

## Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 19 december 1996 att tillkalla en särskild utredare för att se över frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter samt att lämna ett förslag till ett offentligt register över bostadsrätter. Den 25 september 1997 beslutade regeringen om tilläggsdirektiv för utredningen. Genom dessa har utredningen fått nya uppgifter, bl.a. att utvärdera regelverket som syftar till att förhindra ekonomiskt osunda bostadsföretag och att överväga frågor om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Enligt dessa direktiv skall de frågor som tas upp i de ursprungliga direktiven redovisas i ett delbetänkande.

Till särskild utredare förordnades den 10 februari 1997 numera justitierådet Nina Pripp.

Som sakkunniga har medverkat, fr.o.m. den 20 mars 1997, hovrättsassessorn Nils Cederstierna och, fr.o.m. den 11 juni 1997, departementssekreteraren Mattias Gustafsson. Dessutom var hovrättsassessorn Anne Sjöblom förordnad som sakkunnig under tiden den 20 mars till den 11 juni 1997. Som experter har medverkat (fr.o.m. den 20 mars 1997 om inget annat sägs) förbundsjuristen Håkan Albrecht, HSB, jur. kand. Ulrika Blomqvist, Riksbyggen, direktören Gösta Fischer, Svenska Bankföreningen, universitetslektorn Ulf Jensen, Juridiska institutionen vid Uppsala universitet (fr.o.m. den 17 november 1997), chefen för juridiska sektionen Ulf Johansson, Domstolsverket, byråchefen Bo Lindén, Lantmäteriverket, chefsjuristen Göran Olsson, SBC, och jur. kand. Ingrid Ugglå.

Sekreterare åt utredningen har varit hovrättsassessorn Bob Nilsson Hjorth. Hovrättsassessorn Fredrik Forssman har fr.o.m. den 12 januari 1998 tjänstgjort som biträdande sekreterare åt utredningen.

Utredningen har antagit namnet Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10).

Utredningen får härmed överlämna sitt delbetänkande Bostadsrättsregister.

Arbetet har bedrivits i nära samråd med de sakkunniga och experterna. Betänkandet har därför avfattats i vi-form. De sakkunniga och experterna står bakom de olika förslag som läggs fram, när inte annat framgår av särskilda yttranden.

Utredningen fortsätter med resterande frågor.

Stockholm den 5 juni 1998

*Nina Pripp*

*/Bob Nilsson Hjorth  
Fredrik Forssman*

## Innehållsförteckning

<i>Förkortningar</i> .....	13
<i>Sammanfattning</i> .....	15
<i>Författningsförslag</i> .....	23
1 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	23
2 Förslag till lag om bostadsrättsregister .....	43
3 Förslag till lag om ändring i föräldrabalken.....	60
4 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken.....	63
5 Förslag till lag om ändring i äktenskapsbalken .....	73
6 Förslag till lag om ändring i förmånsrättslagen (1970:979).....	74
7 Förslag till lag om ändring i lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem.....	75
8 Förslag till lag om ändring i konkurslagen (1987:672).....	77
9 Förslag till lag om ändring i lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar .....	78
10 Förslag till förordning om ändring i expropriations- kungörelsen (1972:727).....	81
11 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1981:967) om skyldighet för domstol och kronofogdemyndighet att lämna underrättelser om vissa beslut av exekutiv betydelse .....	83
12 Förslag till förordning om ändring i utsöknings- förordningen (1981:981).....	85
13 Förslag till förordning om ändring i konkursförord- ningen (1987:916).....	92
14 Förslag till förordning om bostadsrättsregister .....	94

## A Inledning och allmänna överväganden

1	<i>Inledning</i> .....	99
1.1	Direktiven .....	99
1.2	Utredningsarbetet .....	99
2	<i>Allmänna överväganden</i> .....	101
2.1	Problemen kring förvärv och pantsättning .....	101
2.2	Utformningen av bostadsrättsregistret .....	104

## B Förvärv och pantsättning av bostadsrätter

3	<i>Bakgrund</i> .....	107
3.1	Bostadsrätter .....	107
3.1.1	Upplåtelse .....	108
3.1.2	Övergång .....	109
3.1.3	Bostadsrättsföreningens egna förvärv .....	112
3.1.4	Sakrättsliga spörsmål vid förvärv av bostadsrätt .....	112
3.1.5	Pantsättning .....	114
3.1.6	Vissa sakrättsliga spörsmål beträffande pantsättning .....	116
3.2	Fast egendom .....	121
3.2.1	Förvärv .....	121
3.2.2	Pantsättning .....	123
3.2.3	Närmare om ägarhypotek .....	127
3.2.4	Gemensamma inteckningar och inteckningsåtgärder .....	128
3.3	Inskrivning av nyttjanderätt m.m. enligt 23 kap. JB .....	130
3.4	Aktiekontosystemet .....	131
3.4.1	Aktier .....	131
3.4.2	Allmänt om aktiekontosystemet .....	132
3.4.3	Rättsverkan av registrering .....	133
3.4.4	Regeringens förslag till lag om kontoföring av finansiella instrument .....	135
3.5	Företagshypotek .....	135
3.5.1	Allmänt .....	135
3.5.2	Överhypotek .....	136
3.5.3	Inteckningens omfattning och inteckningsåtgärder .....	136
3.6	Historik och frågans tidigare behandling .....	138
3.6.1	Förvärv av bostadsrätt .....	138
3.6.2	Pantsättning av bostadsrätt .....	139
4	<i>En intecknings- eller pantsättningsmodell?</i> .....	141
4.1	Tänkbara modeller .....	141
4.2	En översiktlig beskrivning av modellerna .....	141
4.2.1	Inteckningsmodellen .....	141

4.2.2	Pantsättningsmodellen .....	143
4.3	Valet av modell .....	144
4.3.1	Inledande synpunkter .....	144
4.3.2	Pantsättningsmodellen med belopp är svår att genomföra och dyr .....	145
4.3.3	Pantsättningsmodellen med maximibelopp saknar fördelar .....	146
4.3.4	Inteckningsmodellen är bättre än pantsättningsmodellen utan belopp .....	148
5	<i>Närmare om inteckningsmodellen</i> .....	153
5.1	Begreppet bostadsrättsinteckning bör väljas .....	153
5.2	Pantbrev bör inte införas .....	154
5.3	Överhypotek och ägarhypotek .....	155
5.3.1	Skälen som anförts för ägarhypotek .....	156
5.3.2	Överhypotek eller ägarhypotek? .....	157
5.4	Bör andrahandspantsättning vara möjlig? .....	160
5.4.1	Alternativ till andrahandspantsättning .....	160
5.4.2	Andrahandspantsättning bör vara möjlig .....	161
5.5	Inteckningens omfattning .....	162
5.6	Inteckningsåtgärder .....	163
6	<i>Det sakrättsliga skyddet</i> .....	167
6.1	Sakrättsligt skydd vid överlåtelse av bostadsrätt .....	167
6.1.1	Avgränsningar .....	167
6.1.2	Denuntiation eller registrering? .....	169
6.1.3	Bör ett särskilt sakrättsligt moment finnas? .....	172
6.2	Sakrättsligt skydd vid pantsättning .....	175
6.2.1	Ett nytt sakrättsligt moment bör införas .....	175
6.2.2	Sakrättsligt skydd genom registrering .....	176
6.2.3	Underrättelse till panthavare .....	176
6.3	Dubbeldispositioner och godtrosvärv .....	178
6.3.1	Dubbelupplåtelser och dubbelöverlåtelser .....	178
6.3.2	Godtrosvärv .....	178
6.4	Föreningens underrättelseskyldighet till panthavare .....	182
6.4.1	Underrättelseskyldighet gentemot inteckningshavare .....	182
6.4.2	Underrättelseskyldighetens fullgörande .....	183

6.5	Verkan av registrering .....	185
6.5.1	Den övergripande lösningen .....	185
6.5.2	Särskilt om registrering av inteckningshavare .....	186
6.6	Prövningen inför registrering .....	188
6.6.1	Generellt om prövningen .....	188
6.6.2	Prövningen av förvärv .....	189
6.6.3	Prövningen beträffande inteckningar .....	191
6.6.4	Närmare om utformningen .....	192
6.6.5	Prövningen beträffande bostadsrättslägenheten .....	193
6.7	Ansökningsförfarandet .....	198
6.7.1	Skriftlig ansökan bör vara möjlig .....	198
6.7.2	Elektronisk ansökan för registrering av förvärv? .....	199
6.7.3	Elektronisk ansökan beträffande inteckningar .....	199
6.7.4	Säkerheten .....	201
7	<i>Frågor om medlemskap</i> .....	203
7.1	Inledande synpunkter .....	203
7.2	Prövningen av medlemskapet .....	204
7.3	Konsekvenserna av vägrat medlemskap .....	207

## C Bostadsrättsregister

8	<i>Den personliga integriteten</i> .....	211
8.1	Regeringsformen .....	212
8.2	EG-direktivet .....	212
8.3	Personuppgiftslagen .....	214
8.4	Europarådets dataskyddskonvention .....	215
8.5	OECD:s riktlinjer .....	215
9	<i>Anpassning av förslaget till personuppgiftslagen</i> .....	217
9.1	Förslaget är anpassat till personuppgiftslagen .....	217
9.2	Registerbegreppet bör användas .....	217
10	<i>Ändamålen</i> .....	221
10.1	Bakgrund .....	221
10.2	Överväganden och förslag .....	221
10.2.1	Kravet på preciserade ändamål .....	221
10.2.2	De olika ändamålen .....	223
11	<i>Registrets innehåll</i> .....	227
11.1	Bakgrund .....	227
11.1.1	Försöksverksamheten med bostadsrätts- register .....	227
11.1.2	Försöksverksamheten med lägenhetsregister .....	228
11.1.3	Medlems- och lägenhetsförteckningarna .....	228
11.1.4	Patent- och registreringsverkets förenings-	

	register .....	229
11.2	Överväganden och förslag .....	230
11.2.1	En minimalistisk grundsyn .....	230
11.2.2	Uppgifter från Patent- och registreringsverket .....	230
11.2.3	Identifiering av bostadsrätten .....	232
11.2.4	Rumsantal och yta bör inte anges .....	235
11.2.5	Uppgifter om bostadsrättshavaren .....	235
11.2.6	Pris m.m. ....	237
11.2.7	Inteckningar och inteckningshavare .....	239
11.2.8	Övriga uppgifter .....	240
11.2.9	Förhållandet mellan registret samt medlems- och lägenhetsförteckningarna .....	244
12	<i>Ansvaret för bostadsrättsregistret</i> .....	247
12.1	Bakgrund .....	247
12.1.1	Den rättsliga regleringen .....	247
12.1.2	Ansvaret för vissa andra register .....	247
12.2	Överväganden och förslag .....	251
12.2.1	Inledande synpunkter .....	251
12.2.2	Personuppgiftsansvaret .....	252
12.2.3	Ansvaret för prövningen av förvärv, inteckningar m.m. ....	256
13	<i>Bostadsrättsregistrets ställning</i> .....	263
13.1	Bakgrund .....	263
13.1.1	Fastighetsdatasystemet .....	263
13.1.2	Register med anknytning till fastighetsdata- systemet .....	264
13.1.3	Fastighetsdatautredningens förslag .....	264
13.2	Överväganden och förslag .....	264
14	<i>Information, rättelse och skadestånd</i> .....	267
14.1	Bakgrund .....	267
14.1.1	EG-direktivet .....	267
14.1.2	Personuppgiftslagen .....	268
14.1.3	Särskilda bestämmelser för inskrivnings- registret .....	268
14.1.4	Aktiekontosystemets reglering .....	270
14.1.5	Regler beträffande företagshypotek .....	272
14.2	Överväganden och förslag .....	273
14.2.1	Rättelse och information .....	273
14.2.2	Skadestånd .....	278
15	<i>Offentlighet och tillgänglighet</i> .....	283
15.1	Bakgrund .....	283
15.1.1	Offentlighet .....	283
15.1.2	Tillgänglighet .....	283
15.2	Överväganden och förslag .....	284
15.2.1	Offentlighet .....	284

15.2.2	Tillgänglighet .....	286
16	<i>Bevarande och gallring</i> .....	293
16.1	Bakgrund .....	293
16.2	Överväganden och förslag .....	294

## D Övergångsfrågor

17	<i>Övergången till inteckningar</i> .....	297
17.1	Lantmäteriverkets försöksverksamhet .....	297
17.2	Överväganden och förslag .....	298
17.2.1	Allmänt om lösningen .....	298
17.2.2	Pantsättningar efter ikraftträdandet .....	301
17.2.3	Obligatorisk konvertering inom viss tid .....	301
17.2.4	En lösning utan obligatorisk konvertering och preklusionstid .....	306
17.2.5	För- och nackdelar med de skisserade lösningarna .....	309
17.2.6	Preklusionstid och undantagsvis införeling av pantnoteringar .....	310
17.2.7	Lägenhetsförteckningarna .....	312
18	<i>Insamlingen av uppgifter</i> .....	315
18.1	Inledande synpunkter .....	315
18.2	De olika uppgifterna .....	316
18.2.1	Föreningen .....	316
18.2.2	Bostadsrätten .....	317
18.2.3	Bostadsrättshavaren .....	317
18.2.4	Prisuppgifter m.m. ....	318
18.2.5	Uppgifter om exekutiva åtgärder m.m. ....	318
19	<i>Andra övergångsfrågor</i> .....	319
19.1	Förmånsrätt, företrädesordning m.m. ....	319
19.2	Föreningens skyldigheter .....	321
19.3	Omregistrering av bostadsföreningar .....	322

## E Övriga frågor

20	<i>Exekutionsrättsliga frågor</i> .....	325
20.1	Bakgrund .....	325
20.1.1	Bostadsrätter .....	325
20.1.2	Fast egendom .....	331
20.1.3	Synpunkter från företrädare för Riksskatte- verket m.fl. ....	338
20.2	Överväganden och förslag .....	339
20.2.1	Utgångspunkter för förslagen .....	339
20.2.2	Utmättningsförfarandet .....	340



20.2.3	Exekutiv försäljning .....	344
20.2.4	Tvångsförsäljning .....	348
20.2.5	Underrättelser .....	349
21	<i>Genomförandet</i> .....	351
21.1	Ekonomiska konsekvenser .....	351
21.1.1	Inledning .....	351
21.1.2	Kostnader under införandefasen .....	353
21.1.3	Kostnader för den löpande verksamheten .....	355
21.1.4	Intäkter och prissättning .....	357
21.2	Ikraftträdandet .....	360
21.3	Övriga frågor .....	360
22	<i>Författningsskottar</i> .....	363
22.1	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) .....	363
22.2	Förslaget till lag om bostadsrättsregister .....	389
22.3	Förslaget till lag om ändring i föräldrabalken .....	424
22.4	Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken .....	425
22.5	Förslaget till lag om ändring i äktenskapsbalken .....	433
22.6	Förslaget till lag om ändring i förmånsrättslagen (1970:979) .....	434
22.7	Förslaget till lag om ändring i lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem .....	435
22.8	Förslaget till lag om ändring i konkurslagen (1987:672) .....	436
22.9	Förslaget till lag om ändring i lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar .....	437
	<i>Särskilt yttrande</i> .....	439
	<i>Bilagor</i>	
1	Utredningens direktiv (Dir. 1996:108) .....	443
2	Litteratur- och rättsfallshänvisningar .....	455
3	Utdrag ur Lantmäteriverkets rapport Bostadsrättsregister - erfarenheter av Uppsalaförsöket .....	459

## Förkortningar

ADB	automatisk databehandling
BRL	bostadsrättslagen (1991:614)
dir.	direktiv
Ds	Departementsserien
EG-di- rektivet	Europaparlamentets och rådets direktiv 95/46/EG om skydd för enskilda personer med avseende på behandlingen av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter
JB	jordabalken
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. I
NJA II	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. II
prop.	proposition
RH	Rättsfall från hovrätterna
RK	Rättsfallsreferat från kammarrätterna
SFS	Svensk författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning
SÖ	Sveriges överenskommelser med främmande makt
UB	utsökningsbalken
UF	utsökningsförordningen (1981:981)



## Sammanfattning

Det nuvarande systemet för förvärv och pantsättning av bostadsrätter är inte tillfredställande. Oklarheter finns när det gäller företrädesrätten mellan panthavare. Detta beror bl.a. på bristfälliga pantnoteringar i lägenhetsförteckningarna som felaktiga dateringar och avsaknad av dateringar. Rättsläget är oklart på flera punkter, t.ex. vid ytterligare krediter till en bostadsrättshavare från samme borgenär. Det ger ytterst en osäkerhet i förmånsrättsfrågorna. Dolda panträtter förekommer. Vid överlåtelser sker pantsättningar ofta innan förvärvaren antagits som medlem i bostadsrättsföreningen. Och denne tillträder bostadsrättslägenheten utan av avvakta besked i medlemskapsfrågan.

Bristerna medför risker för rättsförluster och ett onödigt dåligt kreditvärde på bostadsrätter. Vårt uppdrag har varit dels att överväga systemet för förvärv och pantsättning av bostadsrätter, dels att lämna ett förslag till ett offentligt bostadsrättsregister.

Våra förslag syftar således till att förbättra bostadsrätterna som kreditobjekt och att få bort oklarheter beträffande rättsläget. Vi har också ansett det viktigt att systemet blir modernt, rationellt och billigt. Kostnadsaspekten är viktig inte minst därför att kostnader i slutändan drabbar den enskilde bostadsrättshavaren.

## Förvärv och pantsättning av bostadsrätter

### *Bostadsrättsinteckningar*

Vi föreslår att *bostadsrättsinteckningar* skall införas för bostadsrätter. Flera skäl finns för detta. Inteckningssystemet är ett etablerat och väl fungerande sätt för att ge information om för vilka belopp bostadsrätten kan utgöra säkerhet. Rättsläget beträffande förmånsrätten blir klarare. Inteckningssystem uppfattas också allmänt som säkra. Ett inteckningssystem kan därför förväntas påverka synen på bostadsrätter som kreditobjekt i positiv riktning. En viktig faktor för oss har varit slutsatsen att övergången till ett inteckningssystem inte är mer arbetskrävande eller kostsam än en ordning där man för in noteringar om gällande pantsättningar i ett offentligt bostadsrättsregister.

### *Närmare om bostadsrättsinteckningar*

I befintliga inteckningssystem använder man sig av pantbrev eller någon motsvarighet till detta. Skriftliga pantbrev skall, enligt vårt förslag, inte finnas för bostadsrätter. De behövs inte när ett bostads-

rättsregister införs. Pantbrevsterminologin skall över huvud taget inte användas. Vi menar att pantbrevsterminologin bara är förvirrande när det i själva verket rör sig om en uppgift i ett register. Den som skall registreras vid en bostadsrättsinteckning - alltså motsvarigheten till en innehavare av ett pantbrev - skall benämnas *inteckningshavare*.

Det överskott som kan finnas mellan inteckningsbeloppet och den faktiska skulden, *överhypoteket*, skall bostadsrättshavaren kunna använda för andrahandspantsättning. Om en tidigare utnyttjad bostadsrättsinteckning har blivit helt ledig skall bostadsrättshavaren på nytt kunna använda inteckningen för pantsättning. Däremot anser vi inte att en ordning med ägarhypotek bör införas. De exekutionstekniska skäl och rättviseskäl som runt sekelskiftet anfördes för ägarhypotek anser vi inte har bärkraft längre.

Endast en hel bostadsrätt skall kunna intecknas. Intecknande av en del av en bostadsrätt eller av flera bostadsrätter gemensamt skall alltså inte vara möjligt. Vi föreslår vissa inteckningsåtgärder, nämligen *dödning*, *uppdelning*, *sammanföring* och *nedsättning*. Uppdelning är motsvarigheten till vad som för fastigheter benämns utbyte.

#### *Det sakrättsliga skyddet*

Både vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätter uppnås, enligt gällande rätt, sakrättsligt skydd genom att en underrättelse - denuntiation - om detta lämnas till bostadsrättsföreningen. Med sakrättsligt skydd avses rättskydd gentemot tredje man.

Vi föreslår en *avtalsprincip* vid överlåtelse av bostadsrätter, motsvarande den som finns för fastigheter. Huvudregeln skall alltså vara att sakrättsligt skydd erhålls redan genom avtalet. Men om en särskild bestämmelse finns om rättsverkan av registrering eller om tid inom vilken talan skall väckas, så gäller den. Sådana undantag föreslår vi vid bl.a. godtrosvärv och dubbelöverlåtelse. Mera om detta senare. Tunga skäl för avtalsprincipen anser vi vara att detta ger säkerhet i systemet samtidigt som det blir mest rationellt och billigt för bostadsrättshavaren. Man får visserligen en avvikelse från vad som normalt gäller för lös egendom. I gengäld uppnås likhet med vad som gäller vid överlåtelse av fast egendom.

