bestämmas av ”de familjerättsliga eller associationsrättsliga regler som gäller för respektive förvärvstyp” (s. 70). KTH hade gärna sett att samtliga förvärv som avser en bostadsrätt syns i det angivna framtida registret.

Av 6 a kap. § i förslaget till ändring av bostadsrättslagen, framgår att en panträtt i en bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran. I specialmotiveringen (s. 107) anges att det endast är bostadsrättshavaren som får pantsätta bostadsrätten. Med bostadsrättshavaren avses den som innehar bostadsrätten och är medlem i föreningen. Det framkommer inte klart vad som gäller för juridiska personer enligt 6 kap. 1 a §. Enligt specialmotiveringen krävs inte medlemskap för att banker eller dödsbon ska kunna pantsätta. Vidare anför i författningskommentaren att vid ”en överlåtelse övertar en förvärvare medlemskapet när ett sådant beviljas (2 kap. 11 § andra stycket). Den tidigare bostadsrättshavaren kan alltså inte pantsätta bostadsrätten efter det att den nya innehavaren har beviljats medlemskap. I praktiken beviljas ofta medlemskap på tillträdesdagen.” KTH ställer sig frågande till varför en säljare ska kunna pantsätta bostadsrätten fram till dess köparen har beviljats medlemskap? Säljaren borde förlora rätten att pantsätta bostadsrätten när överlåtelseavtalet har ingåtts. (Medlemskap och bostadsrättshavare är två olika begrepp.) 2 kap. 11 § 2 st. BRL innebär inte att medlemskapet övergår till köparen, utan att säljaren slutar vara medlem.

I författningskommentaren framgår att om bostadsrätten utgör makars gemensamma bostad eller sambors samboegendom (eller bostad som den andra sambon har rätt att överta) krävs den andra makens eller sambons samtycke innan pantsättning får ske (7 kap. 5 § äktenskapsbalken och 23 § sambolagen [2003:376]). Det borde införas en bestämmelse i lagen om bostadsrättsregister att sambor ska kunna anmäla att de är sambor. Om pantsättning sker utan make- eller sambomedgivande är rättsverkan av en sådan pantsättning inte ogiltighet, utan maken eller sambon kan föra en ogiltighetstalan. Vem ska anmäla detta för registrering?

Av 6 kap. 11 § första stycket i förslaget till ändring av bostadsrättslagen framgår att om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsföreningen, ska den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten skall upphöra. Av tredje stycket framgår att om föreningen beslutar att bostadsrätten ska upphöra, ska det registreras i bostadsrättsregistret. Det framgår dock inte vad som gäller i följande situation, nämligen om föreningen har beslutat att bostadsrätten ska upphöra, beslutet överklagas och upphävs av domstol. Ska det anmälas för registrering och i så fall av vem?

Förslag till lag om bostadsregister

Av 3 kap. 4 § i förslaget till lag om bostadsregister framgår att en anmälan för registrering av pantsättning ska göras av panthavaren. Om pantsättningen inte kan registreras direkt, ska Lantmäteriet göra en notering i registret om att en anmälan har kommit in men ännu inte behandlats. Har en anteckning om en ännu inte behandlad ansökan om registrering av pantsättning någon rättsverkan? (4 § första stycket andra meningen). Det beror i så fall enligt specialmotiveringen (s. 106) på att anmälan inte kan ligga till grund för registrering direkt, vilket i sin tur borde bero på att den inte är fullständig. Ansökan anses emellertid enligt 3 kap. 6 § andra stycket inte gjord förrän en fullständig anmälan kommit in till Lantmäteriet. Varför ska i så fall en anteckning göras enligt 4 §? Det är annorlunda i fastighetsregistret där en vilandeförklaring leder till att ansökan behåller sin ansökningsdag.

Av 3 kap. 9 § i förslaget till lag om bostadsregister framgår att om en anmälan för registrering av upplåtelse eller övergång av bostadsrätt inte har gjorts i rätt tid, får Lantmäteriet förelägga föreningen eller den juridiska personen att lämna in en anmälan inom en viss tid. Föreläggandet får förenas med vite. KTH undrar varför 3 kap. 9 § inte omfattar situationen att bostadsrätten har upphört?

Detta remissvar har utarbetats av doktorand och jur.kand. Jonny Flodin och professor Annina H. Persson vid institutionen för fastigheter och byggande inom skolan för arkitektur och samhällsbyggnad.

Beslut om att avlämna KTH:s remissvar har fattats av rektor Anders Söderholm. Närvarande vid beslutet var biträdande universitetsdirektör Fredrik Oldsjö, ordförande för Tekniska Högskolans studentkår Gustav Heldt och mötets sekreterare Annette Grahn.

Denna handling har hanterats digitalt och är därför inte undertecknad.