Vid pantsättning föreslår vi att *registrering* av inteckningshavare i bostadsrättsregistret enligt huvudregeln skall utgöra sakrättsligt moment. I svensk rätt är en genomgående princip att ett särskilt, sakrättsligt moment finns vid pantsättning. När ett bostadsrättsregister införs anser vi registrering vara fördelaktigare än andra alternativ, t.ex. denuntiation eller tradition, dvs. överlämnande av aktuell egendom till rättsförvärvaren. Sakrättsligt skydd skall dock, vid andrahandspantsättning och vissa andra likartade situationer, kunna erhållas genom denuntiation. Till skillnad från vad som gäller i dag skall emellertid underrättelsen inte lämnas till bostadsrättsföreningen utan till förstahandspanthavaren.

*Godtrosvärv* av bostadsrätt eller panträtt i bostadsrätt skall, som tidigare nämnts, vara möjligt. Så är inte fallet i dag. Utformningen

motsvarar i huvudsak den för fast egendom. Vi bedömer att möjligheter till godtrosvörvärv är av avgörande betydelse för att bostadsrättsregistret skall få erforderlig tyngd, med andra ord för att aktörerna på bostadsrättsmarknaden skall sätta tillit till registret.

Vi föreslår att inteckningshavaren skall ha samma *skyldigheter* som en innehavare av ett pantbrev. Detta innebär bl.a. skyldighet att i vissa situationer kontakta andrahandsparthavare. I annat fall kan inteckningshavaren bli skadeståndsskyldig. Inteckningshavaren skall ha *rättigheter* motsvarande dem som en innehavare av ett pantbrev i fast egendom har. Det innebär t.ex. att inteckningshavarens medgivande krävs för olika åtgärder som rör inteckningen.

En registrering av ett förvärv eller en pantsättning skall föregås av en formell prövning liknande den som inskrivningsmyndigheten enligt bestämmelserna i JB skall göra.

Ansökningar om registrering av förvärv av bostadsrätt skall, enligt vårt förslag, kunna göras endast skriftligen. Såväl skäl som förutsättningar för elektroniskt förfarande saknas beträffande förvärv. När det däremot gäller bostadsrättsinteckningar föreslår vi att ansökningar skall kunna göras såväl skriftligen som elektroniskt. För elektronisk ansökan krävs dock att ingivaren har ett särskilt tillstånd.

#### *Prövningen av medlemskapet*

Giltigheten av en överlåtelse av en bostadsrätt är beroende av att förvärvaren antas som medlem i bostadsrättsföreningen. Ett problem i dag är att prövningen av medlemskapsfrågan ofta drar ut på tiden. Detta leder till det inledningsvis uppmärksammade problemet att det är svårt att få de olika momenten i en överlåtelse att ske i rätt ordning. Det är inte ovanligt att lån beviljas samt att bostadsrättsinnehavaren betalar och tillträder, innan medlemskapsfrågan är avgjord. Om medlemskap vägras, uppstår problem för alla inblandade.

Vi föreslår därför att bostadsrättsföreningen i fortsättningen skall vara skyldig att pröva en ansökan om medlemskap inom en månad från det att ansökan har gjorts. Om medlemskap inte vägrats inom denna tid, anses sökanden vara medlem i föreningen. Härigenom blir det möjligt att i de flesta fall få till stånd en övergång av bostadsrätt på ett riktigt sätt.

Konsekvensen av vägrat medlemskap skall även i fortsättningen vara ogiltighet. Vi har övervägt en ändring till vidareförsäljningsplikt. En del problem finns emellertid med en sådan lösning. Vi anser därför att man åtminstone bör avvakta resultatet av den av oss föreslagna förändringen, innan ytterligare ändringar görs.

## Bostadsrättsregistret

Vid den närmare utformningen av bostadsrättsregistret har vi ansett det viktigt att hela tiden beakta dels den övergripande målsättningen med

registret att förbättra bostadrätterna som kreditobjekt, dels integritetsaspekterna. Kostnadsskäl har också lett oss in på en "minimalistisk grundsyn", t.ex. när det gäller vilka uppgifter som bör ingå i bostadsrättsregistret. Så långt möjligt har vi slutligen försökt att göra regleringen teknikoberoende. Vi har anpassat våra förslag till den personuppgiftslag (1998:204) som riksdagen nyligen har beslutat skall ersätta den nuvarande datalagen (1973:289).

#### *Ändamålen*

Bostadsrättsregistrets ändamål skall enligt vårt förslag vara att tillhandahålla uppgifter för vad som kortfattat kan beskrivas som omsättnings-, kredit- och förvaltningsändamål. Registret skall också kunna användas av kronofogdemyndigheterna vid exekutiva förfaranden beträffande bostadsrätter. Eftersom någon spärr mot detta inte har ställts upp i den av oss föreslagna lagen om bostadsrättsregister skall uppgifterna slutligen kunna användas för historiska, vetenskapliga eller statistiska ändamål. Enligt vår bedömning finns inte fler ändamål som har sådan tyngd att de väger över integritetsintressena.

#### *Registrets innehåll*

Enligt vårt förslag till lag om bostadsrättsregister skall bostadsrättsregistret få innehålla uppgifter som avser identifiering av bostadsrättsföreningen och bostadsrätten, bostadsrättshavaren och dennes förvärv, bostadsrättsinteckningar och inteckningshavare samt åtgärder vilka påverkar möjligheterna att förfoga över en bostadsrätt, t.ex. uppgifter om utmätning eller att tvist pågår. Exakt vilka uppgifter som skall ingå preciseras enligt vårt förslag i en förordning till den aktuella lagen.

#### *Ansvar för registret*

När det gäller vem som skall vara *personuppgiftsansvarig* har vi undersökt olika alternativ. Personuppgiftsansvarig är personuppgiftslagens motsvarighet till vad som i datalagen benämns registeransvarig. Det har funnits ett intresse för en lösning med ett nybildat bolag med uppgift att helt svara för bostadsrättsregistret. De i utredningen representerade bostadsrättsorganisationerna har emellertid stannat för att de, i vart fall i nuläget, inte är beredda att ingå i ett sådant bolag. Därmed återstår enligt vår mening endast ett myndighetsalternativ. Vi har valt att föreslå *Lantmäteriverket* som personuppgiftsansvarig. Alternativet till detta är närmast en nybildad myndighet. Vi har emellertid inte kunnat se att detta alternativ entydigt är bättre. Prövningarna av olika registreringsärenden föreslår vi skall göras av en *bostadsrättsmyndighet*. Den avses fylla en funktion som motsvarar den som inskrivningsmyndigheterna har för inskrivningsregistret.

#### *Bostadsrättsregistrets ställning*

Bostadsrättsregistret skall vara ett från andra fristående register. Både

integritets- och kostnadsskäl talar enligt vår mening för detta. Några större fördelar för användarna med att låta bostadsrättsregistret ingå i fastighetsdatasystemet kan vi inte se.

#### *Information, rättelse och skadestånd*

Särskilda bestämmelser om *rättelse* och utplånande skall, enligt vårt förslag, finnas för bostadsrättsregistret. Dessa skall vara exklusiva i förhållande till motsvarande bestämmelser i den föreslagna personuppgiftslagen. Vi föreslår också särskilda bestämmelser om rätt till *skadestånd* för var och en som lider skada till följd av vissa tekniska fel eller beslut om rättelse eller utplåning. På motsvarande sätt som för andra liknande register, t.ex. inskrivningsregistret, föreslår vi att den som lider skada till följd av bestämmelserna om godtrosvärv eller kvalificerade ogiltighetsgrunder skall ha rätt till ersättning från staten.

#### *Offentlighet och tillgänglighet*

Alla uppgifter i bostadsrättsregistret skall vara *offentliga*. Utgångspunkten vid sökningar skall vara bostadsrätten eller dess belägenhet. Vissa begränsningar skall, enligt vårt förslag, gälla för tillgängligheten till uppgifterna i bostadsrättsregistret. Uppgiften om in-teckningshavare skall inte få användas som *sökbegrepp*, om in-teckningshavaren är en juridisk person. Genom regeln slipper man den sekretess som beträffande datapantbrev gäller för uppgiften om pantbrevshavare. Vid *direktåtkomst* skall det inte vara möjligt att använda namn, personnummer eller del av personnummer som sökbegrepp. Det skall vidare vara möjligt att söka på endast en bostadsrätt i taget. Uppgifter om in-teckningar och personnummer skall inte få *lämnas ut på ADB-medium*.

## Övergången till in-teckningar

Övergången till in-teckningar kompliceras av de tidigare nämnda bristerna i de nuvarande lägenhetsför-teckningarna och det i delar oklara rättsläget. Samtidigt är det viktigt att övergången till det nya in-teckningssystemet sker på ett säkert och billigt sätt som inte heller uppfattas som ett oberättigat tvång. Det sagda medför att någon given lösning inte finns. Vi har ställt olika lösningar mot varandra och valt den som vi tycker bäst motsvarar de krav man bör ställa. Den lösning vi har valt innebär följande.

Sedan bostadsrättsregistret har införts skall nya pantsättningar kunna göras endast med bostadsrättsin-teckning. För pantsättningar som dessförinnan har vunnit sakrättsligt skydd genom denuntiation till bostadsrättsföreningen, skall gälla en preklusionstid om fem år. Efter denna tid förlorar alltså dessa pantsättningar sitt sakrättsliga skydd. Normalt skall en sådan pant-havare kunna bevara sitt sakrättsliga skydd genom att ta ut en vanlig bostadsrättsin-teckning. Om en in-teckning



redan är registrerad, skulle panthavaren dock få ett sämre förmånsrättsligt läge än tidigare. I sådana undantagsfall skall panthavaren kunna behålla sin "plats" genom att efter ansökan få sin panträtt införd i bostadsrättsregistret, s.k. *pantnotering*.

En särskild fråga har varit om pantsättningar som har antecknats i lägenhetsförteckningarna under den femåriga övergångstiden bör göras tillgängliga i bostadsrättsregistret. Vår bedömning är dock att detta skulle bli så komplicerat och dyrt att det är bättre att inte föra in dessa uppgifter i bostadsrättsregistret. För föreningar som så önskar skall dock en möjlighet finnas att i förekommande fall få infört att det saknas uppgift i lägenhetsförteckningen om pantsättningar. På så vis behöver föreningen under övergångstiden inte besvaras av förfrågningar om detta.

## Övriga frågor

### *Exekutionsrättsliga frågor*

För utmätning och exekutiv försäljning av bostadsrätter gäller i dag reglerna för lös egendom i allmänhet. Dessa regler är i viss mån otillräckliga för bostadsrätter. Den praktiska handläggningen liknar i stor utsträckning fastighetsexekutionen. Vårt förslag att införa inteckningar för bostadsrätter ökar likheterna ytterligare. Ändringar motiveras också av förslaget att registrera bostadsrätter i ett offentligt register. Även det innebär ett närmande till vad som gäller för fast egendom.

Vi föreslår därför att reglerna om exekutiv försäljning och tvångsförsäljning av bostadsrätter i huvudsak anpassas till de regler som gäller för exekution i fast egendom. Det innebär bl.a. följande. En presumptionsregel motsvarande den som gäller vid utmätning av fast egendom skall införas för bostadsrätter. Enkelt uttryckt innebär detta att man utgår från att den som är registrerad som bostadsrättshavare också verkligen är bostadsrättshavare men att utrymme finns för att bevisa motsatsen. Flertalet av bestämmelserna i 12 kap. UB om försäljning av fast egendom skall gälla även vid exekutiv försäljning av bostadsrätter, t.ex. reglerna om beskrivning och värdering, bevaktningssammanträde, sakägarförteckning, fördelningsammanträde och det fortsatta inteckningsansvaret.

Även vid tvångsförsäljning skall, enligt vårt förslag, bestämmelserna om exekutiv försäljning av fast egendom i huvudsak tillämpas.

Vi föreslår slutligen en underrättelseskyldighet för domstolar, kronofogdemyndigheter och konkursförvaltare. De skall vara skyldiga att underrätta bostadsrättsregistret om vissa exekutiva beslut.

### *Genomförandet*

Vår bedömning är att den reglering vi föreslår kan träda i kraft den 1 januari 2001.

Vi beräknar kostnaden för den årliga driften av bostadsrättsregistret till 27,8 miljoner kr under de tre första åren och att driftskostnaden därefter skall sjunka till 22,6 miljoner kr. Kostnaderna skall i sin helhet finansieras genom uttag av avgifter. Våra beräkningar innebär att en ansökan om registrering av förvärv skall kosta 300 kr och en ansökan om inteckning 50 kr.



*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## Författningsförslag

### 1 Förslag till Lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614) dels att 1 kap. 3 §, 2 kap. 1 §, 6 kap. 4 och 11 §§, 7 kap. 14, 16 a och 31 §§, 8 kap. 2 § och 9 kap. 5, 10 och 16 §§ samt rubriken till 6 kap. och 6 kap. 4 § skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas arton nya paragrafer, 6 kap. 4 a - 4 e §§ och 12 - 24 §§ samt närmast före 6 kap. 4 b, 4 d, 12, 14, 16, 20, 21 och 23 nya rubriker av följande lydelse.

#### **1 kap. Inledande bestämmelser**

##### 3 §

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

I 6 kap. finns bestämmelser om rätten att utöva bostadsrätten när den har övergått från en bostadsrättshavare till en ny innehavare.

*Bostadsrätter skall registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (0000:000) om bostadsrättsregister.*

#### **2 kap. Föreningens medlemmar m.m.**

##### 1 §

Fråga om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i detta kapitel.

*En ansökan om medlemskap skall prövas av styrelsen inom en månad från den dag ansökan kom in till styrelsen.*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*Har medlemskap inte vägrats inom denna tid, anses sökanden antagen som medlem. Styrelsen kan ompröva ett beslut att vägra medlemskap, om sökanden begär det eller enligt 10 § hänskjuter tvisten till hyresnämnden.*

I stadgarna får föreskrivas att ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och att ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevittnade underskrift.

**6 kap. Övergång av bostadsrätt****6 kap. Om övergång av bostadsrätt och om panträtt***Överlåtelseavtalet**Överlåtelse*

## 4 §

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Ett köp av en bostadsrätt sluts genom en skriftlig köpehandling som skrivs under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*Vad som sägs i första och andra styckena gäller även när en annan ytterligare överlåtelsehandling har upprättats. Uppfyller inte också den föreskrifterna i första stycket är den utan verkan.*

*4 a §*

*En bestämmelse vid överlåtelse som inte tas in i överlåtelsehandlingen är ogiltig, om den innebär att*

- 1. förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor,*
- 2. inskänkningar gäller i fråga om förvärvarens rätt att överlåta bostadsrätten, upplåta panträtt eller ansöka om bostadsrättsinteckning.*

*Om fler än en handling upprättas avseende köp eller byte måste villkor enligt första stycket 1 tas in även i denna handling för att förvärvets fullbordan eller bestånd fortfarande skall vara beroende av villkoret.*

*Överlåtelse till flera m.m.*

*4 b §*

*Om en bostadsrätt har överlåtits till flera var för sig, har, utom i fall som anges i andra stycket, den tidigare överlåtelsen företräde.*

*Den senare överlåtelsen har företräde om registrering i*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*bostadsrättsregistret för detta förvärv söktes först och*

*1. förvärvaren vid förvärvet inte kände till eller borde ha känt till den tidigare överlåtelsen, eller*

*2. förvärvaren i sin tur har överlåtit bostadsrätten till någon annan som vid sitt förvärv varken kände till eller borde ha känt till den första överlåtelsen.*

*Är flera överlåtelser samtidiga eller kan det inte utrönas i vilken tidsföljd de har skett, skall rätten på talan av någon av förvärvarna besluta om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.*

*4 c §*

*Bestämmelserna i 4 b § skall tillämpas också på förvärv genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, när fråga uppkommer om företrädet mellan ett sådant förvärv och en senare överlåtelse.*

*Bestämmelser om företrädet mellan förvärv av bostadsrätt vid exekutiv försäljning och annat förvärv finns i 14 kap. utökningsbalken.*

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## Godtrosförvärv

## 4 d §

Om en bostadsrätt har förvärvats genom en överlåtelse från någon som inte var rätt bostadsrättshavare på grund av att överlåtarens eller någon av dennes företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl inte gällde mot den rätte bostadsrättshavaren, är förvärvet ändå giltigt, om

1. överlåtaren var registrerad i bostadsrättsregistret som bostadsrättshavare vid förvärvet, och
2. förvärvaren då eller, när bostadsrätten därefter har överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken kände till eller borde ha känt till att överlåtaren inte var rätt bostadsrättshavare.

## 4 e §

Bestämmelserna i 4 d § är inte tillämpliga, om talan om bättre rätt till bostadsrätten väcks inom tio år från den dag förvärvaren vid den aktuella överlåtelsen registrerades som bostadsrättshavare och

1. den handling som bostadsrätten grundats på är förfalskad eller för den rätte innehavarens räkning utfärdad av någon som saknade behörighet till det eller är ogiltig



*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*för att den har tillkommit under tvång enligt 28 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område,*  
 2. *den rätte innehavaren, när denne utfärdade den handling på vilken bostadsrätten grundats, var i konkurs eller ommyndig eller handlade under påverkan av en psykisk störning eller inte hade rådighet över bostadsrätten på grund av att en förvaltare var förordnad enligt för-äldrabalken, eller*  
 3. *förvärvet enligt lag är ogiltigt på grund av att det inte har gjorts i föreskriven form eller enligt andra föreskrivna villkor eller med samtycke av någon vars rätt berörs eller med stöd av tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet.*

## 11 §

Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten skall upphöra.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om *bostadsrättens upphörande* meddelas endast om *panthavaren* har *medgivit* detta eller om bostadsrätten saknar värde för *panthavaren*.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om *att bostadsrätten skall upphöra* meddelas endast om *den som är inteckningshavare enligt 13 § första stycket* har *medgett* detta eller om bostadsrätten saknar värde för *denne*.

*Upplåtelse av panträtt*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse**12 §*

*En bostadsrättshavare, som vill upplåta panträtt i sin bostadsrätt till säkerhet för en fordran, har rätt att få registrerat ett visst belopp i pengar i bostadsrätten (bostadsrättsinteckning).*

*Beträffande registrering av bostadsrättsinteckningar gäller bestämmelserna i lagen (0000:000) om bostadsrättsregister.*

*13 §*

*Panträtt i en bostadsrätt upplåts genom att*

*1. bostadsrättshavaren som pant för en fordran pantförskriver en bostadsrättsinteckning, och*

*2. borgenären eller någon som företräder denne registreras som innehavare av bostadsrättsinteckningen (inteckningshavare)*

*Vid pantsättning med en bostadsrättsinteckning där en inteckningshavare finns, tillämpas lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man på motsvarande sätt som när en pantutfästelse avser ett pantbrev.*

*Den som är inteckningshavare har de skyldigheter som följer med innehav av ett pantbrev.*

*Panträttens innebörd*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 14 §

*En borgenär som har panträtt i en bostadsrätt för en fordran har rätt att, när en myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i bostadsrätt, med den företrädesrätt som bostadsrättsinteckningen medför enligt lag, få betalning ur medlen intill inteckningens belopp. Om detta inte räcker, har borgenären rätt till ett tillägg. Detta får inte överstiga femton procent av bostadsrättsinteckningens belopp jämte ränta på detta belopp från den dag bostadsrätten utmättes eller ansökan om tvångsförsäljning eller konkurs gjordes eller de medel nedsattes som annars skall fördelas. Räntan beräknas för år enligt en räntefot som motsvarar det av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter. Förändringar i diskontot som inträffar efter upprättandet av sakägarförteckning skall inte beaktas.*

*Om samma borgenär är registrerad som inteckningshavare vid flera bostadsrättsinteckningar som pant för en fordran och om bostadsrättsinteckningarna har samma företrädesrätt eller gäller omedelbart efter varandra, skall bestämmelserna i första stycket om inteckningens belopp avse*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*bostadsrättsinteckningarnas  
sammanlagda belopp.*

*En borgenärs rätt till betalning omfattar inte tillägget, om pantsättningen är i andra hand.*

*15 §*

*En borgenär har rätt till betalning enligt 14 § även om fordringen har preskriberats eller inte har anmälts efter kallelse på okända borgenärer.*

*Panträttens ställning efter övergång*

*16 §*

*Om en bostadsrätt har överlåtits och den förre bostadsrättshavaren därefter har upplåtit panträtt i bostadsrätten, gäller upplåtelsen om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till någon annan, denne vid sitt förvärv varken kände till eller borde ha känt till överlåtelsen. Om bostadsrätten har överlåtits även till en annan, skall det sagda tillämpas också i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort.*

*Första stycket skall tillämpas också när bostadsrätten har övergått genom ett sådant förvärv som avses i 4 c § första stycket.*

*När första stycket tillämpas*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*skall den anses vara i god tro som har litat på ett sådant utdrag ur bostadsrättsregistret som inte är äldre än en månad, om det inte framgår av omständigheterna att denne på annat sätt har fått eller borde ha fått kännedom om överlåtelsen av bostadsrätten.*

*17 §*

*Har panträtt upplåtits till säkerhet för en fordran som ännu inte har uppkommit och var upplåtaren vid registreringen av inteckningshavaren behörig att upplåta panträtten eller var borgenären då i god tro på sätt som sägs i 16 §, gäller panträtten till säkerhet för fordringen även om upplåtaren inte längre är bostadsrättshavare när fordringen uppkommer. Detta gäller dock inte, om borgenären före fordringens uppkomst har fått kännedom om att upplåtaren inte längre är bostadsrättshavare.*

*Vad som sägs i första stycket gäller även när panträtt har upplåtits till säkerhet för en fordran och denna därefter byts ut mot en annan fordran utan några andra ändringar än sådana som normalt förekommer.*

*18 §*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*Har panträtt i en bostadsrätt upplåtits av någon som inte var rätt bostadsrättshavare på grund av att dennes eller någon företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl inte gällde mot den rätte bostadsrättshavaren, är upplåtelsen ändå giltig, om*

*1. upplåtaren var registrerad i bostadsrättsregistret som bostadsrättshavare vid upplåtelsen eller därefter registreras som sådan, och*

*2. borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken kände till eller borde ha känt till att upplåtaren inte var rätt bostadsrättshavare.*

*Vad som sägs i första stycket skall inte tillämpas om omständigheterna är sådana som avses i 4 e § 1 - 3.*

*19 §*

*Om ett avtal om överlåtelse hävs av överlåtaren är en upplåtelse av panträtt som har skett efter överlåtelsen utan verkan, om annat inte följer av 18 § eller av annan bestämmelse.*

*Företräde på grund av inteckning*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 20 §

*En bostadsrättsinteckning ger företräde i förhållande till andra efter den tidsföljd i vilken inteckningarna har sökts.*

*Bostadsrättsinteckningar som söks på samma registreringsdag ger lika rätt om sökanden inte begär annat. Om möjligheten att bestämma företrädet och att ändra företrädesordningen genom sammanföring eller nedsättning finns bestämmelser i 4 kap. lagen (0000:000) om bostadsrättsregister.*

*Vissa bestämmelser om bostadsrättsinteckningars giltighet*

## 21 §

*Om en bostadsrätt som besväras av en bostadsrättsinteckning säljs exekutivt eller genom tvångsförsäljning enligt 8 kap., är inteckningen utan verkan till belopp som enligt sakägarföreteckningen inte täcks av köpeskillingen eller andra influtna medel, om inte kronofogdemyndigheten har beslutat om fortsatt inteckningsansvar.*

*Fördelas medel som finns att tillgå vid utsökning utan att bostadsrätten har sålts, är*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*bostadsrättsinteckningen utan verkan till den del medlen har utfallit på inteckningens belopp. Detta gäller dock inte om inteckningshavaren har avstått från sin rätt till betalning.*

## 22 §

*Om en intecknad bostadsrätt avstås eller upphör på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv eller om bostadsrätten upphör eller löses in i enlighet med denna lag, är bostadsrättsinteckningen utan verkan sedan ersättning har betalats eller, i fall som avses i 6 kap. 11 §, när föreningsstämman har beslutat att bostadsrätten skall upphöra.*

*Första stycket gäller inte om bostadsrätten har avståtts eller lösts in och inteckningshavaren har avstått från sin rätt till betalning.*

*Betydelsen av vissa ärenden om registrering*

## 23 §

*Har ett ärende angående registrering enligt 2 kap. 17 § eller 3 kap. 10 § lagen (0000:000) om bostadsrättsregister tagits upp på en registreringsdag, får den som därefter förvärvat bostadsrätten inte till stöd för förvärvets bestånd eller rätten*



*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*till ersättning enligt 5 kap. 6 § lagen om bostadsrättsregister åberopa att denne vid förvärvet varken kände till eller borde ha känt till den omständighet som avses med registreringen.*

*Bestämmelserna i 16 § tredje stycket och 17 § gäller också vid bedömningen av om det vid ett förvärv av panträtt föreligger god tro i fråga om en sådan omständighet som avses med registrering enligt första stycket.*

*24 §*

*Talan om bättre rätt till en bostadsrätt kan med laga verkan riktas mot den som senast är registrerad som bostadsrättshavare eller som senast har ansökt om registrering av ett förvärv även om denne före talans väckande har överlätit bostadsrätten. Den som bostadsrätten har överlåtits till har i rättegången samma ställning som om överlåtelsen hade skett under rättegången.*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## 7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### 14 §

Varje medlem skall betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

En beslutad insats kan ändras i den ordning som sägs i 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjuder hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Varje medlem skall betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift och överlåtelseavgift.

### 16 a §

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på sådana avgifter som avses i 14 § första stycket. *Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.*

*Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten, om inte annat följer av 31 §.*

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på sådana avgifter som avses i 14 § första stycket.

*Beträffande föreningens företräde till betalning gäller vad som sägs i 5 a § förmånsrättslagen (1970:979), om inte annat följer av 31 §.*

### 31 §

*Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan*

*Om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*dröjsmål*                      *underrätta*  
*panthavaren om bostadsrätts-*  
*havaren* har obetalda avgifter  
 till föreningen till ett belopp som  
 överstiger vad som av  
 årsavgiften belöper på en månad  
 och bostadsrättshavaren dröjer  
 med betalningen mer än två  
 veckor från förfallodagen.

vad som av årsavgiften belöper  
 på en månad och bostadsrätts-  
 havaren dröjer med betalningen  
 mer än två veckor från förfal-  
 lodagen, *skall föreningen*  
*utan dröjsmål underrätta*  
*inteckningshavarna.*

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid  
 exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde  
 till betalning framför panthavaren i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid före-  
 ningens försummelse varat, samt
2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det  
 att en underrättelse gjorts.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till  
 betalning under den tid panthavaren haft kännedom om bostadsrätts-  
 havarens betalningsförsummelse.

**8 kap. Tvångsförsäljning**

## 2 §

Vid tvångsförsäljning tillämpas  
 bestämmelserna i utsökningsbal-  
 ken om exekutiv försäljning av  
*lös egendom i allmänhet*, om  
 inte annat följer av detta kapitel.

Vid tvångsförsäljning tillämpas  
 bestämmelserna i utsökningsbal-  
 ken om exekutiv försäljning av  
*bostadsrätt*, om inte annat följer  
 av detta kapitel.

Försäljningen skall anses ske för uttagande av en sådan föreningens  
 fordran som är förenad med panträtt enligt 7 kap. 16 a §. Detta gäller  
 även om föreningen inte skulle ha någon sådan fordran.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

#### 5 §

Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange

- |  |  |
|--|--|
| 1. föreningens firma,  |  |
| 2. den ort i Sverige där föreningens styrelse skall ha sitt säte,  |  |
| 3. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,   |  |
| 4. om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut,  | 4. om upplåtelseavgift och överlåtelseavgift kan tas ut,                   |
| 5. de grunder enligt vilka årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall beräknas,  | 5. de grunder enligt vilka årsavgift och överlåtelseavgift skall beräknas, |
| 6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse skall vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättning skall beräknas,  |  |
| 7. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus,  |  |
| 8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem skall utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det skall ske, |  |
| 9. inom vilken tid och hur föreningsstämman skall sammankallas samt hur andra meddelanden skall komma till medlemmarnas kännedom,  |  |
| 10. vilka ärenden som skall förekomma på ordinarie stämma,   |  |
| 11. vilken tid föreningens räkenskapsår skall omfatta, samt  |  |
| 12. grunderna för fördelning av föreningens vinst samt hur man skall förfara med föreningens behållna tillgångar när föreningen upplöses.  |  |

Bestämmelserna i första stycket 8 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

#### 10 §

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

2. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,

3. *bostadsrättshavarens namn, samt*

4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna skall genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

*Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.*

Dagen för anteckningen skall anges.

2. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, *samt*

3. insatsen för bostadsrätten.

*Ändras något förhållande som det finns uppgift om i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.*

## 16 §

För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1 - 4 skall vara giltigt, gäller även det.

Föreningen skall genast underrätta *den som har pant* i bostadsrätten *och som är känd för föreningen* om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

Föreningen skall genast underrätta *inteckningshavare* i bostadsrätten om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.

2. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller 2 kap. 1 § i sin äldre lydelse.

3. Bestämmelserna i 6 kap. 4 § tredje stycket och 4 a § skall tillämpas endast i fråga om överlåtelser som har skett efter ikraftträdandet.

4. En panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet upphör att gälla mot pantsättarens borgenärer senast vid utgången av år 2005, om inte panthavaren dessförinnan har registrerats som inteckningshavare enligt 6 kap. 13 § första stycket eller ansökan, enligt andra stycket, har gjorts om registrering i bostadsrättsregistret (pantnotering).

En pantnotering får göras om panträten enligt punkt 5 har företräde framför en panträtt på grund av bostadsrättsinteckning. Ansökan om pantnotering skall göras av panthavaren senast före utgången av år 2005.

En ansökan enligt andra stycket skall göras skriftligen hos bostadsrättsmyndigheten. I bostadsrättsregistret skall införas att ansökan har gjorts. Sökanden skall ge in de handlingar som han åberopar till stöd för sin ansökan. Den vars rätt berörs skall beredas tillfälle att yttra sig. I övrigt tillämpas bestämmelserna i 2 kap. 5 - 7 §§, 11 § andra stycket och 13 - 16 §§ lagen (0000:000) om bostadsrättsregister.

5. Om en bostadsrätt besväras av flera panträter som har upplåtits före år 2001 gäller företrädesordningen mellan dessa efter den tidsföljd i vilken föreningen har underrättats om pantsättningen. Panträterna gäller med företrädesrätt framför panträter med säkerhet i bostadsrättsinteckning.

Om föreningen har underrättats om en pantsättning av en bostadsrätt för en fordran och panthavaren, på grund av bestämmelserna i punkt 4, har registrerats som inteckningshavare, har denne fram till utgången av år 2005 rätt till det företräde som underrättelsen ger beträffande den

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

aktuella fordran.

6. En borgenär med gällande panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet har rätt att, när en myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i bostadsrätten, få betalning ur medlen med den företrädesrätt som panträten medför enligt lag.

Borgenären har rätt till betalning enligt första stycket även om fordringen har preskriberats eller inte har anmälts efter kallelse på okända borgenärer.

7. Om en bostadsrätt som besväras av en panträtt som har upplåtits före utgången av år 2000 säljs exekutivt eller genom tvångsförsäljning enligt 8 kap., är panträten utan verkan om det i sakägarförteckningen upptagna fordringsbeloppet inte täcks av köpeskillingen eller andra inlutna medel.

Fördelas medel som finns att tillgå vid utsökning utan att bostadsrätten har sålts, är panträten utan verkan om medel som täcker fordringens belopp har utfallit. Detta gäller dock inte om panthavaren har avstått från sin rätt till betalning.

8. Om en bostadsrätt som besväras av en panträtt som har upplåtits före utgången av år 2000 avstås på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv, är panträten utan verkan i den inlösta bostadsrätten sedan inlösen har fullbordats. Detsamma gäller om bostadsrätten upphör på grund av att bostadsrättsföreningens fastighet exproprieras eller om bostadsrätten upphör eller löses in i enlighet med bestämmelser i bostadsrättslagen, sedan ersättning har betalats eller, i fall som avses i 6 kap. 11 §, när föreningsstämma har beslutat att bostadsrätten skall upphöra

9. En bostadsrättsförening får före utgången av år 2005 för införing i bostadsrättsregistret anmäla att lägenhetsförteckningen för en bostadsrättslägenhet saknar uppgifter om pantsättningar.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

10. Har en gällande panträtt upplåtits i en bostadsrätt före ikraftträdandet och avser bostadsrättsföreningen att besluta att bostadsrätten skall upphöra, tillämpas 6 kap. 11 § andra stycket i sin äldre lydelse.

11. Under tiden fram till utgången av år 2005 skall 7 kap. 31 § och 9 kap. 16 § sista stycket tillämpas i sina äldre lydelse i fråga om pantsättning som har skett före ikraftträdandet och som alltjämt gäller.

12. Under tiden fram till utgången av år 2005 skall föreningen i lägenhetsförteckningen anteckna ändring av uppgift om pantsättning som föreningen har underrättats om enligt 9 kap. 10 § sista stycket i dess äldre lydelse. Uppgifter i lägenhetsförteckningen skall bevaras.



## 2 Förslag till Lag om bostadsrättsregister

Härigenom föreskrivs följande.

### 1 kap. Inledande bestämmelser

1 § För de ändamål som anges i 2 § skall med hjälp av automatisk databehandling föras ett register benämnt bostadsrättsregistret.

#### *Registerändamål*

2 § Bostadsrättsregistret har till ändamål att tillhandahålla uppgifter för

1. omsättning av bostadsrätter eller av fastigheter med bostadsrätter,
2. kreditgivning eller annan liknande verksamhet där information om bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut,
3. förvaltning av bostadsrätter och annat bedrivande av en bostadsrättsförenings verksamhet, samt
4. handläggning av ärenden om tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) eller exekutiv försäljning av bostadsrätter.

Bostadsrättsregistret får, utöver vad som sägs i första stycket, användas för registreringar eller annan handläggning enligt denna lag.

#### *Registerinnehåll*

3 § Bostadsrättsregistret får omfatta samtliga lägenheter som är eller, enligt 5 § lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar, anses upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsregistret får innehålla uppgifter som med hänsyn till ändamålen är adekvata och relevanta och som avser

1. en bostadsrättsförening,
2. identifiering av en bostadsrätt,
3. en bostadsrättshavare och dennes förvärv,
4. en bostadsrättsinteckning eller inteckningshavare, samt
5. åtgärder vilka påverkar möjligheterna att förfoga över en bostadsrätt och enligt författning skall anges i registret.

Regeringen föreskriver närmare vilka uppgifter registret skall innehålla.

#### *Personuppgiftsansvar*

4 § Lantmäteriverket är personuppgiftsansvarig enligt personuppgiftslagen (1998:204).

## 2 kap. Allmänt om registreringsförfarandet

### *Bostadsrättsärenden*

1 § Ett ärende om registrering enligt 3 eller 4 kap. eller om införelse eller borttagande av andra uppgifter i bostadsrättsregistret på grund av bestämmelser i denna lag eller annan författning (bostadsrättsärende) handläggs av en bostadsrättsmyndighet.

Regeringen meddelar närmare föreskrifter om bostadsrättsmyndigheten.

### *Handläggningen*

2 § Vid handläggningen av bostadsrättsärenden skall, om inget annat följer av denna lag, följande bestämmelser i lagen (1996:242) om domstolsärenden tillämpas, nämligen

- 12 § om utredning av ärendet,
- 13 § första stycket om att förfarandet är skriftligt,
- 16 § om skriftväxling,
- 22 § om parts rätt att få del av uppgifter,
- 27 § om beslut,
- 43 § om straff och vite,
- 44 § första och tredje styckena om inkommande handlingar,
- 46 § om delgivning,
- 47 § om ombud och biträde, samt
- 48 § om översättning av handlingar.

### *Registreringsdag*

3 § Ett bostadsrättsärende skall tas upp på en registreringsdag. Registreringsdag skall vara alla dagar som inte är lördagar, söndagar eller helgdagar. Som helgdag anses midsommarafton, julafton och nyårsafton.

Registreringsdagen avslutas klockan tolv. En ansökan som kommer in till bostadsrättsmyndigheten efter denna tidpunkt anses gjord på följande registreringsdag.

4 § Om ett bostadsrättsärende enligt beslut av hovrätten eller Högsta domstolen skall tas upp till ny handläggning hos bostadsrättsmyndigheten, skall ärendet tas upp på den registreringsdag då uppgift om beslutet kommer in till myndigheten.

### *Dagbok och akter*

5 § Bostadsrättsmyndigheten skall föra dagbok över de bostadsrättsärenden som den handlägger.

6 § Bostadsrättsmyndigheten skall sammanföra handlingarna i bostadsrättsärendena i akter.

Om sökanden eller någon annan har lämnat en uppgift som är av betydelse för prövningen av ärendet eller om det har gjorts särskild utredning i ärendet, skall en anteckning om detta göras i akten. I akten skall även föras in förelägganden och andra beslut som inte skall antecknas i bostadsrättsregistret.

Att skälen för vissa beslut skall antecknas i akten framgår av 13 § och 5 kap. 3 §.

#### *Ansökan*

7 § En ansökan skall innehålla uppgifter om sökandens namn och postadress samt, där sådant finns, person- eller organisationsnummer. Telefonnummer bör anges. Om sökanden har en ställföreträdare skall motsvarande uppgifter om denne lämnas.

Om sökanden har utsett ett ombud skall ombudets namn, postadress och telefonnummer anges.

#### *Avvisning*

8 § En ansökan skall omedelbart avvisas om

1. den inte uppfyller i 3 kap. 1 § eller 4 kap. 12 § uppställda formkrav, eller
2. det förvärv som sökanden åberopar uppenbarligen inte är sådant att det kan införas i bostadsrättsregistret.

*Uppskov*

9 § Om det är nödvändigt för utredningen, får bostadsrättsmyndigheten skjuta upp ett bostadsrättsärende till en viss senare registreringsdag. Detsamma gäller om en ansökan inte innehåller de uppgifter som anges i 7 § och den därför inte utan väsentlig olägenhet kan tas upp till prövning.

Sökanden får föreläggas att ge in den utredning eller de uppgifter som behövs. Följer sökanden inte föreläggandet, kan ansökan förklaras förfallen. Det skall anges i föreläggandet.

10 § Bostadsrättsmyndigheten får även skjuta upp ett bostadsrättsärende som med hänsyn till sin art eller omfattning inte lämpligen kan avgöras omedelbart. Ärendet skall i så fall tas upp till prövning senast på femte registreringsdagen efter den registreringsdag då ansökan gjordes.

*Kommunicering*

11 § Om det på grund av någon särskild omständighet finns anledning anta att det förvärv som sökanden åberopar är ogiltigt eller inte kan göras gällande eller att den sökta åtgärden på annat sätt skulle kränka någons rätt, skall bostadsrättsmyndigheten ge den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig skriftligen. I samband med detta får även sökanden eller annan ges tillfälle att avge sådant yttrande.

Om bostadsrättsmyndigheten finner att sökandens rätt är tvistig, skall sökanden föreläggas att inom viss tid väcka talan vid domstol. Följer sökanden inte föreläggandet, kan ansökan förklaras förfallen. Det skall anges i föreläggandet.

*Vilandeförklaring*

12 § En ansökan som har förklarats vilande enligt 3 kap. 7 § eller 4 kap. 4 § skall prövas så snart detta är möjligt. Den får dock inte avslås utan att sökanden har beretts tillfälle att yttra sig.

I samband med vilandeförklaring eller i ärende enligt första stycket får sökanden föreläggas att visa om det hinder som var anledning till vilandeförklaringen har undanröjts. Vite får sättas ut. Om föreläggandet inte följs, kan ansökan förklaras förfallen. Det skall anges i föreläggandet.

Har den som ansöker om registrering av ett förvärv visat att denne har ansökt om medlemskap i bostadsrättsföreningen, får föreningen föreläggas att inom viss tid efter det att den frist som anges i 2 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har gått ut visa om medlemskap har medgetts eller vägrats. Om föreläggandet inte följs, skall sökanden anses antagen som medlem. Det skall anges i föreläggandet.

*Beslut*

13 § Ett beslut om att en ansökan bifalls, vilandeförklaras, avslås eller förklaras förfallen eller att ärendet skjuts upp skall föras in i bostadsrättsregistret. Skälen för beslutet skall antecknas i akten om beslutet innebär att ansökan inte bifalls.

Beslut som skall föras in i bostadsrättsregistret meddelas genom införandet och skall anses ha det innehåll som framgår av beslutet.

14 § Underrättelse eller bevis om beslut skall tillhandahållas inom två veckor från den dag beslutet meddelades. Föreskrifter om sådana underrättelser och bevis meddelas av regeringen eller av den myndighet som regeringen bestämmer.

15 § Om ett beslut i ett bostadsrättsärende har gått emot sökanden eller någon annan som har fått tillfälle att yttra sig i ärendet, skall bostadsrättsmyndigheten genast underrätta denne om beslutet.

En underrättelse enligt första stycket skall vara skriftlig. Den skall innehålla de skäl för beslutet som har antecknats i akten. Om beslutet kan överklagas, skall upplysning lämnas om detta.

*Om verkan av registrering*

16 § Fråga huruvida ett förvärv som registrerats är ogiltigt eller inte kan göras gällande eller huruvida registreringen av något annat skäl kränker någons rätt, får prövas trots registreringen. Finns en särskild bestämmelse om rättsverkan av registrering eller om tid inom vilken talan skall väckas, gäller dock denna.

17 § Om talan väcks om hävning eller återgång av ett förvärv av en bostadsrätt eller om bättre rätt till en bostadsrätt, skall rätten genast anmäla detta till bostadsrättsregistret för införing. Detsamma gäller tvist som angår upplåtelse av en bostadsrätt.

När dom eller slutligt beslut i målet har vunnit laga kraft, skall rätten genast anmäla detta för införing i bostadsrättsregistret.

Andra stycket tillämpas på motsvarande sätt beträffande annan tvist som angår registrering i bostadsrättsregistret.

*Verkställighetsföreskrifter*

18 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddelar närmare föreskrifter om handläggningen av bostadsrättsärenden.

**3 kap. Registrering av upplåtelse och övergång av bostadsrätt***Ansökan*

1 § Den som har förvärvat en bostadsrätt skall skriftligen ansöka om att detta registreras i bostadsrättsregistret inom tid som anges i 2 §.

Ett dödsbo behöver inte ansöka om registrering av förvärv av en bostadsrätt från den döde i annat fall än när dödsboet överlåter bostadsrätten. En make eller sambo som har tillskiftats en bostadsrätt vid en bodelning behöver inte ansöka om registrering av förvärvet utom när bostadsrätten förut har tillhört den andra maken eller sambon.

2 § Ansökan om registrering av förvärvet skall göras inom tre månader från det att den handling (fångeshandlingen) på vilket förvärvet grundas upprättades.

Tiden räknas dock

1. för den som vid förvärvet inte var medlem i bostadsrättsföreningen, från det att denne antagits som medlem,
2. för förvärv som beror av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet, från det att förvärvet fullbordades,
3. för dödsbo, i fall som avses i 1 § andra stycket, från det att bostadsrätten överläts eller, om bouppteckning inte har registrerats då, från det att registreringen skedde,
4. för den som är ensam delägare i dödsbo, från det att bouppteckningen registrerades eller, om han först därefter blivit ensam delägare, från det så skedde, dock, om boets förvaltning sköts av en bouppteckningsman eller testamentsexekutor eller om boet är avträtt till konkurs, inte i något fall tidigare än från det att bostadsrätten utgavs till delägare,
5. för testamentstagare som tillagts en bostadsrätt i legat, från det att testamentet vann laga kraft och legatet utgavs eller, om bouppteckning inte har registrerats då, från det att registreringen skedde, samt
6. när talan har väckts om återgång eller hävande av förvärv innan tiden för ansökan om registrering gick ut, från det att en dom genom vilken talan ogillades vann laga kraft.

När en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsföreningen utan att någon fångeshandling har upprättats, räknas tiden från det att bostadsrätten övergick till föreningen.

#### *Vite*

3 § Om ansökan om registrering inte görs inom angiven tid, får bostadsrättsmyndigheten förelägga förvärvaren att vid vite göra ansökan.

#### *Ansökan om registrering av tidigare förvärv*

4 § Om bifall till en förvärvares ansökan är beroende av att en föregående innehavares förvärv registreras och tiden enligt 2 § för dennes förvärv har börjat löpa, får förvärvaren ansöka om registrering även av det föregående förvärvet. Den föregående innehavaren är skyldig att för detta ändamål tillhandahålla erforderliga handlingar som han innehar.

Om en bostadsrätt på grund av förordnande i testamente eller annan rättshandling har tills vidare ställts utan innehavare, kan god man eller annan som har att företräda den blivande innehavaren ansöka om registrering på bostadsrätten för dennes räkning. Sedan innehavaren har bestämts, får denne registreras i bostadsrättsregistret.

#### *Ingivande av fångeshandling*

5 § Den som ansöker om registrering av ett förvärv skall ge in fångeshandlingen samt de övriga handlingar som fordras för att styrka förvärvet. Om ett dödsbo eller en arvinge som är ensam delägare i ett dödsbo ansöker om registrering av ett förvärv av en bostadsrätt från den döde, anses en inregistrerad bouppteckning efter denne som fångeshandling.

Görs ansökan av flera gemensamt, skall den innehålla uppgift om hur stor andel av bostadsrätten som varje sökande har förvärvat. Om sådan uppgift saknas och sökandena inte följer ett föreläggande att komplettera ansökan, skall den anses avse andelar av huvudtalet.

#### *Avslag*

6 § En ansökan om registrering av ett förvärv skall avslås om

1. fångeshandlingen inte har getts in,
2. fångeshandlingen inte uppfyller formkraven enligt lag,
3. förvärvaren slutligt har vägrats inträde i bostadsrättsföreningen eller samtycke enligt 6 kap. 3 § (1991:614) bostadsrättslagen inte har erhållits,
4. överlåtelsen strider mot en gällande inskränkning i överlåtarens rätt

att förfoga över bostadsrätten och, när överlåtelsen skedde, överlåtaren inte var registrerad som bostadsrättshavare eller, om så var fallet, ärende om införing i bostadsrättsregistret av inskränkningen var upptaget på registreringsdag,

5. bostadsrätten tidigare har överlåtits till någon vars förvärv enligt 6 kap. 4 b § bostadsrättslagen har företräde framför sökandens förvärv,

6. bostadsrätten har sålts exekutivt till annan än sökanden och försäljningen enligt 14 kap. 3 § utsökningsbalken har företräde framför dennes förvärv.

7. i fall som avses i 2 kap. 9 a § eller 17 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385), eller 2 kap. 13 a § eller 18 kap. 3 § försäkringsrörelselagen (1982:713) bolagsstämman har beslutat att inte godkänna förvärvet eller inte har godkänt förvärvet i rätt tid,

8. det är uppenbart att förvärvet av annan grund är ogiltigt eller inte kan göras gällande.

#### *Vilandeförklaring*

7 § Om 6 § inte är tillämplig skall en ansökan om registrering av ett förvärv förklaras vilande, om

1. fångesmannen, när förvärvet skett på annat sätt än genom upplåtelse, inte är registrerad som bostadsrättshavare och fall som avses i 8 § inte föreligger,

2. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av bostadsrätten eller om bättre rätt till denna,

3. registrering söks på grund av testamente eller dom som ännu inte har vunnit laga kraft,

4. vid förvärv genom legat detta ännu inte har getts ut,

5. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev inte har utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen inte har fullbordats,

6. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke,

7. vid överlåtelse överlåtaren är sambo och förvärvet enligt bestämmelserna i lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem är beroende av den andra sambons samtycke, dock endast om ärende om införing i bostadsrättsregistret av anmälan enligt 2 § den lagen var upptaget på registreringsdag när överlåtelsen skedde,

8. förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken,

9. förvärvet är beroende av myndighets tillstånd,

10. förvärvet är beroende av villkor,

11. förvärvaren inte är medlem i bostadsrättsföreningen eller samtycke enligt 6 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) saknas, eller

12. förvärvet i fall som avses i 2 kap. 9 a § och 17 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385) samt 2 kap. 13 a § och 18 kap. 3 § försäkringsrörelselagen (1982:713) är beroende av bolagsstämmans godkännande.



8 § Om en bostadsrätt har sålts exekutivt eller genom tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) till betalning för fordran för vilken den till följd av upplåtelse av panträtt eller på annan grund svarar oavsett vem den tillhör, har förvärvaren rätt att få sitt förvärv registrerat trots att den föregående innehavarens förvärv inte är registrerat. Detsamma gäller om en bostadsrätt har förvärvats genom expropriation eller ett liknande tvångsförvärv.

#### *Registreringssammanträde*

9 § Kan den som påstår sig ha förvärvat en bostadsrätt inte visa upp sin fångeshandling eller har fångeshandlingen brister, skall bostadsrättsmyndigheten på hans begäran överlämna ärendet till inskrivningsmyndigheten som skall sätta ut sammanträde för utredning om rätten till bostadsrätten (registreringssammanträde). Detta skall också ske, om det begärs av den som enligt 4 § får begära registrering av en tidigare förvärvares förvärv och dennes fångeshandling inte kan visas upp eller har brister.

Bestämmelserna om lagfartsammanträde i 20 kap. 10 - 13 §§ jordabalken tillämpas på motsvarande sätt beträffande registreringssammanträde.

Ärende enligt första stycket skall överlämnas till den inskrivningsmyndighet som enligt 19 kap. 3 § första stycket jordabalken skall ta upp inskrivningsärenden beträffande den fastighet i vilken bostadsrättslägenheten finns.

#### *Införing av inskränkt förfoganderätt*

10 § Om sökandens förvärv är förenat med ett annat förbehåll än ett sådant som framgår av bostadsrättsföreningens stadgar och som inskränker hans rätt att överlåta bostadsrätten, söka bostadsrättsinteckning eller upplåta panträtt, eller om hans behörighet i sådant avseende är inskränkt genom någon annans rätt att nyttja bostadsrätten på grund av testamente, skall inskränkningen föras in i bostadsrättsregistret när registrering av förvärvet begärs eller när kännedom om inskränkningen därefter fås.

#### *Bostadsrätten upphör*

11 § Bostadsrättsföreningen är skyldig att till bostadsrättsregistret anmäla när en bostadsrätt har upphört på grund av föreningens beslut enligt 6 kap. 11 § eller 9 kap. 16 § bostadsrättslagen (1991:614) eller föreningens beslut att överlåta det hus där bostadsrätten finns.

Anmälan skall göras inom en månad från det att bostadsrätten upphörde. Om anmälan inte görs inom denna tid får bostadsrättsmyn-

digheten förelägga föreningen vid vite att göra anmälan.

#### **4 kap. Bostadsrättsinteckning**

##### *Ansökan*

1 § Som bostadsrättshavare anses i detta kapitel den som senast har ansökt om att registreras som bostadsrättshavare.

2 § En ansökan om bostadsrättsinteckning skall göras av bostadsrättshavaren. Ansökan skall innehålla uppgift om det belopp i svenska kronor som inteckningen skall lyda på. Den skall också ange vilken bostadsrätt som avses.

Sökanden skall ge in de handlingar som han åberopar till stöd för sin ansökan.

##### *Avslag*

3 § En ansökan om bostadsrättsinteckning skall avslås, om

1. den inte uppfyller kraven i 2 §
2. på grund av registrering i bostadsrättsregistret inteckning inte får beviljas i bostadsrätten,
3. bostadsrätten har frångått sökanden på grund av exekutiv försäljning eller tvångförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,
4. sökanden är i konkurs eller försätts i konkurs den dag inteckning söks och bostadsrätten hör till konkursboet, eller
5. en del av bostadsrätten har utmätts eller tagits i anspråk genom betalningssäkring eller bostadsrätten eller en del av denna har belagts med kvarstad och ett ärende om införing av åtgärden har tagits upp senast på den registreringsdag inteckningen söks, om inte ansökan har medgetts av kronofogdemyndigheten.

Om ett ärende om registrering av ett förvärv av en bostadsrätt för sökanden har uppskjutits till en senare registreringsdag, skall behandlingen av ansökan om inteckning uppskjutas till samma dag.

##### *Vilandeförklaring*

4 § Om 3 § inte är tillämplig, skall en ansökan om bostadsrättsinteckning förklaras vilande, om

1. ansökan om registrering av förvärv för sökanden är vilandeförklarad och inteckningsansökan inte har medgetts av den som är registrerad som bostadsrättshavare,
2. rättegång pågår om hävande eller återgång av förvärv av bostadsrätten eller om bättre rätt till denna,
3. ansökan enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets

beslut.

*Beviljande av bostadsrättsinteckning*

5 § Om det inte finns hinder enligt 3 eller 4 § skall bostadsrättsinteckning beviljas.

6 § En bostadsrättsinteckning som enligt 6 kap. 20 § bostadsrättslagen (1991:614) skulle medföra lika företrädesrätt som en annan bostadsrättsinteckning skall vid registreringen förklaras gälla efter den andra inteckningen, om sökanden begär det. En sådan inteckning gäller efter en bostadsrättsinteckning med samma eller bättre rätt än denna, även om det inte anges i beslutet.

*Inteckningsåtgärder*

7 § En bostadsrättsinteckning får på ansökan av bostadsrättshavaren och efter medgivande av inteckningshavaren delas upp i två eller flera nya bostadsrättsinteckningar (*uppdelning*). I fråga om de nya bostadsrättsinteckningarnas inbördes företrädesrätt gäller 6 §.

8 § Bostadsrättsinteckningar som har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra får på ansökan av bostadsrättshavaren och efter medgivande av inteckningshavaren föras samman till en bostadsrättsinteckning (*sammanföring*). Denna inteckning skall gälla med den företrädesrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående bostadsrättsinteckningarna som har sämsta rätt.

En bostadsrättsinteckning som avses i första stycket skall förklaras gälla för ett lägre belopp än det som de sammanförda inteckningarna sammanlagt uppgår till, om sökanden begär det och inteckningshavarna medger det.

9 § En bostadsrättsinteckning får på ansökan av bostadsrättshavaren och efter medgivande av inteckningshavaren sättas ned efter en annan bostadsrättsinteckning (*nedsättning*). En bostadsrättsinteckning som sätts ned efter en annan gäller också efter en bostadsrättsinteckning med lika rätt som eller bättre rätt än den andra inteckningen, även om detta inte anges i beslutet.

10 § En bostadsrättsinteckning får dödas på ansökan av bostadsrättshavaren och efter medgivande av inteckningshavaren (*dödning*).

*Registrering av inteckningshavare*

11 § På ansökan av bostadsrättshavaren får en fysisk eller juridisk person registreras som inteckningshavare, om någon annan inte redan är registrerad som inteckningshavare.

En registrering av någon som inteckningshavare får tas bort eller ersättas av en registrering av en ny inteckningshavare om den före inteckningshavaren ansöker om detta eller om det inte längre finns någon panträtt för vilken bostadsrättsinteckningen står som säkerhet.

*Närmare om ansökningsförfarandet*

12 § Ansökningar enligt detta kapitel skall göras skriftligen eller med ett elektroniskt dokument eller på något annat sätt med hjälp av automatisk databehandling. Med ett elektroniskt dokument avses en upptagning vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande.

Endast den som har fått tillstånd av Lantmäteriverket får ansöka med hjälp av automatisk databehandling.

Vad som sägs i första och andra styckena tillämpas på motsvarande sätt beträffande medgivanden från inteckningshavare.

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer får meddela föreskrifter för det tekniska förfarandet.

13 § Vid tillståndsprövning enligt 12 § andra stycket skall Lantmäteriverket särskilt beakta

1. att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och den tekniska sakkunskap som fordras för bostadsrättsregistrets funktion,
2. att det finns tillfredsställande former för betalning av avgifter, samt
3. att sökanden även i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion.

Tillstånd får återkallas om tillståndshavaren inte längre uppfyller de i första stycket angivna kraven.

## 5 kap. Korrigering, skadestånd och tillgänglighet

### *Korrigering*

1 § Om bostadsrättsregistret innehåller någon uppenbar oriktighet som beror på bostadsrättsmyndighetens eller någon annans skrivfel eller på ett liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel, skall bostadsrättsmyndigheten rätta eller utplåna uppgiften.

Om åtgärden kan bli till skada för en bostadsrättshavare eller inteckningshavare, skall det inbördes företrädet mellan de berörda förvärven bestämmas efter vad som är skäligt.

2 § Innan rättelse eller utplåning sker, skall tillfälle att yttra sig lämnas den vars rätt berörs, om denne är känd, och den myndighet som avses i 7 §. Yttrande behöver dock inte hämtas in, om det är uppenbart obehövt.

Om beslut i ärendet inte meddelas samma dag som detta togs upp, skall en uppgift föras in om ärendet i bostadsrättsregistret.

3 § Beslut om rättelse eller utplåning meddelas genom att åtgärden utförs i registret med uppgift om att korrigeringen har skett. Skälen för beslutet skall antecknas i akten.

Om ett bevis eller en handling har utfärdats i enlighet med den tidigare införingen, skall en ny utfärdas. Den tidigare handlingen skall fordras in och förstöras. Den som innehar beviset eller handlingen är skyldig att ge in denna. Bostadsrättsmyndigheten får förelägga innehavaren vid vite att ge in beviset eller handlingen.

#### *Skadestånd*

4 § Den som lider skada till följd av tekniskt fel i bostadsrättsregistret eller i någon anordning som hos bostadsrättsmyndigheten är ansluten till registret, har rätt till ersättning av staten.

Ersättningen skall efter skälighet sättas ned eller helt falla bort, om den skadelidande har medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att vidta åtgärd för att bevara sin rätt eller genom eget vållande på annat sätt.

5 § En rättsägare som avses i 1 § har rätt till ersättning av staten, om denne lider skada till följd av ett beslut i ett ärende om rättelse eller utplåning. Ersättning utgår dock inte, om den skadelidande med hänsyn till felets beskaffenhet eller andra omständigheter borde ha insett att fel förekommit.

6 § Kommer till följd av 6 kap. 4 d § eller 18 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614) förvärv som avses där att gälla mot rätte bostadsrättshavaren, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust. Om den skadelidande har medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att vidta åtgärd för bevarande av sin rätt eller på annat sätt har medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter skälighet sättas ned eller helt falla bort.

Även den vars förvärv till följd av 6 kap. 4 e § eller 18 § andra stycket bostadsrättslagen inte skall gälla har rätt till ersättning enligt första stycket, om denne vid förvärvet varken kände till eller borde ha känt till att överlåtaren eller upplåtaren inte var rätt bostadsrättshavare.

7 § Staten företräds i ärenden om ersättning enligt 4 - 6 §§ av den myndighet som regeringen bestämmer.

8 § Om den som enligt 4 - 6 §§ är berättigad till ersättning av staten har haft rätt att kräva beloppet som skadestånd av någon annan, träder staten in i rätten mot denne.

Ersättning enligt 4 - 6 §§ på grund av domstols dom betalas ut sedan domen har vunnit laga kraft.

9 § Om personuppgifter behandlas i strid med 1 kap. 2 eller 3 § eller 10,11 eller 12 § detta kapitel, är bestämmelserna i 48 § personuppgiftslagen (1998:204) tillämpliga.

*Sökbegrepp*

10 § Uppgift om inteckningshavare får inte användas som sökbegrepp, om inteckningshavaren är en juridisk person.

*Direktåtkomst*

11 § Direktåtkomst får inte medges så att det är möjligt att använda namn, personnummer eller del av personnummer som sökbegrepp.

Direktåtkomst får medges endast för sökningar på en bostadsrätt i taget.

*Utlämnande på medium för automatisk databehandling*

12 § Uppgifter om inteckningar eller personnummer får inte lämnas ut på medium för automatisk databehandling.

*Inhämtande av uppgifter och anmälningar till registret*

13 § Om en myndighet i lag eller annan författning har ålagts att lämna uppgifter till bostadsrättsregistret får uppgifterna lämnas med hjälp av medium för automatisk databehandling.

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om det tekniska förfarandet.

**6 kap. Överklagande**

1 § Ett beslut i ett bostadsrättsärende får överklagas till hovrätten av den som beslutet rör, om det har gått denne emot.

Ett beslut om rättelse eller utplåning får överklagas även av den myndighet som avses i 5 kap. 7 §.

2 § Beträffande överklagande av beslut i bostadsrättsärende som inte är slutliga skall 37 § lagen (1996:242) om domstolsärenden tillämpas. Ett beslut om att förklara en ansökan vilande får dock alltid överklagas särskilt.

3 § Den som vill överklaga ett beslut i ett bostadsrättsärende skall göra detta skriftligen. Skrivelsen skall ges in till bostadsrättsmyndigheten.

Om överklagandet avser ett slutligt beslut eller ett beslut om att förklara en ansökan vilande, skall skrivelsen ha kommit in till bostadsrättsmyndigheten inom tre veckor från den dag underrättelse eller bevis om beslutet tillhandahölls sökanden. Skrivelsen får dock alltid ges in inom fyra veckor från den registreringsdag då beslutet meddelades.

I fråga om andra beslut som kan överklagas särskilt gäller bestämmelserna om klagotid i 38 § andra stycket lagen (1996:242) om domstolsärenden.

Vid överklagande av beslut i bostadsrättsärenden tillämpas i övrigt bestämmelserna i 7 §, 8 § första stycket, 9 och 10 §§ samt 38 § fjärde stycket lagen om domstolsärenden.

4 § Om det överklagade beslutet har förts in i bostadsrättsregistret, skall uppgift om överklagandet föras in i registret. När det finns ett lagakraftvunnet beslut med anledning av överklagandet, skall beslutets slutliga innehåll föras in i registret.

5 § I fråga om överklagande av hovrätts beslut i ett bostadsrättsärende samt särskilda rättsmedel gäller 40 och 42 §§ lagen (1996:242) om domstolsärenden.

6 § I 22 a § förvaltningslagen (1986:223) finns bestämmelser om överklagande hos allmän förvaltningsdomstol. Den bestämmelsen skall tillämpas beträffande beslut som Lantmäteriverket har meddelat med stöd av denna lag eller föreskrifter som regeringen har meddelat till denna lag.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.

2. En bostadsrättsförening är skyldig att lämna de uppgifter som behövs för uppläggningsen av bostadsrättsregistret och som inte kan inhämtas på annat sätt. Regeringen meddelar närmare föreskrifter om uppgiftsskyldigheten.

3. Om en bostadsrättsförening gör en sådan anmälan som anges i punkt 9 övergångsbestämmelserna till lagen (0000:000) om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) skall uppgiften föras in i bostadsrättsregistret. Uppgiften skall tas bort från registret efter utgången av år 2005.

4. Vid pantnotering i bostadsrättsregistret enligt punkt 4 övergångsbestämmelserna till lagen (0000:000) om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) skall panträtten noteras med det företräde som den har enligt punkt 5 i samma bestämmelser.



*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

### 3 Förslag till Lag om ändring i föräldrabalken

Härigenom föreskrivs att 13 kap. 10 § och 14 kap. 11 § föräldrabalken skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

#### 13 kap. Föräldrars förmyndarförvaltning

##### 10 §

För den omyndiges räkning får föräldrar endast med överförmyndarens samtycke

1. genom köp, byte eller gåva förvärva fast egendom eller nyttjanderätt till sådan egendom, om det inte gäller övertagande av hyresrätt till en bostadslägenhet,

2. ingå avtal om nyttjanderätt till någon annans fasta egendom, om det inte gäller hyra av en bostadslägenhet eller en tillfällig upplåtelse av ringa ekonomisk betydelse,

3. sälja eller byta bort fast egendom eller nyttjanderätt till sådan egendom, om det inte gäller byte av en bostadslägenhet, *eller*

4. låta inteckna, hyra ut eller på något annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom eller tomträtt.

3. sälja eller byta bort fast egendom eller nyttjanderätt till sådan egendom, om det inte gäller byte av en bostadslägenhet,

4. låta inteckna *fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt, eller*

5. hyra ut eller på något annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom eller tomträtt.

Samtycke till en åtgärd som avses i första stycket 1 eller 2 skall lämnas, om inte förvärvet eller avtalet kan anses olämpligt med hänsyn till egendomens natur, den omyndiges ålder och framtida behov eller andra omständigheter.

Samtycke till en åtgärd som avses i första stycket 3 *eller* 4 får lämnas endast om åtgärden är lämplig med hänsyn till egendomens natur samt den omyndiges ålder, framtida behov och samlade tillgångar.

Samtycke till en åtgärd som avses i första stycket 3, 4 *eller* 5 får lämnas endast om åtgärden är lämplig med hänsyn till egendomens natur samt den omyndiges ålder, framtida behov och samlade tillgångar.

Bestämmelserna om nyttjanderätt gäller även i fråga om servitut och rätt till elektrisk kraft, om rättigheten har upplåtits genom avtal.

Samtycke enligt denna paragraf gäller under sex månader från det att samtycket lämnades.

#### 14 kap. Förordnade förmyndares, gode mäns och förvaltares vård av egendom

##### 11 §

För den enskildes räkning får en förordnad förmyndare, god man eller förvaltare endast med överförmyndarens samtycke

1. genom köp, byte eller gåva förvärva fast egendom eller nyttjanderätt till sådan egendom, om det inte gäller övertagande av hyresrätt till en bostadslägenhet,

2. ingå avtal om nyttjanderätt till någon annans fasta egendom, om det inte gäller hyra av en bostadslägenhet eller en tillfällig upplåtelse av ringa ekonomisk betydelse,

3. sälja eller byta bort fast egendom eller nyttjanderätt till sådan egendom, om det inte gäller byte av en bostadslägenhet, *eller*

4. låta inteckna, hyra ut eller på något annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom eller tomträtt.

3. sälja eller byta bort fast egendom eller nyttjanderätt till sådan egendom, om det inte gäller byte av en bostadslägenhet,

4. låta inteckna *fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt, eller*

5. hyra ut eller på något annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom eller tomträtt.

Samtycke till en åtgärd som avses i första stycket 1 eller 2 skall lämnas, om inte förvärvet eller avtalet kan anses olämpligt med hänsyn till egendomens natur eller andra omständigheter.

Samtycke till en åtgärd som avses i första stycket 3 *eller* 4 får lämnas endast om åtgärden är lämplig med hänsyn till egendomens natur samt den enskildes behov och samlade tillgångar.

Samtycke till en åtgärd som avses i första stycket 3, 4 *eller* 5 får lämnas endast om åtgärden är lämplig med hänsyn till egendomens natur samt den enskildes behov och samlade tillgångar.

Bestämmelserna om nyttjanderätt gäller även i fråga om servitut och rätt till elektrisk kraft, om rättigheten har upplåtits genom avtal.

Samtycke enligt denna paragraf gäller under sex månader från det att samtycke lämnades.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 4 Förslag till Lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs i fråga om utsökningsbalken

*dels* att 4 kap. 5, 18, 27 och 30 §§, 6 kap. 3 §, 8 kap. 8 §, 9 kap. 1 § och 14 kap. 3 § skall ha följande lydelse,

*dels* att det i balken skall införas sju nya paragrafer, 9 kap. 17 - 23 §§, och närmast före 9 kap. 17 § en ny rubrik av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

### 4 kap. Utmätning

#### 5 §

Registrerat skepp, registrerat luftfartyg, intecknade reservdelar till luftfartyg *eller* fast egendom får endast om sökanden begär det utmätas för fordran som ej är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen.

Registrerat skepp, registrerat luftfartyg, intecknade reservdelar till luftfartyg, fast egendom *eller bostadsrätt* får endast om sökanden begär det utmätas för fordran som inte är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen.

#### 18 §

Gäldenären anses vara ägare till lös egendom som han har i sin besittning, om det ej framgår att egendomen tillhör annan.

I fråga om registrerat skepp eller registrerat luftfartyg gäller dock att egendomen anses tillhöra gäldenären, om denne är inskriven som ägare och det ej framgår att egendomen tillhör annan.

*I fråga om bostadsrätt gäller att egendomen skall anses tillhöra gäldenären, om denne är registrerad som bostadsrättshavare och det inte framgår att egendomen tillhör annan.*

## 27 §

Har domstol eller kronofogdemyndighet fastställt att förfallen fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i registrerat skepp, registrerat luftfartyg, in-tecknade reservdelar till luftfartyg *eller* fast egendom anses egendomen omedelbart utmätt.

Denna verkan förfaller, om inte försäljning begärs hos kronofogdemyndigheten inom två månader från det att beslutet eller utslaget vann laga kraft. Utmättningsverkan förfaller dessutom om borgenären hos kronofogdemyndigheten anmäler att han inte kommer att begära försäljning.

Begäran om försäljning görs hos en kronofogdemyndighet som enligt 8 § är behörig att pröva frågan om utmätning. Försäljning av fast egendom skall dock begäras hos kronofogdemyndigheten i den region där egendomen finns. Denna myndighet skall överlämna målet till annan kronofogdemyndighet, om det behövs för att samordna verkställigheten mot gäldenären.

Har domstol eller kronofogdemyndighet fastställt att förfallen fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i registrerat skepp, registrerat luftfartyg, in-tecknade reservdelar till luftfartyg, fast egendom *eller bostadsrätt* anses egendomen omedelbart utmätt.

Begäran om försäljning görs hos en kronofogdemyndighet som enligt 8 § är behörig att pröva frågan om utmätning. Försäljning av fast egendom *eller bostadsrätt* skall dock begäras hos kronofogdemyndigheten i den region där egendomen finns. Denna myndighet skall överlämna målet till annan kronofogdemyndighet, om det behövs för att samordna verkställigheten mot gäldenären.

## 30 §

Utmätning medför förmånsrätt i och med beslutet, om annat ej följer av andra eller fjärde stycket eller 7 kap. 13 §.

Utmätning av här i riket registrerat skepp eller luftfartyg, in-tecknade reservdelar till sådant luftfartyg *eller* fast egendom medför *ej* förmånsrätt förrän ärende angående anteckning om utmätningen tas upp på inskrivningsdag. Upptas på samma inskrivningsdag mer än ett sådant ärende skall den utmätning som skedde först ha företräde.

Utmätning av här i riket registrerat skepp eller luftfartyg, in-tecknade reservdelar till sådant luftfartyg, fast egendom *eller bostadsrätt* medför *inte* förmånsrätt förrän ärende angående anteckning om utmätningen tas upp på inskrivningsdag *eller, såvitt gäller bostadsrätt, registreringsdag*. Upptas på samma inskrivningsdag *eller registreringsdag* mer än ett sådant ärende skall den utmätning som skedde först ha företräde.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Utmätning av fast egendom medför företräde framför rättighet i egendomen, om ärendet angående anteckning om utmätningen tas upp senast på den inskrivningsdag då inskrivning av rättigheten söks.

Utmätning av en rättighet som är registrerad enligt aktiekontolagen (1989:827) medför förmånsrätt genom registrering av utmätningen enligt den lagen. Utmäts en rättighet som förvaltas enligt 8 kap. i sistnämnda lag inträder förmånsrätten i stället genom underrättelse till förvaltaren om utmätningen. Detsamma gäller om utmätningen avser en panträtt i en rättighet som förvaltas enligt sistnämnda kap.

**6 kap. Säkerställande av utmätning**

## 3 §

Utmäts annan fordran eller rättighet än som avses i 2 §, skall sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund skall fastighetens ägare under rättas. *Om utmätning av bostadsrätt underrättas bostadsrättsföreningen.*

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund skall fastighetens ägare under rättas.

**8 kap. Allmänna bestämmelser om exekutiv försäljning m.m.**

## 8 §

Har utmätning skett av andel i viss egendom som tillhör två eller flera och är lagen (1904:48) om samäganderätt tillämplig, kan kronofogdemyndigheten på yrkande av sökande, gäldenären eller annan delägare förordna att hela egendomen skall säljas. När någon av nämnda sakägare har framställt sådant yrkande, skall de övriga beredas tillfälle att yttra sig över yrkandet. I fråga om hinder mot försäljningen gäller 6 och 7 §§ lagen om samäganderätt.

Har utmätning skett av andel i viss egendom som tillhör två eller flera och är lagen (1904:48) om samäganderätt tillämplig, kan kronofogdemyndigheten på yrkande av sökande, gäldenären eller annan delägare förordna att hela egendomen skall säljas. När någon av nämnda sakägare har framställt sådant yrkande, skall de övriga beredas tillfälle att yttra sig över yrkandet. I fråga om hinder mot försäljningen gäller 6 och 7 §§ lagen om samäganderätt. *Vad som nu sagts gäller även*

*utmätning av andel i  
bostadsrätt.*

Första stycket gäller ej andel i fordran, om andelen utan olägenhet kan drivas in för sig. Är så ej fallet, gäller första stycket i fråga om såväl indrivning som försäljning av hela fordringen.

**9 kap. Försäljning av lös egendom i allmänhet och indrivning av utmätt fordran m.m.**

1 §

Utmätt lös egendom säljs på offentlig auktion eller under hand. För försäljning under hand gäller särskilda förutsättningar enligt 8 §.

Kronofogdemyndigheten får uppdraga åt annan att hålla auktion.

Detta kapitel gäller *ej* sådan lös egendom som avses i 10 eller 11 kap.

Detta kapitel gäller *inte* sådan lös egendom som avses i 10 eller 11 kap. *För bostadsrätter gäller bestämmelserna i 17-23 §§.*

*Försäljning av bostadsrätt*

17 §

*Vid försäljning av bostadsrätt gäller i tillämpliga delar, bestämmelserna om försäljning av fast egendom i 12 kap. 3 § första och tredje styckena, 4 , 9 - 12, 18 - 24, 26, 29 och 30 § 3, 31 - 32 §§, 34 § första stycket 1 och 2 samt andra stycket, 35 §, 36 § första och andra styckena, 37 - 38, 40 - 44 §§, 46 § första stycket, 48 §, 56 § första och tredje styckena samt 57 - 69 §§.*

18 §

*I fråga om bostadsrättsinteckning som gäller i bostadsrätten skall kronofogdemyndigheten begära att bostadsrättsmyndigheten beslutar att någon ny inteckningshavare inte får regi-*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*streras i bostadsrättsregistret. När ett sådant beslut har meddelats får bostadsrättsinteckningen inte pantförskrivas utan kronofogdemyndighetens tillstånd.*

*19 §*

*En borgenär, vars fordran är förenad med förmånsrätt i bostadsrätten enligt 5 a § 1 förmånsrättslagen (1970:979), kan begära att bostadsrätten säljs för hans fordran, om hans rätt till betalning är ostridig eller styrks. Hör bostadsrätten till ett konkursbo, har även en borgenär, vars fordran är förenad med panträtt i bostadsrätten sådan befogenhet.*

*Vill en borgenär ansluta sig enligt första stycket, skall han anmäla det hos kronofogdemyndigheten senast två veckor före bevakningssammanträdet. Om en borgenär som avses i första stycket har begärt att bostadsrätten säljs för hans fordran, får förfarandet inte läggas ned därför att frågan om försäljning för annan borgenärs eller konkursboets räkning för- faller.*

*I fråga om rätt att lösa ut den som har anslutit sig enligt första eller andra stycket tillämpas bestämmelserna i 12 kap. 12 §.*

## 20 §

*I sakägarförteckningen skall förutom exekutionsfordringen tas upp*

- 1. fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 5 a § 1 förmånsrättslagen (1970:979) och som förfaller till betalning senast den tillträdesdag som anges i 12 kap. 36 §,*
- 2. fordran som är förenad med panträtt i bostadsrätten,*
- 3. förrättningskostnaderna,*
- 4. sådana fordringar som enligt 8 kap. 5 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) medför rätt till betalning ur bostadsrätten.*

*Om bostadsrätten hör till ett konkursbo, tas även upp arvode och annan kostnad för bostadsrättens förvaltning under konkursen.*



*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 21 §

*Fordran skall tas upp med det belopp som den beräknas uppgå till på tillträdesdagen, dock med den begränsning som kan följa av att panträtt inte får åtnjutas för mer än bostadsrättsinteckningens belopp jämte tillägg enligt 6 kap. 14 § bostadsrättslagen (1991:614).*

*Gäller en bostadsrättsinteckning i bostadsrätten och råder det ovisshet om ifall det finns någon fordran för vilken inteckningen utgör säkerhet eller om vem som är inteckningshavare, skall tas upp bostadsrättsinteckningens belopp och ett till tio procent av detta belopp beräknat tillägg.*

## 22 §

*Sedan bostadsrätten har sålts svarar den inte för fordran som avses i 20 § första stycket 1.*

*En borgenär som är antecknad som innehavare av bostadsrättsinteckning kan inte efter bostadsrättens försäljning mot köparen göra gällande panträtt i bostadsrätten för större fordran än som har avräknats på köpeskillingen jämte utfäst ränta på denna från tillträdesdagen samt framtida skadestånd och kostnad som föranleds av fordringsförhållandet.*

*Köparen blir personligen betalningsskyldig för vad som enligt överenskommelse har avräknats på den kontanta köpeskillingen och den förre bostadsrättshavaren blir fri från ansvar för detta. I fall som avses i 12 kap. 44 § andra stycket blir även den som har gjort inropet betalningsskyldig.*

#### 23 §

*Ett sådant beslut av kronofogdemyndigheten om fortsatt inteckningsansvar som avses i 6 kap. 21 § bostadsrättslagen (1991: 614) får meddelas på begäran av köparen.*

### 14 kap. Verkan av exekutiv försäljning

#### 3 §

Har exekutiv försäljning av registrerat skepp vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts skall, om gäldenären ej var rätt ägare, köparens förvärv dock gälla, såvida gäldenärens åtkomst var inskriven när försäljningen ägde rum.

När exekutiv försäljning av fast egendom har vunnit laga kraft och köpeskillingen har erlagts, har den som åberopar annat förvärv av egendomen från gäldenären eller någon hans företrädare, förlorat sin rätt mot köparen. Även den som åberopar att gäldenärens eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren har förlorat sin rätt mot köparen, om lagfart var beviljad för gäldenären när den exekutiva försäljningen ägde rum.

*Har en exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991: 614) av bostadsrätt vunnit laga kraft och har köpeskillingen erlagts, skall andra stycket tillämpas. Vad som sägs i andra stycket andra meningen gäller om gäldenären var registrerad i bostadsrättsregistret som bostadsrättshavare när*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*den exekutiva försäljningen  
ägde rum.*

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.
  2. Ärenden rörande bostadsrätter som är anhängiga hos kronofogdemyndigheten vid ikraftträdandet skall handläggas enligt äldre bestämmelser.
  3. Bestämmelserna i 9 kap. 19 § gäller även för en borgenär, vars fordran är förenad med förmånsrätt enligt punkt 2 i övergångsbestämmelserna till lagen (0000:000) om ändring i förmånsrättslagen (1970:979).
  4. Bestämmelserna i 9 kap. 20 § första stycket 1 omfattar även fordran som gäller med förmånsrätt enligt punkt 2 i övergångsbestämmelserna till lagen (0000:000) om ändring i förmånsrättslagen (1970:979).
  5. Vad som i 9 kap. 22 § andra stycket sägs om borgenär som är registrerad som inteckningshavare av en bostadsrättsinteckning skall under tiden fram till utgången av år 2005 även avse borgenär som är antecknad som panthavare i föreningens lägenhetsregister. Efter denna tidpunkt skall vad som nu sagts i stället gälla innehavare av sådan pantnotering i bostadsrättsregistret som anges i punkt 4 övergångsbestämmelserna till lagen (0000:000) om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 5 Förslag till Lag om ändring i äktenskapsbalken

Häriigenom föreskrivs att 7 kap. 9 § äktenskapsbalken skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

### 7 kap. Makars egendom

#### 9 §

Om en make eller dödsboet efter en avliden make utan erforderligt samtycke eller tillstånd har avhänt sig eller till nackdel för den andra maken upplåtit nyttjanderätt till egendom, skall domstolen på talan av denne förklara att rättshandlingen är ogiltig och att egendomen skall återgå. Detsamma gäller om en make eller dödsboet efter en avliden make utan erforderligt samtycke eller tillstånd har pantsatt makarnas gemensamma bohag. Överlåtelse eller pantsättning av bohag skall dock inte förklaras ogiltig, om den nya innehavaren har fått egendomen i sin besittning i god tro.

Talan enligt första stycket skall väckas hos domstolen inom tre månader från det att den andra maken fick kännedom om förfogandet över egendomen. När det gäller bohag räknas dock tiden från det att maken fick kännedom om överlämnandet. Har lagfart eller inskrivning beviljats med anledning av överlåtelse av fast egendom eller tomträtt, får talan inte väckas.

Talan enligt första stycket skall väckas hos domstolen inom tre månader från det att den andra maken fick kännedom om förfogandet över egendomen. När det gäller bohag räknas dock tiden från det att maken fick kännedom om överlämnandet. Har lagfart eller inskrivning beviljats med anledning av överlåtelse av fast egendom eller tomträtt, får talan inte väckas. *Detsamma gäller om ett förvärv av en bostadsrätt på grund av överlåtelse har registrerats i bostadsrättsregistret.*

Förs talan om avhysning, får domstolen medge skäligt anstånd med flyttningen.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 6 Förslag till Lag om ändring i förmånsrättslagen (1970:979)

Härigenom föreskrivs att det i förmånsrättslagen (1970:979) skall införas en ny paragraf, 5 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Förslagen lydelse**5a §**Förmånsrätt i bostadsrätt följer  
med*

- 1. fordran som enligt 7 kap. 16 a § bostadsrättslagen (1991:614) är förenad med förmånsrätt,*
- 2. bostadsrättsinteckning.*

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.

2. Vad som sägs i 5 a § om bostadsrättsinteckning skall under tiden fram till utgången av år 2005 även gälla sådan panträtt som har upplåtits före utgången av år 2000.

Om panträtt som anges i första stycket noteras i bostadsrättsregistret enligt punkt 4 övergångsbestämmelserna till lagen (0000:000) om ändring i bostadsrättslagen (1991:614), skall vad som sägs i 5 a § om bostadsrättsinteckning även gälla den noterade panträten.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 7 Förslag till Lag om ändring i lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem

Härigenom föreskrivs att 2 och 19 §§ lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

### 2 §

Med sambors gemensamma bostad avses i denna lag, om inte annat följer av 4 §,

1. fast egendom som samborna eller någon av dem äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad på egendomen som är avsedd som sambornas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,
2. fast egendom som samborna eller någon av dem innehar med nyttjanderätt i förening med byggnad på egendomen som samborna eller någon av dem äger, om byggnaden är avsedd som sambornas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,
3. byggnad eller del av byggnad som samborna eller någon av dem innehar med hyresrätt, bostadsrätt eller annan liknande rätt, om byggnaden eller byggnadsdelen är avsedd som sambornas gemensamma hem och innehas huvudsakligen för detta ändamål,
4. byggnad eller del av byggnad som samborna eller någon av dem har rätt att framdeles förvärva med bostadsrätt enligt förhandsavtal som sägs i 5 kap. bostadsrättslagen (1991:614), om rätten gäller en lägenhet som när avtalet träffades var avsedd att bli sambornas gemensamma hem och att innehas huvudsakligen för detta ändamål.

Samborna får i en av dem båda undertecknad handling anmäla till inskrivningsmyndigheten att en fastighet som är lagfaren för en av dem eller en tomträtt för vilken en av dem är inskriven som innehavare är gemensam bostad för dem båda.

Samborna får i en av dem båda undertecknad handling anmäla till inskrivningsmyndigheten att en fastighet som är lagfaren för en av dem eller en tomträtt för vilken en av dem är inskriven som innehavare är gemensam bostad för dem båda.

*De får på samma sätt till bostadsrättsregistret anmäla att en bostadsrätt för vilken en*

*av dem är registrerad som bostadsrättshavare är gemensam bostad för dem båda.*

## 19 §

Om en sambo eller dödsboet efter en avliden sambo utan erforderligt samtycke eller tillstånd har avhänt sig eller till nackdel för den andra sambon upplåtit nyttjanderätt till egendom, skall domstolen på talan av denne förklara att rättshandlingen är ogiltig och att egendomen skall återgå. Detsamma gäller om en sambo eller dödsboet efter en avliden sambo utan erforderligt samtycke eller tillstånd har pantsatt sambornas bohag. Överlåtelse eller pantsättning av bohag skall dock inte förklaras ogiltig, om den nya innehavaren har fått egendomen i sin besittning i god tro.

Talan enligt första stycket skall väckas hos domstolen inom tre månader från det att den andra sambon fick kännedom om förfogandet över bostaden eller överlämnandet av bohaget. Har lagfart eller inskrivning beviljats med anledning av överlåtelse av fast egendom eller tomträtt, får talan inte väckas.

Talan enligt första stycket skall väckas hos domstolen inom tre månader från det att den andra sambon fick kännedom om förfogandet över bostaden eller överlämnandet av bohaget. Har lagfart eller inskrivning beviljats med anledning av överlåtelse av fast egendom eller tomträtt, får talan inte väckas. *Detsamma gäller om ett förvärv av en bostadsrätt på grund av överlåtelse har registrerats i bostadsrättsregistret.*

Förs talan om avhysning, får domstolen medge skäligt anstånd med flyttningen.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 8 Förslag till Lag om ändring i konkurslagen (1987:672)

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 8 § konkurslagen (1987:672) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

### 8 kap. Försäljning av egendom

#### 8 §

När ett fartyg som inte är infört i skeppsregistret eller motsvarande utländska register, ett luftfartyg som inte är registrerat, gods i fartyg eller gods i luftfartyg skall säljas, får förvaltaren, om egendomen finns inom landet, begära att den säljs exekutivt.

Uppkommer fråga om att sälja ett registrerat skepp, ett registrerat luftfartyg eller in-tecknade reservdelar till luftfartyg och finns egendomen inom landet, tillämpas 6 § första och andra styckena.

Skall gäldenärens rätt till andel i in-teckning som belastar hans luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg säljas, skall förvaltaren före försäljningen skaffa en särskild in-teckningshandling på det belopp som tillkommer gäldenären, om det inte finns laga hinder mot det. Skall en in-teckningshandling som innehas av gäldenären och för vilken han är personligen ansvarig säljas är förvaltaren skyldig att, om inte gäldenären medger att handlingen får säljas med bibehållen ansvarighet, förse handlingen med en påskrift som befriar gäldenären från ansvarighet. Något medgivande av gäldenären krävs dock inte, om denne har avvikit eller på något annat sätt håller sig undan.

Med fartyg likställs i denna lag ett fartyg under byggnad. Vad som sägs om skeppsregistret skall då i stället gälla skeppsbyggnadsregistret.

*Om det finns en bostadsrätt  
i boet tillämpas 6 §.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.



*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 9 Förslag till Lag om ändring i lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

Härigenom föreskrivs att det i lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar, skall införas tre nya paragrafer, 6-8 §§, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

### 6 §

*Vid omregistrering av bostadsförening till bostadsrättsförening skall följande gälla.*

*1. Föreningen skall efter omregistrering underrätta bostadsrättsmyndigheten om namn, person- eller organisationsnummer, där sådant finns, samt adress för de bostadsrättshavare som föreningen är skyldig att utfärda bevis om bostadsrätten till.*

*2. Föreningen skall i samband med en ansökan om omregistrering till Patent- och registreringsverket anmäla pantsättningar som föreningen har underrättats om.*

*En panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet upphör att gälla mot pantsättarens borgenärer senast fem år efter den dag som beslutet om omregistrering vann laga kraft, om inte panthavaren dessförinnan har registrerats som inteckningshavare enligt 6 kap. 13 §*

*första stycket bostadsrättslagen (1991:614) eller noterats i bostadsrättsregistret på sätt som anges i punkten 4 andra stycket övergångsbestämmelserna till lagen (0000:000) om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).*

*3. Ett beslut om omregistrering skall publiceras i Post- och Inrikes Tidningar. Patent- och registreringsverket skall lämna underrättelse om beslutet till de panthavare som verket på detta sätt har fått kännedom om.*

#### 7 §

*Om en panträtt som upplåtits innan beslutet om omregistrering vann laga kraft har företräde enligt 8 § framför en panträtt på grund av bostadsrättsinteckning, skall panträthen, om detta begärs före utgången av den i 6 § första stycket 2 angivna tiden, noteras i bostadsrättsregistret med den företrädesrätt som den har.*

*En ansökan enligt andra stycket skall göras skriftligen hos bostadsrättsmyndigheten. I bostadsrättsregistret skall införas att ansökan har gjorts. Sökanden skall ge in de handlingar som han åberopar till stöd för sin ansökan. Den vars rätt berörs skall beredas tillfälle att yttra sig. I övrigt tillämpas bestämmelserna i 2 kap. 5 - 7 §§, 11 § andra stycket och 13 - 16 §§ lagen*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

(0000:000) om bostadsrättsregister.

## 8 §

*Om en lägenhet som varit upplåten med sådan rätt som anges i punkt 4 eller 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614) och som anses upplåten med bostadsrätt enligt 5 § första stycket besväras av flera panträtter, skall företrädesordningen mellan dessa rättigheter bestämmas efter den tidsföljd i vilken föreningen har underrättats om pantsättningen respektive bostadsrättsinteckningen har sökts.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.

## 10 Förslag till Förordning om ändring i expropriations- kungörelsen (1972:727)

Härigenom förskrivs att 8 och 9 §§ expropriationskungörelsen (1972:727) skall ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 8 §

När stämning utfärdas i expropriationsmål skall fastighetsdomstolen skriftligen underrätta inskrivningsmyndigheten om målet för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken.

När stämning utfärdas i expropriationsmål skall fastighetsdomstolen skriftligen underrätta inskrivningsmyndigheten om målet för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken.

*Om expropriationsmål rör bostadsrätt skall fastighetsdomstolen på motsvarande sätt underrätta bostadsrättsmyndigheten.*

#### 9 §

Avskrivs helt eller delvis expropriationsmål, om vilket underrättelse lämnats enligt 8 § och vinner beslutet laga kraft, skall domstolen genast underrätta inskrivningsmyndigheten om beslutet för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken.

Avskrivs helt eller delvis expropriationsmål, om vilket underrättelse lämnats enligt 8 § och vinner beslutet laga kraft, skall domstolen genast underrätta inskrivningsmyndigheten om beslutet för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken.

*Om ett mål som avses i 8 § andra stycket, helt eller delvis, har avgjorts slutligt och vinner avgörandet laga kraft skall domstolen genast underrätta bostadsrättsmyndigheten.*

---

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2001.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 11 Förslag till Förordning om ändring i förordningen (1981:967) om skyldighet för domstol och kronofogdemyndighet att lämna underrät- telser om vissa beslut av exekutiv bety- delse

Härigenom föreskrivs att det i förordningen (1981:967) om skyldighet för domstol och kronofogdemyndighet att lämna underrättelse om vissa beslut av exekutiv betydelse skall införas två nya paragrafer, 3 a och 6 a §§, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

### 3 a §

*Har domstol eller kronofogdemyndighet fastställt att en förfallen fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i bostadsrätt eller upphävt ett sådant förordnande, skall domstolen eller kronofogdemyndigheten samma dag sända en kopia av beslutet till bostadsrättsmyndigheten.*

*En kopia av beslutet skall också sändas till kronofogdemyndigheten i den region där bostadsrätten finns. Sedan tiden för överklagande av beslutet har gått ut, skall ifrågavarande kronofogdemyndighet underrättas om huruvida beslutet har överklagats eller inte.*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

*6 a §*

*Har domstol beslutat om kvarstad på bostadsrätt eller upphävt sådant beslut, skall domstolen genast underrätta bostadsrättsmyndigheten. I underrättelsen skall anges den fordran för vilken kvarstad har beslutats.*

---

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2001.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 12 Förslag till Förordning om ändring i utsökningsförordningen (1981:981)

Härigenom föreskrivs i fråga om utsökningsförordningen (1981:981)

*dels* att 4 kap. 1 §, 6 kap. 27 §, 9 kap. 1 §, 13 kap. 20 och 21 §§ samt 15 kap. 7 § skall ha följande lydelse,

*dels* att det i förordningen skall införas sex nya paragrafer, 6 kap. 21 a §, 9 kap. 23 - 25 §§, 13 kap. 20 a § och 15 kap. 6 a §, samt närmast före 13 kap. 20 a § en ny rubrik av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

### 4 kap. Gemensamma bestämmelser om underrättelse

#### 1 §

Skall ägaren av registrerat skepp eller registrerat skeppsbygge eller av fast egendom underrättas eller kallas, skall underrättelsen eller kallelsen sändas till den för vilken inskrivning eller lagfart senast har beviljats eller sökts. Är det känt att någon annan har förvärvat eller gör anspråk på egendomen, skall även denne underrättas eller kallas. Beror en överlåtelse av egendomen på villkor, skall underrättelsen eller kallelsen sändas till såväl överlåtaren som förvärvaren.

Skall ägaren av registrerat skepp eller registrerat skeppsbygge eller av fast egendom underrättas eller kallas, skall underrättelsen eller kallelsen sändas till den för vilken inskrivning eller lagfart senast har beviljats eller sökts. *Om en bostadsrättshavare skall underrättas eller kallas, skall handlingen sändas till den som senast registrerats som eller ansökt om att bli registrerad som bostadsrättshavare.* Är det känt att någon annan har förvärvat eller gör anspråk på egendomen, skall även denne underrättas eller kallas. Beror en överlåtelse av egendomen på villkor, skall underrättelsen eller kallelsen sändas till såväl överlåtaren som förvärvaren.

En partredare kan underrättas eller kallas genom huvudredaren, om någon sådan finns.

### 6 kap. Utmätning

## 21 a §

*Kronofogdemyndigheten skall genast underrätta bostadsrättsmyndigheten, när*

- 1. en bostadsrätt har utmätts,*
- 2. en konkursförvaltare har begärt att en bostadsrätt skall säljas exekutivt eller*
- 3. beslut som avses i 8 kap. 9 § första stycket utsköningsbalken har meddelats i fråga om bostadsrätt.*

*I en underrättelse enligt första stycket 1 eller 3 skall anges den fordran för vilken utmätning har skett och i vad mån fordringen är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen.*

*Har utmätning av bostadsrätt upphävts eller frågan om exekutiv försäljning av sådan egendom förfallit av annat skäl, skall kronofogdemyndigheten genast underrätta bostadsrättsmyndigheten.*

*Har domstol eller kronofogdemyndighet fastställt att en förfallen fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i bostadsrätt, skall kronofogdemyndigheten underrätta bostadsrättsmyndigheten, om försäljning inte har begärts inom två månader från det att beslutet eller utslaget vann laga kraft eller sökanden skriftligen till kronofogdemyndigheten har anmält att försäljning inte kommer att begäras.*



*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 27 §

Har utmätning av egendom som avses i 19 - 21 eller 23 § efter överklagande upphävts av domstol, skall skyldighet att underrätta den eller de myndigheter som anges där fullgöras av domstolen.

Har utmätning av egendom som avses i 19 - 21 a §§ eller 23 § efter överklagande upphävts av domstol, skall skyldighet att underrätta den eller de myndigheter som anges där fullgöras av domstolen.

**9 kap. Försäljning av lös egendom i allmänhet m.m.**

## 1 §

Detta kapitel gäller lös egendom med undantag av sådan egendom som avses i 10 och 11 kap. utsokningsbalken.

Detta kapitel gäller lös egendom med undantag av sådan egendom som avses i 10 och 11 kap. utsokningsbalken. *För bostadsrätter gäller bestämmelserna i 23 - 25 §§.*

## 23 §

*Vid försäljning av bostadsrätt gäller i tillämpliga delar bestämmelserna om försäljning av fast egendom i 12 kap. 2 - 4, 7, 9 - 10, 13 - 14, 16 - 20 samt 23 - 32 §§.*

## 24 §

*I protokollet vid en förrättning för beskrivning skall, utöver vad som föreskrivs i 3 kap. 11 §, anges*  
*1. bostadsrättsföreningen, registrerad bostadsrättshavare och de upplysningar som i övrigt finns om innehavet av*

*bostadsrätten,  
2. lägenhetens beteckning och  
huvudsakliga beskaffenhet,  
3. upplysningar som inhämtats  
enligt 12 kap. 4 §. Handlingar  
som överlämnas eller företes  
skall förtecknas i protokollet.*

25 §

*Utöver vad som föreskrivs i 12  
kap. 20 § utsökningsbalken  
skall kungörelsen om en  
auktion innehålla upplysningar  
rörande bostadsrätten som kan  
antas vara av betydelse, såsom  
upplysningar om lägenhetens  
belägenhet och skick, det värde  
bostadsrätten åsatts vid vär-  
deringen samt den plats där  
beskrivningen hålls tillgänglig.*

*I kungörelsen skall anges att  
den lägenhet som bostadsrätten  
avser säljs i det skick som den  
befinner sig vid auktionstillfäl-  
let.*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***13 kap. Redovisning och fördelning i mål om utmätning**

## 20 §

När försäljningen av en fastighet har vunnit laga kraft och sammanträde för fördelning av köpeskillingen har hållits, skall kronofogdemyndigheten genast till inskrivningsmyndigheten sända en kopia av protokollet vid fördelningssammanträdet och av sakägarförteckningen. Om fastigheten har sålts under hand och om fördelningssammanträde inte har hållits, skall kronofogdemyndigheten genast till inskrivningsmyndigheten sända en kopia av sakägarförteckningen och av beslutet om fördelningen av inplutna medel.

*Om det i fastigheten finns en bostadsrätt som till följd av 7 kap. 33 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614) upphör, skall kronofogdemyndigheten genast underrätta bostadsrättsmyndigheten.*

Har vid en fördelning i fall som avses i 13 kap. 12 § utsökningebalken betalning utfallit på ett pantbrevs belopp, skall kronofogdemyndigheten så snart fördelningen har vunnit laga kraft sända en kopia av protokollet från fördelningssammanträdet till inskrivningsmyndigheten. Om sakägarförteckningen har funnits tillgänglig vid fördelningen, skall en kopia av denna fogas till kopian av protokollet.

När fördelningen har vunnit laga kraft skall kronofogdemyndigheten underrätta tidigare ägaren om hur de fordringar som är förenade med panträtt i fastigheten har påverkats av försäljningen.

*Särskilda bestämmelser beträffande bostadsrätt*

## 20 a §

*Bestämmelserna i 18 §, 19 § 1-3 och 5 samt 20 § skall tillämpas även beträffande bostadsrätter med följande avvikelser.*

*1. Vad som sägs i de i första stycket angivna paragraferna om fastighet skall i stället gälla bostadsrätt.*

2. Vad som sägs i 20 § om inskrivningsmyndigheten, pantbrev och ägare skall i stället gälla bostadsrättsmyndigheten, bostadsrättsinteckning och bostadsrättshavare.

#### 21 §

När betalning har utfallit på en fordran skall kronofogdemyndigheten, om fordringen grundas på en handling vars företeende utgör villkor för rätt att kräva betalning, göra anteckning om betalningen på handlingen. Detsamma gäller när ett annat skriftligt fordringsbevis företes. Handlingen skall lämnas till gäldenären, om fordringen har infriats helt, eller i annat fall till borgenären.

Har en överenskommelse om avräkning på köpeskillingen för egendomen som avses i 10 eller 11 kap. utsökningsbalken eller för fastighet träffats mellan köparen och en borgenär, skall kronofogdemyndigheten göra anteckning om överenskommelsen på sådan handling som avses i första stycket. I fråga om fastighet skall också anges i vad mån avräkningen enligt 12 kap. 45 § tredje stycket utsökningsbalken har medfört ändring i fråga om betalnings-skyldigheten.

Har en överenskommelse om avräkning på köpeskillingen för egendomen som avses i 10 eller 11 kap. utsökningsbalken eller för fastighet *eller bostadsrätt* träffats mellan köparen och en borgenär, skall kronofogdemyndigheten göra anteckning om överenskommelsen på sådan handling som avses i första stycket. I fråga om fastighet *och bostadsrätt* skall också anges i vad mån avräkningen enligt 9 kap. 21 § tredje stycket respektive 12 kap. 45 § tredje stycket utsökningsbalken har medfört ändring i fråga om betalnings-skyldigheten.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***15 kap. Verkställighet av kvarstad***6 a §*

*Har en bostadsrätt belagts med kvarstad, skall kronofogdemyndigheten genast underrätta bostadsrättsmyndigheten. I underrättelsen skall anges den fordran för vilken kvarstad har verkställts.*

*Har kvarstad på en bostadsrätt upphävts, skall kronofogdemyndigheten genast underrätta bostadsrättsmyndigheten.*

*7 §*

Har kvarstad på egendom som avses i 4 - 6 §§ efter överklagande upphävts av en domstol, skall skyldigheten att underrätta den eller de myndigheter som anges där fullgöras av domstolen.

Har kvarstad på egendom som avses i 4 - 6 a §§ efter överklagande upphävts av en domstol, skall skyldigheten att underrätta den eller de myndigheter som anges där fullgöras av domstolen.

---

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2001.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

### 13 Förslag till Förordning om ändring i konkursförordningen (1987:916)

Härigenom föreskrivs att 12 och 35 §§ konkursförordningen (1987:916) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

#### 12 §

Rätten skall genast skicka en kopia av kungörelsen om konkursbeslutet till

1. förvaltaren och tillsynsmyndigheten,
2. kronofogdemyndigheten, skattemyndigheten och åklagarmyndigheten,
3. inskrivningsmyndigheten för företagsinteckning,
4. registermyndigheten, om gäldenären är registrerad juridisk person eller enskild näringsidkare som är införd i handelsregistret,
5. tillståndsmyndigheten, om det är upplyst att gäldenären har tillstånd att utöva eller förestå en viss näringsverksamhet och tillståndet enligt lag eller annan författning kan komma att upphöra på grund av konkursen,
6. Revisorsnämnden, om gäldenären är auktoriserad eller godkänd revisor,
7. överförmyndaren, om det är upplyst att gäldenären är förmyndare, god man eller sådan förvaltare som förordnats enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
8. inskrivningsmyndigheten, om det är upplyst att det i boet finns fast egendom eller tomträtt,
- 8 inskrivningsmyndigheten, om det är upplyst att det i boet finns fast egendom eller tomträtt *och bostadsrättsmyndigheten, om det är upplyst att det finns en bostadsrätt i boet.*
9. registermyndigheten, om det är upplyst att det i boet finns registrerat skepp eller skeppsbygge, andel i sådan egendom eller villkorlig äganderätt till sådan egendom eller andel däri,
10. inskrivnings- och registermyndigheterna, om det är upplyst att det i boet finns registrerat luftfartyg eller andel i eller intecknade reservdelar till sådant luftfartyg,
11. Sveriges advokatsamfund, om gäldenären är advokat eller biträdande jurist på advokatbyrå,
12. Sveriges riksbank och Finansinspektionen, om gäldenären är kreditinstitut,
13. Fastighetsmäklarnämnden, om gäldenären är fastighetsmäklare.

Första stycket 9 tillämpas också om egendomen är registrerad utomlands.

Rätten skall genast underrätta en kronofogdemyndighet som har verkställt beslut om kvarstad enligt 2 kap. 11 § konkurslagen (1987:672), om inte myndigheten har underrättats om konkursen enligt första stycket 2.

### 35 §

Om en konkurs i något annat fall än som avses i 2 kap. 25 § konkurslagen (1987:672) har upphört utan att försäljning ägt rum av följande egendom, skall detta antecknas i angivna register.

Egendom	Register
1 Fast egendom	Fastighetsboken resp. Inskrivningsregistret
2 Här i Sverige registrerat skepp eller andel i sådant skepp	Skeppsregistret
3 Här i Sverige registrerat luftfartyg eller andel i eller intecknade reservdelar till sådant luftfartyg	Inskrivningsboken för luftfartyg
4 <i>Bostadsrätt</i>	<i>Bostadsrättsregistret</i>

Förvaltaren skall anmäla förhållandet till de myndigheter som har underrättats om konkursen.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2001.

## 14 Förslag till förordning om bostadsrättsregister

Härigenom föreskrivs följande.

### **Inledande bestämmelse**

1 § Denna förordning innehåller bestämmelser om bostadsrättsregistret, som förs med stöd av lagen (0000:000) om bostadsrättsregister.

### **Allmänt om bostadsrättsregistrets innehåll**

2 § I bostadsrättsregistret skall de i 3 - 11 §§ angivna förhållandena redovisas särskilt för varje bostadsrätt.

### **Bostadsrättsföreningen**

3 § Uppgifter om bostadsrättsföreningen skall avse föreningens namn och organisationsnummer.

Om en bostadsförening omregistreras till bostadsrättsförening enligt lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar skall detta anges tillsammans med uppgift om datum då beslutet om omregistrering vann laga kraft.

### **Bostadsrätten**

4 § Uppgifter för identifiering av bostadsrätten skall avse

1. den aktuella fastighetens registerbeteckning från inskrivningsregistret,
2. lägenhetens adress, samt
3. lägenhetens beteckning.

### **Bostadsrättshavaren**

5 § Uppgifter om registrering av förvärv av en bostadsrätt skall avse

1. bostadsrättshavarens namn, person- eller organisationsnummer, där sådant finns, och, beträffande fysiska personer, civilstånd,
2. datum för ansökan om registrering av bostadsrättshavarens förvärv och akt nummer,
3. beslut som innefattar bifall till ansökan om registrering, om dagen för bifall inte är densamma som ansökningsdagen,



4. när förvärvet avser en andel, uppgift om den andel som registrering avser,
5. uppgift om fångets art, och, när förvärvet inte avser en del av en bostadsrätt och sådan uppgift förekommer, uppgift om pris eller insats och upplåtelseavgift,
6. beslut som inte innefattar bifall till ansökan och, om ansökan inte avser hela bostadsrätten, uppgift om den del som ansökan avser,
7. uppgift från förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken att dennes förordnande avser bostadsrätten, samt
8. uppgift om förhållanden som avses i 2 kap. 17 §, 3 kap. 10 § och 5 kap. 1, 2 och 7 §§ lagen (0000:000) om bostadsrättsregister samt 2 § andra stycket lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem.

Förs uppgift enligt första stycket 4 in om att ett förvärv avser endast en del av en bostadsrätt, skall uppgift om den motsvarande inskränkningen i fångesmannens innehav också föras in.

Om uppgift finns om person- eller organisationsnummer skall uppgift också finnas om vederbörandes postadress.

### **Bostadsrättsinteckningar**

6 § Uppgifter om bostadsrättsinteckningar skall avse

1. inteckningsbeloppet med siffror,
2. datum för ansökan jämte aktnummer,
3. beslut som innefattar bifall till ansökan, om dagen för bifall inte är densamma som dagen för ansökan,
4. beslut som inte innefattar bifall till ansökan,
5. uppgift om inteckningsåtgärder enligt 4 kap. 7 - 10 §§ lagen (0000:000) om bostadsrättsregister, samt
6. uppgift om förhållanden som avses i 2 kap. 17 § tredje stycket samt 5 kap. 1, 2 och 7 §§ lagen om bostadsrättsregister.

Införingen skall ske så att företrädesordningen framgår. Gäller bostadsrättsinteckningar med lika rätt skall detta framgå. Kan företrädesordningen inte med säkerhet klarläggas, skall detta anmärkas.

Det sammanlagda belopp för vilket bostadsrätten svarar på grund av inteckningar skall anges särskilt.

### **Inteckningshavare**

7 § Uppgifter om inteckningshavare skall avse dennes namn, person- eller organisationsnummer, om sådant finns, samt adress.

Om ett kreditinstitut eller försäkringsbolag, som står under Finansinspektionens tillsyn och som är registrerat som inteckningshavare, byter namn eller adress, får Lantmäteriverket föra in den nya uppgiften i bostadsrättsregistret. Därvid skall det anges att det är Lantmäteriverket som har gjort ändringen.

### **Pantnoteringar**

8 § Uppgifter om pantnoteringar skall avse

1. datum för ansökan jämte aktnummer,
2. beslut som innefattar bifall till ansökan,
3. beslut som inte innefattar bifall till ansökan,
4. uppgift om den dag bostadsrättsföreningen underrättades eller får anses ha underrättats om panträtten, samt
5. panthavarens namn, person- eller organisationsnummer, om sådant finns, och adress.

### **Införingar**

9 § I bostadsrättsregistret skall föras in uppgifter om

1. bostadsrätthavares konkurs,
2. konkursförvaltares begäran om försäljning av bostadsrätt,
3. utmätning och exekutiv försäljning,
4. tvångsförsäljning,
5. kvarstad,
6. betalningsfastställelse,
7. anmälan enligt 2 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor
8. väckt talan i tvist rörande hävning eller återgång av förvärv av eller bättre rätt till bostadsrätt,
9. vitesföreläggande,
10. likvidation,
11. fusion, samt
12. expropriation.

10 § Uppgifter om införingar skall avse

1. uppgift om förhållanden som enligt lag eller annan författning skall föras in i bostadsrättsregistret,
2. datum för införingen och aktnummer, samt
3. uppgift om förhållanden som avses i 5 kap. 1 § och 6 kap. 1 och 2 §§ lagen (0000:000) om bostadsrättsregister.

### **Borttagande av införingar**

11 § När bostadsrättsmyndigheten genom en underrättelse eller på ett annat sätt får kännedom om att ett tidigare infört förhållande har

upphört eller om införingen av annat skäl uppenbarligen inte längre är av betydelse, skall myndigheten ta bort införingen.

### Uppgifter om äldre förhållanden

12 § Uppgifter om äldre förhållanden skall lämnas så att den akt som är hänförlig till borttagandet av uppgiften kan tas fram.

När en hänvisning enligt första stycket har förts in skall den gamla uppgiften tas bort från bostadsrättsregistret. Lantmäteriverket bestämmer i samråd med Riksarkivet i vilken utsträckning och på vilket medium uppgifter skall bevaras som har tagits bort från bostadsrättsregistret.

### Underrättelser

13 § Patent- och registreringsverket skall underrätta Lantmäteriverket om de uppgifter från föreningsregistret som behövs för att bostadsrättsregistret skall kunna tillföras uppgifter enligt 3 §.

Underrättelse enligt första stycket lämnas vid tidpunkt som av Patent- och registreringsverket och Lantmäteriverket bestämmer i samråd.

14 § Uppgifter enligt 4 § 1 och 2 skall föras över till bostadsrättsregistret från lantmäterimyndigheternas och inskrivningsmyndigheternas informationssystem enligt fastighetsdatakungörelsen (1974:1058).

15 § Riksskatteverket skall underrätta Lantmäteriverket om de uppgifter från aviseringsregistret enligt lagen (1995:743) om aviseringsregister och det centrala skatteregistret som behövs för att bostadsrättsregistret skall kunna tillföras uppgifter enligt 5 § tredje stycket.

Underrättelse enligt första stycket lämnas vid tidpunkt som bestäms av Riksskatteverket efter samråd med Lantmäteriverket.

1. Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2001.
2. Vid uppläggningsen av bostadsrättsregistret skall uppgifter enligt 4 § 3 föras över från lägenhetsregistret.
3. Uppgifter enligt 5 § 5 skall endast avse förvärv som har skett efter ikraftträdandet.



## A Inledning och allmänna överväganden

### 1 Inledning

#### 1.1 Direktiven

Utredningens uppdrag är enligt regeringens direktiv från den 19 december 1996 (Dir. 1996:108) att överväga frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter samt att föreslå hur ett offentligt register över bostadsrätter skall utformas. Direktiven i sin helhet framgår av *bilaga 1*.

Regeringen gav i tilläggsdirektiv från den 25 september 1997 utredningen i uppdrag att se över ytterligare frågor beträffande bostadsrätter (Dir. 1997:116). I tilläggsdirektiven angav regeringen också att förslagen beträffande de ursprungliga uppgifterna - de om förvärv och pantsättning samt ett bostadsrättsregister - skulle presenteras i ett delbetänkande. Det är således förslag i dessa frågor som vi lägger fram i förevarande delbetänkande. I tilläggsdirektiven flyttade regeringen också fram tidpunkten för när de ursprungliga uppgifterna skall redovisas till senast den 30 juni 1998.

#### 1.2 Utredningsarbetet

Den särskilde utredaren och sekretariatet har diskuterat olika frågor med företrädare för ett antal organisationer. Sammanträffanden har ägt rum med representanter för Handelsbanken, Nordbanken, SBAB, SE-Banken, Sparbanken Sverige, Spintab, Stadshypotek, Försäkringsförbundet, Länsförsäkringsbolagens Aktiebolag, Svenska Brand, Wasa, Aktiebolaget Adeförvaltning, Fastighetsmäklarförbundet, Mäklarsamfundet, Riksskatteverket och Kronofogdemyndigheten i Malmö.

Kontakter har också hållits med Patent- och registreringsverket.

En företrädare för Värdepapperscentralen VPC Aktiebolag, affärsområde fondhandel/juridik, har informerat utredningen om aktiekontosystemet.

Utredaren och sekreteraren har besökt Lantmäteriverket som ett led i utredningens uppgift att följa den försöksverksamhet med ett bostadsrättsregister som bedrivs där och för att informera sig om det lägenhetsregister som är under uppbyggnad. Sekretariatet har haft kontakter med hovrättsrådet Lena Bång som har haft i uppdrag att

biträda Justitiedepartementet med att utreda vissa möjligheter att rationalisera inskrivningsverksamheten. Utredningen har tagit del av hennes förslag som presenterats i Ds 1997:84 Elektroniskt ansökningsförfarande i inskrivningsärenden m.m. Sekretariatet har slutligen haft kontakt med 1997 års hyreslagstiftningsutredning (Ju 1997:09).

Utredningen har från ett antal europeiska länder inhämtat material om utländsk rätt beträffande boendeformer som företer likheter med bostadsrätt. Bedömningen har dock gjorts att materialet inte har ett sådant intresse att skäl finns att i förevarande betänkande redovisa detta.

## 2 Allmänna överväganden

### 2.1 Problemen kring förvärv och pantsättning

Vårt uppdrag enligt direktiven är att se över det sakrättsliga systemet för förvärv och pantsättning av bostadsrätter samt att föreslå hur ett offentligt register över bostadsrätter skall utformas. Syftet är, enligt direktiven, att undanröja de olägenheter som finns med det nuvarande systemet och att förbättra bostadsrätternas kreditvärde.

Vilka svagheter finns då med det nuvarande systemet?

En bostadsrätt uppkommer genom att en bostadsrättsförening *upplåter* en lägenhet med bostadsrätt till en förvärvare. När bostadsrätten sedan byter innehavare talar man om *övergång* av bostadsrätt. Den vanligaste formen av övergång är köp, som i sin tur är en form av *överlåtelse*. Formkrav finns i BRL för överlåtelseavtalet. De sakrättsliga frågorna vid överlåtelse regleras inte alls i BRL. Pantsättning av bostadsrätt regleras inte heller. Både vid överlåtelse och pantsättning av en bostadsrätt gäller, i enlighet med en analogi med reglerna för enkla skuldebrev, att sakrättsligt skydd erhålls genom att en underrättelse, en denuntiation, lämnas till bostadsrättsföreningen.

I direktiven tas en del brister med det nuvarande systemet upp. Ett första problem som nämns är dolda panträtter. Sådana uppstår när bostadsrättsföreningen får en underrättelse om en pantsättning men underlåter att föra in denna i lägenhetsförteckningen. Pantsättningen åtnjuter då sakrättsligt skydd men är inte synlig för t.ex. en ny kreditgivare. Förekomsten av dolda panträtter har bekräftats av den försöksverksamhet som Lantmäteriverket på eget initiativ bedriver med ett bostadsrättsregister (se *bilaga 3*).

En annan olägenhet som tas upp i direktiven är att det är osäkert i vilken utsträckning tilläggs krediter och omlagda krediter från den långivare (panthavare) som har beviljat den ursprungliga krediten fordrar en ny underrättelse till föreningen för sakrättsligt skydd. Detta har betydelse bl.a. när bostadsrätten utgör säkerhet för flera krediter. Frågan är då t.ex. huruvida en förstahandspanthavare behåller bästa rätt vid en omläggning av ett lån, om han inte underrättar föreningen. Våra sammanträffanden med aktörer på kreditmarknaden har gett en bild av att det finns oklarheter och olika uppfattningar i dessa frågor. Det är osäkert hur man bör agera och problem har dykt upp beträffande t.ex. förmånsrättsordningen.

Även Lantmäteriverkets försöksverksamhet har gett erfarenheter som visar att systemet med denuntiationer inte fungerar tillfredsställande. Det datum som är intressant är den dag då föreningen underrättades.

Försöksverksamheten har emellertid visat olika brister i lägenhetsförteckningarna som att dateringar saknas, att pantsättningsdatum angetts, att datum för bankens utskrift angetts osv.

De nämnda bristerna ger i sin tur en risk för fel eller oklarheter beträffande förmånsrätten vid ett exekutivt förfarande. Både dessa problem och problemen med dolda panthavare har bekräftats av företrädare för exekutionsväsendet.

En ytterligare olägenhet som omnämns i direktiven är att inaktuella noteringar om pantsättningar står kvar i lägenhetsförteckningarna. Detta kan framstå som trivialt, men kan ha negativa effekter. Exempelvis kan detta ge problem för en bostadsrättshavare som vill använda sin bostadsrätt som säkerhet för ett nytt lån.

Våra kontakter med olika aktörer och intressenter har lett till att två starka önskemål har utkristalerats beträffande systemet för pantsättning. Man önskar att ett säkrare system införs vad gäller det sakrättsliga momentet och att förmånsrättsordningen får en fastare reglering. Däremot har det inte funnits någon bestämd uppfattning om huruvida detta löses bäst genom införandet av ett inteckningssystem eller genom notering av pantsättningar i ett offentligt bostadsrättsregister.

När det gäller överlåtelser har särskilt mäklare tryckt på det i våra direktiv uppmärksammade problemet att en pantförskrivning i samband med ett förvärv ofta sker vid en tidpunkt då förvärvaren ännu inte är medlem i den aktuella bostadsrättsföreningen. Om medlemskap vägras, blir pantförskrivningen ogiltig. Ett annat problem som påtalats av olika aktörer är att de olika momenten i en överlåtelse ofta inte sker i rätt följd. Överlåtelseavtalet undertecknas och en tillträdesdag bestäms, men när det är dags för tillträde och betalning är medlemskapsfrågan inte löst. Om medlemskap därefter vägras, befinner sig parterna i en svår situation. Förvärvaren har t.ex. kanske redan betalat och tillträtt bostadsrättslägenheten.

Vi anser det viktigt att man kommer till rätta med de nuvarande olägenheterna. När det gäller pantsättning bör problematiken med dolda panträtt lösas. Förmånsrättsfrågorna bör få en fastare reglering och systemet för sakrättsligt skydd bör ändras. I samband med att det sakrättsliga systemet för överlåtelse av bostadsrätt närmare övervägs är en viktig utgångspunkt att en ny ordning bör ge bättre förutsättningar för att de olika momenten vid ett förvärv, som ofta dessutom är förenat med pantsättning, kan ske i rätt ordning. Hit hör behovet av ett regelsystem som gör att frågan om medlemskap, i vart fall normalt, är avklarad innan den avtalade tiden är inne för tillträde respektive betalning.

När ett nytt system för förvärv och pantsättning av bostadsrätter övervägs ger ett bostadsrättsregister vissa möjligheter till ett säkrare system som bör tas till vara. Man kan t.ex. jämföra med registreringen av förvärv och pantsättningsförhållanden för fastigheter. Det är givetvis också viktigt att studera och dra nytta av förhållanden och erfarenheter när det gäller fastigheter och andra egendomsslag. De nuvarande bristerna i lägenhetsförteckningarna och det förhållandet att bostadsrätter inte tidigare har registrerats i ett offentligt register skapar givetvis en hel del svårigheter. Men det ger också vissa möjligheter.



Redan införandet av ett register ger möjligheter att introducera ett helt nytt system. Vi ser det som viktigt att försöka utnyttja dessa möjligheter, t.ex. vad gäller rationaliseringar och en utformning som medger en fortsatt utveckling åt det hållet. Möjligheter till elektroniska förfaranden i stället för skriftliga bör utredas och - om man överväger ett inteckningssystem - alternativ till t.ex. pantbrev undersökas.

För att det sakrättsliga systemet skall uppfattas som säkrare krävs givetvis att aktörerna känner att de kan lita på registret. Samtidigt är det som sagts viktigt med rationalitet och låga kostnader. Det gäller därför att hitta lämpliga avvägningar beträffande vilken verkan en registrering bör ha och vilka prövningar som bör göras inför en registrering. Hit hör också frågan vilka konsekvenserna bör vara för den som har förlitat sig på uppgifter i registret. Därför bör också vägas in om möjligheter bör finnas till godtrosvärv och, vilket kan sägas vara spegelbilden av detta, vilket skadeståndansvar som bör finnas i dessa situationer.

Systemet bör vara klart och enkelt. Frågor om användning av bostadsrätter som säkerhet är av intresse inte endast för kreditinstitut och andra som professionellt hanterar dessa frågor. Även andra, inte minst bostadsrättshavare och styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar, har i dag att i olika sammanhang ta ställning till sådana spörsmål. Kravet på enkelhet är viktigt också för att systemet inte skall ge upphov till onödiga kostnader, som i slutändan drabbar bostadsrättshavaren.

Det nuvarande systemet lägger ett stort ansvar på bostadsrättsföreningen. Denuntiationer om pantsättning skall lämnas till föreningen. Och en straffsanktionerad skyldighet finns att föra lägenhetsförteckningar, vilka skall ta upp bl.a. underrättelser om pantsättningar. Vi ser flera skäl för att försöka minska bostadsrättsföreningens arbete och ansvar. Styrelseledamöterna har ofta begränsad tid till sitt förfogande för styrelsearbetet. Deras erfarenhet är inte sällan begränsad. Samtidigt kan numera stora värden stå på spel. Det nuvarande systemet där mäklare och långivare måste ha en del kontakter med styrelsen för upplysningar om bostadsrätten medför vidare onödiga tidsutdräcker. Det kan vara svårt att få tag på ordföranden i föreningen, papper måste skickas, osv. Detta mindre rationella system torde också innebära fördyringar för bostadsrättshavaren. Ett mer rationellt system bör kunna inverka positivt på framför allt kostnaden för lån där bostadsrätter används som säkerhet.

## 2.2 Utformningen av bostadsrättsregistret

När bostadsrättsregistret utformas är det viktigt att komma ihåg den övergripande målsättningen att förbättra bostadsrätterna som kreditobjekt. Utformningen av registret bör styras av detta. Endast uppgifter som tjänar detta syfte bör vara med. Både integritets- och kostnadsskäl talar för denna inriktning.

Redan här kan också nämnas att vi inte ser någon möjlighet att låta registret omfatta endast pantsatta bostadsrätter. Uppgift behövs om alla bostadsrättshavare. Det är själva grunden för att göra pantsättnings-systemet säkrare. Att registret skall innehålla denna uppgift förutsätts dessutom i våra direktiv. Men bl.a. av det skälet att mindre än hälften av alla bostadsrätter torde vara pantsatta (se avsnitt 21.1) är det viktigt att registreringen av förvärv blir så rationell och billig som möjligt.

Vid utformningen av registret menar vi att integritetsaspekterna hela tiden måste beaktas. Detta kan i och för sig sägas följa redan av den reglering som finns till skydd för ADB-behandlade personuppgifter. Vi ser emellertid integritetsskyddet som angeläget även utifrån mer allmänna synpunkter. Givetvis skall registret kunna användas för angelägna ändamål och därigenom bidra till att rationalisera om-sättningen av bostadsrätter. Men det är viktigt att begränsa både innehåll och möjlig användning av uppgifterna till dessa ändamål.

Huvudprincipen beträffande uppgifterna i registret bör vara offentlighet. Det krävs starka skäl för att offentlighet inte skall gälla för uppgifter som tas in i registret. En annan sak är att det kan finnas integritetsskäl som talar för att begränsa möjligheterna till vissa behandlingar. Det måste därför övervägas om begränsningar bör ställas upp beträffande t.ex. sökbegrepp, direktåtkomst och utlämnande på ADB-medium.

Inom datarätten är det en brytningstid. Den nuvarande datalagen (1973:289) är föråldrad. Dessutom skall Europaparlamentets och rådets direktiv 95/46/EG om skydd för enskilda personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter (EG-direktivet) genomföras. Regeringen har i prop. 1997/98:44 lämnat ett förslag till en personuppgiftslag. Förslaget antogs den 16 april 1998 av riksdagen. Personuppgiftslagen (1998:204) skall träda i kraft den 24 oktober 1998. Den ersätter då den nuvarande datalagen. Vårt förslag har anpassats efter personuppgiftslagen.

Tekniken utvecklas hela tiden. Vår ambition är därför att så långt möjligt utforma regleringen så att en vidareutveckling är möjlig. Författningsregleringen bör t.ex. i största möjliga utsträckning vara teknikberoende. I viss utsträckning är det emellertid nog omöjligt att helt frångå hänvisningar till dagens teknik. I dag finns olika tekniska lösningar, t.ex. för uppkoppling on line som kan påkalla särskilda begränsningar beträffande användningen. Man måste också vara öppen för att i vart fall mer ingående ändringar av förutsättningarna kan ge behov av författningsändringar. Detta är inte bara negativt. I sådana sammanhang kan det vara aktuellt med nya överväganden beträffande integritetsproblematiken.

## B Förvärv och pantsättning av bostadsrätter

### 3 Bakgrund

I denna avdelning i betänkandet behandlar vi förvärv och pantsättning av bostadsrätter. Här bestämmer vi utformningen av systemet för förvärv och pantsättning av bostadsrätter och utformar detta närmare. Vi tar ställning till hur sakrättsligt skydd skall uppnås och till frågor om godtrosvärv o.d. Vi bestämmer oss för vilken verkan registreringen bör ha och vilka prövningar som bör göras av en ansökan. När det gäller den sistnämnda frågan bör redan här påpekas att överväganden måste göras när det gäller alla typer av förvärv. Slutligen behandlar vi medlemskap och därmed sammanhängande frågor. Allt detta sker i kapitel 4 - 7.

I förevarande kapitel finns en bakgrundsbeskrivning. Den innehåller för det första en redogörelse för gällande rätt beträffande förvärv och pantsättning av bostadsrätter. Redogörelsen är ganska fyllig och belyser bl.a. den i avsnitt 2.1 påtalade osäkerhet som det nuvarande systemet i olika hänseenden är behäftat med. Både när det gäller registrering av förvärv och pantsättning anger direktiven systemet i JB som ett alternativ. När det gäller valet av modell för pantsättning uppmärksammar direktiven också inskrivning av nyttjanderätt m.m. enligt 23 kap. JB och aktiekontosystemet. Här redogör vi därför för detta i relevanta delar. En redogörelse finns slutligen för företagsinteckningar när det gäller den närmare utformningen av vissa delar av detta inteckningssystem. Denna reglering är intressant bl.a. eftersom den är nyare än den i JB.

Slutligen finns en historisk exposé beträffande förvärv och pantsättning av bostadsrätter.

#### 3.1 Bostadsrätter

*Förvärv* av en bostadsrätt kan ske genom dels en upplåtelse av en bostadsrätt, dels en övergång av en bostadsrätt. När en lägenhet - dvs. en bostadslägenhet eller lokal - upplåts med bostadsrätt för första gången kallas detta för *upplåtelse* av bostadsrätt. Innehavarförändringar efter upplåtelsen benämns *övergång* av bostadsrätt. Bostadsrätten övergår då från en bostadsrättshavare till en annan. En övergång kan ske genom en överlåtelse. Härmed avses köp, byte eller gåva. Men

det kan också vara fråga om ett familjerättsligt fång, t.ex. bodelning eller arv, eller associationsrättsligt fång.

En av de innehavargrupper som enligt direktiven skall anges i bostadsrättsregistret är alltså de som efter upplåtelse är bostadsrätts-havare. Närmast skall därför något sägas om upplåtelse av bostadsrätt.

### 3.1.1 Upplåtelse

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt görs av en bostadsrättsförening. För att en upplåtelse skall få ske krävs att vissa förutsättningar är uppfyllda. Bl.a. gäller att upplåtelse endast får ske till den som är medlem i den aktuella bostadsrättsföreningen och att en ekonomisk plan skall finnas.

Upplåtelsen skall enligt huvudregeln ske genom ett skriftligt avtal, 4 kap. 5 § första stycket BRL. Sådana avtal brukar benämnas bostadsrättsavtal. Ett undantag finns från skriftlighetskravet. Vissa bostadsföreningar kan omregistreras till bostadsrättsföreningar enligt lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. När ett beslut om omregistrering har vunnit laga kraft, skall de lägenheter som varit upplåtna med viss nyttjanderätt eller andelsrätt av bostadsföreningen anses upplåtna med bostadsrätt. Styrelsen för den nya bostadsrättsföreningen skall genast utfärda bevis till bostadsrättshavarna om bostadsrätterna. Ett sådant bevis ersätter upplåtelseavtal.

Ett upplåtelseavtal skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift, 4 kap 5 § andra stycket BRL. I förekommande fall skall även upplåtelseavgift anges. Något krav på att organisationsnummer, personnummer eller adress skall tas upp finns alltså inte. Inte heller behöver avtalet undertecknas.

I 4 kap. 7 § BRL anges två fall när en upplåtelse av en bostadsrätt är ogiltig. En upplåtelse är ogiltig om en ekonomisk plan enligt 3 kap. 1 § BRL inte har upprättats när upplåtelsen sker. Brister i formkravet enligt 4 kap. 5 § BRL medför också ogiltighet. När ett avtal är ogiltigt är bostadsrättsföreningen skyldig att betala tillbaka allt som den tilltänkte bostadsrättshavaren har betalat med anledning av upplåtelsen. Den sistnämnde har, enligt 4 kap. 7 § BRL, dessutom rätt till ersättning för skada. Ogiltigheten har en begränsning i tiden. Talan om upplåtelsens ogiltighet måste väckas inom två år från den dag upplåtelsen skedde. I annat fall är rätten till sådan talan förlorad.

I 4 kap. 7 § andra stycket BRL finns bestämmelser för det fall en lägenhet som är upplåten med hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt. Bostadsrättsupplåtelsen är då ogiltig. Den som bostadsrätten har upplåtits till har rätt att få tillbaka insats och upplåtelseavgift som han har betalat. Om han var i god tro, har han också rätt till skadestånd. En liknande situation föreligger om en lägenhet har upplåtits med bostadsrätt till flera personer var för sig. Regler för detta finns i 4 kap. 10 § BRL. Upplåtelseerna gäller efter den tidsföljd i vilken de har ägt rum. Det kan vara så att upplåtelseerna är samtidigt eller att det inte går att

fastställa i vilken tidföljd de har ägt rum. I så fall får domstol besluta om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

Avslutningvis bör nämnas att en bostadsrättshavare har möjlighet att frånträda bostadsrätten om en befintlig ekonomisk plan var missvisande vid upplåtelsen. När något inträffar som är av väsentlig betydelse för bostadsrättsföreningens verksamhet, är denna skyldig att upprätta en ny ekonomisk plan. Om detta inte har skett, har alltså bostadsrättshavaren rätt att inom viss tid frånträda bostadsrätten. Förutsättningen är att han var i god tro när upplåtelsen skedde. Bostadsrättshavaren har rätt till skälig ersättning för bostadsrätten och till ersättning för skada.

### 3.1.2 Övergång

Som nämndes i det förra avsnittet benämns innehavarförändringar efter den ursprungliga upplåtelsen övergång av bostadsrätt. Det kan vara fråga om en överlåtelse, ett familjerättsligt fång eller ett associationsrättsligt fång. Slutligen kan det röra sig om tvångsförsäljning eller exekutiv försäljning.

#### *Överlåtelse av bostadsrätt*

Med *överlåtelse* avses köp, byte eller gåva. Normalt gäller att en bostadsrätt som har överlåtit av bostadsrättshavaren till en ny innehavare får utövas av den sistnämnde endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen, 6 kap. 1 § första stycket BRL. Om medlemskap vägras, är överlåtelsen ogiltig, 6 kap. 5 § första stycket BRL. Med andra ord sker en överlåtelse av en bostadsrätt alltid med förbehållet att föreningen godtar förvärvaren som medlem. En pantförskrivning som förvärvaren gör innan han har antagits som medlem är ogiltig, om medlemskap vägras (Julius, m.fl., Bostadsrättslagen, 1992, s. 132).

I 6 kap. 1 § andra stycket BRL finns ett undantag från kravet på medlemskap för att få utöva bostadsrätten. Det tar sikte på juridiska personer som har panträtt i bostadsrätten. En sådan juridisk person behöver inte vara medlem för att utöva bostadsrätten, om denne har förvärvat bostadsrätten vid en exekutiv försäljning eller en tvångsförsäljning enligt BRL. Möjligheten att utöva bostadsrätten på detta sätt är dock tidsbegränsad. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om detta inte visas, har föreningen rätt att tvångsförsälja bostadsrätten för den juridiska personens räkning. Föreningen kan dock i sina stadgar medge juridiska personer en mer vidsträckt rätt.

En särskild begränsningsregel finns för juridiska personer som är medlemmar i en bostadsrättsförening, 6 kap. 3 § BRL. Utan samtycke från styrelsen får en sådan juridisk person normalt inte förvärva en bostadsrätt till en bostadslägenhet i den förening som den juridiska

personen är medlem i. Syftet med bestämmelsen är att föreningen skall ha samma inflytande över förvärv av juridiska personer vilka redan är medlemmar som över förvärv av andra juridiska personer, jfr 2 kap. 4 § BRL (prop. 1990/91:92 s. 191). Vissa undantag finns, bl.a. omfattas inte kommuner och landsting av begränsningsregeln.

I 6 kap. 4 § BRL finns bestämmelser för avtal om överlåtelse. Ett köpeavtal beträffande en bostadsrätt skall upprättas skriftligen. Det skall undertecknas av både säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser och priset. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om formföreskrifterna inte uppfylls, är överlåtelsen ogiltig, 6 kap. 5 § tredje stycket BRL. Liksom vid upplåtelse finns en preskriptionstid beträffande ogiltigheten. Talan måste väckas inom två år från den dag överlåtelsen skedde. Tidigare utgjorde det förhållandet att en oriktig köpeskilling hade angetts en sådan brist i formkravet att köpeavtalet var ogiltigt. Sedan den 1 januari 1996 gäller emellertid för köp att, om säljaren och köparen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, den överenskommelsen är ogiltig. Mellan köparen och säljaren gäller alltså i stället priset i köpehandlingen. Förebild för regleringen var den som finns i 4 kap. 1 § JB beträffande fast egendom, se avsnitt 3.2.1.

Det bör nämnas att bestämmelser finns i andra författningar än BRL som kan leda till att en överlåtelse är ogiltig. Bl.a. gäller att en make eller sambo inte får avhända sig en bostadsrätt som utgör gemensam bostad för dem utan den andres samtycke, 7 kap. 5 § äktenskapsbalken och 17 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem. Detsamma gäller för dem som registrerat sitt partnerskap och för homosexuella sambor, 3 kap. 1 § lagen (1994:1117) om registrerat partnerskap och 1 § första stycket 1 lagen (1987:813) om homosexuella sambor. Om en överlåtelse har skett utan erforderligt samtycke, finns möjlighet för den andre att väcka talan vid domstol om ogiltighetsförklaring.

#### *Familjerättsliga och associationsrättsliga förvärv*

Vissa bestämmelser finns i BRL när det gäller familjerättsliga och associationsrättsliga förvärv. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrätts-havare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen, 6 kap. 1 a § BRL. En tidsbegränsning finns dock. Efter tre år från dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av dödsfallet eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. I annat fall får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning. Det är tillåtet att i föreningens stadgar ha mer generösa regler än de nu angivna.

I 6 kap. 2 § BRL finns bestämmelser för det fall en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte har antagits som medlem. Förvärvaren får då uppmanas att inom viss tid visa att någon som inte får vägras

inträde har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

#### *Särskilt om tvångsförsäljning och exekutiv försäljning*

Som tidigare nämnts kan tvångsförsäljning enligt BRL aktualiseras när en juridisk person eller ett dödsbo innehar en bostadsrätt. Tvångsförsäljning kan också aktualiseras när en bostadsrätt är förverkad. Olika former av misskötsamhet kan, enligt 7 kap. 18 § BRL, leda till att bostadsrätten är förverkad. Det vanligaste fallet som medför förverkande är att bostadsrättshavaren inte betalar de avgifter, t.ex. årsavgiften, som han är skyldig att betala till bostadsrättsföreningen. Andra exempel på omständigheter som enligt 7 kap. 18 § BRL kan leda till förverkande är andrahandsuthyrning utan tillstånd och vanvård av bostadsrättslägenheten. Tvångsförsäljning behandlas närmare i avsnitt 20.1.1.

En panthavare som vill ha betalt för sin fordran genom att ta den pantsatta bostadsrätten i anspråk får använda sig av utmätning och exekutiv försäljning. Det kan naturligtvis bli så att både tvångsförsäljning och exekutiv försäljning aktualiseras. Huvudregeln är då att tvångsförsäljning har företräde, 8 kap. 8 § BRL. Om det exekutiva förfarandet redan har inletts och nått ett visst stadium, skall emellertid detta förfarande fortsätta.

#### 3.1.3 Bostadsrättsföreningens egna förvärv

En bostadsrätt kan innehas av bostadsrättsföreningen själv. Olika skäl kan finnas till detta. Det kan vara fråga om ett förvärv för att slå samman två bostadsrättslägenheter för upplåtelse av *en* ny bostadsrätt. En bostadsrättshavare har, som angavs i avsnitt 3.1.1, rätt att frånträda bostadsrätten om den ekonomiska planen var missvisande när bostadsrätten uppläts till honom, 4 kap. 8 § BRL. Bostadsrätten övergår då till bostadsrättsföreningen. En bostadsrättshavare har, enligt 4 kap. 11 § BRL rätt att avsäga sig bostadsrätten. Detta får ske tidigast två år från det att lägenheten uppläts med bostadsrätt. Ett skäl till avsägelse kan vara att bostadsrättshavaren vill men inte lyckas sälja bostadsrätten. En bostadsrätt kan övergå till föreningen när en upplåtelse är ogiltig, 6 kap. 5 § BRL. När det gäller lokaler finns möjlighet för föreningen att skriva in en rätt att lösa bostadsrätten till lokalen, 6 kap. 9 § BRL. En bostadsrätt kan av olika skäl, t.ex. på grund av väsentlig avgiftshöjning eller förverkande, sägas upp. Då övergår bostadsrätten till föreningen, 7 kap. 29 § BRL. Slutligen övergår den till bostadsrättsföreningen när en tvångsförsäljning misslyckas.

Bostadsrättsföreningen har inte rätt att behålla en lägenhet som har övergått till denna. Två alternativ finns enligt 6 kap. 11 § BRL. Föreningen är skyldig att antingen överlåta bostadsrätten så snart detta kan ske utan förlust eller besluta att bostadsrätten skall upphöra. Det

sistnämnda alternativet står dock inte alltid öppet, om bostadsrätten är pantsatt. I sådant fall får beslut om upphörande meddelas endast om panthavaren har medgett detta eller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren.

### 3.1.4 Sakrättsliga spörsmål vid förvärv av bostadsrätt

BRL reglerar i huvudsak endast förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren. Sakrättsliga frågor - härmed avses rättsskyddet mot tredje man - behandlas därför i princip inte i lagen.

När det gäller upplåtelse regleras en situation i BRL som brukar hänföras till de sakrättsliga spörsmålen nämligen att bostadsrätten upplåts till flera var för sig. Denna fråga har behandlats i avsnitt 3.1.1, varför det hänvisas dit.

Beträffande övergång av bostadsrätt har ett antal betydelsefulla principer slagits fast i rättspraxis och doktrin. Något skall här sägas om dessa principer.

Den nu gällande BRL föregicks av bostadsrättslagen (1971:479). I förarbetena till den lagen (prop. 1971:12 s. 106) uttalade departementschefen att när det gäller förhållandet mellan bostadsrättshavaren och tredje man torde ofta en analogisk tillämpning av bestämmelserna om enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev komma ifråga. Denna princip gäller fortfarande.

Högsta domstolen slog i rättsfallet NJA 1971 s. 66 fast att sakrättsligt skydd för förvärvaren vid en överlåtelse uppkommer när bostadsrättsföreningen har underrättats om överlåtelsen (se även t.ex. NJA 1988 s. 257, 1993 s. 560 [beträffande gåva] och 1994 s. 668). I målet påstods att den aktuella bostadsrätten hade överlåtits till nya innehavare och att utmätning därför inte kunde ske för den förre bostadsrättshavarens skulder. Högsta domstolen uttalade:

Bostadsrättsföreningen har ej underrättats om den överlåtelse av bostadsrätten från Ingvar och Gunhild som må ha skett... Redan med hänsyn härtill har... hinder icke förelegat att, såsom skett, utmäta bostadsrätten för Ingvars gäld.

Det sakrättsliga skyddet uppstår alltså i och med underrättelsen. Men om förvärvaren inte beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen är överlåtelsen ogiltig. I så fall anses en förvärvare inte ha något sakrättsligt skydd mot att bostadsrätten utmäts för överlåtarens skulder eller dras in i dennes konkurs (Håstad, Torgny, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996, s. 265 f.).

Bostadsrätter kan inte vara föremål för exstinktiva godtrosförvärv. Om en överlåtare saknar rätt till bostadsrätten, kan alltså den rätte ägaren med framgång kräva bostadsrätten åter från förvärvaren. Det sagda är ett utslag av den princip som gäller för enkla skuldebrev att en förvärvare inte kan få en bättre rätt mot den rätte ägaren än den överlåtaren hade (NJA 1992 s. 6 och t.ex. Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 1992, s. 119).



Dubbelöverlåtelse regleras inte i BRL. I stället torde en analogisk tillämpning av 31 § lagen om skuldebrev bli aktuell även i denna situation. Huvudregeln är att en tidigare överlåtelse gäller före en senare. Denuntiation har emellertid betydelse. Om den senare förvärvaren var i god tro och underrättar föreningen först, har han företräde framför den förste förvärvaren (se t.ex. Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 1992, s. 119, Håstad, Torgny, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996, s. 85 f. och Helander, Bo, Kreditsäkerhet i lös egendom, 1984, s. 448).

### 3.1.5 Pantsättning

#### *Allmänt om pantsättning*

Några bestämmelser som berör pantsättning av bostadsrätt finns i BRL. Exempelvis är bostadsrättsföreningen, enligt 9 kap. 10 § tredje stycket BRL, skyldig att anteckna en pantsättning i lägenhetsförteckningen när den underrättas om en sådan. De obligationsrättsliga och sakrättsliga frågorna är emellertid inte reglerade i BRL. Gällande rätt i dessa frågor har i stället utmejslats genom rättspraxis och doktrin.

Några särskilda formföreskrifter för pantsättning av en bostadsrätt finns således inte i BRL. De flesta pantsättningar görs dock skriftligen. I förhållandet mellan parterna uppkommer en giltig pantsättning redan genom överenskommelsen.

För gifta och sambor gäller ett krav på samtycke från den andra maken eller sambon i vissa situationer. En make får inte utan den andra makens samtycke pantsätta en bostadsrätt som utgör makarnas gemensamma bostad, 7 kap. 5 § äktenskapsbalken. Motsvarande gäller även homosexuella som har registrerat sitt partnerskap, 3 kap. 1 § lagen (1994:1117) om registrerat partnerskap. Samtycke krävs från den andra sambon om en sambo vill pantsätta en bostadsrätt som, om bodelning kommer till stånd mellan dem, skall ingå i bodelning eller om det är en sådan bostad som sambon har rätt att överta vid en bodelning (17 § lagen [1987:232] om sambors gemensamma hem och 1 § första stycket 1 lagen [1987:813] om homosexuella sambor). Det bör nämnas att, till skillnad från vad som gäller vid avhändande av egendom, vid pantsättning finns ingen möjlighet att väcka talan om ogiltighet.

När det gäller skyddet gentemot bostadsrättshavarens borgenärer - det sakrättsliga skyddet - är det numera allmänt accepterat att detta skydd uppstår genom underrättelse till bostadsrättsföreningen (se t.ex. NJA 1971 s. 66, prop. 1995/96:17 s. 28 och Melz m.fl., Bostadsrätt, 3 uppl., 1996, s.50). Underrättelse torde kunna lämnas av såväl bostadsrättshavaren som panthavaren. På samma sätt som när det gäller överlåtelse av bostadsrätt rör det sig alltså om en analog tillämpning av reglerna i lagen (1936:81) om skuldebrev. När bostadsrättsföreningen underrättas om en pantsättning är den skyldig att anteckna pantsättningen i den lägenhetsförteckning som skall föras hos varje bostadsrättsförening, 9 kap. 10 § tredje stycket BRL. Den som inte fullgör denna skyldighet kan dömas till böter enligt 10 kap. 3 § BRL. Om det anges i stadgarna, har bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift, 7 kap. 14 § första stycket BRL.

Vid frivillig försäljning av lös egendom är principen att panträtt gäller i egendomen även efter överlåtelsen. Om den lösa egendomen är sådan att den kan vara föremål för exstinktivt godtrosförvärv, kan emellertid panträtten upphöra att gälla när ett sådant förvärv sker. I egendom som inte kan bli föremål för sådant förvärv förblir panträtten däremot gällande, även om förvärvaren var i god tro. Så är fallet beträffande bostadsrätt. Vid exekutiv försäljning fortsätter en panträtt som inte har beaktats att gälla. Om skälet till att panträtten inte har

beaktats är bostadsrättsföreningens försumlighet, kan styrelsen bli skadeståndsskyldig. (Se NJA 1992 s. 6 och prop. 1995/96: 17 s. 39 f.)

En fråga som inte rönt särskilt stor uppmärksamhet är vem som kan lämna underrättelse om att pantsättningen har upphört. En mening som har förts fram är att bostadsrättshavaren inte bör ha denna möjlighet, eftersom panträttens sakrättsliga ställning bygger på att pantsättaren har blivit avskuren från sina möjligheter att föfoga över panten. Det skulle rimma illa med den tanken, om pantsättaren skulle ha rätt att kräva att anteckningen hos föreningen stryks, utan att kontroll hos pantshavaren sker. (Se Jensen, Ulf, Bostadsrätter och denuntiationer, i Bostadsrättens värde, Hillert m.fl., 1997, s. 37 f.)

#### *Bostadsrättsföreningens legala panträtt*

En bostadsrättsförening har legal panträtt enligt 7 kap. 16 a § BRL till säkerhet för vissa av de avgifter som en medlem är skyldig att betala till föreningen. De avgifter som den legala panträtten omfattar är den insats som medlemmen skall betala när bostadsrätt upplåts till honom, årsavgift samt upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Det bör nämnas att en förutsättning för att de tre sistnämnda avgifterna skall omfattas av panträtten är att det finns stöd i stadgarna för att ta ut dem.

Den legala panträtten har enligt huvudregeln i 7 kap. 16 a § BRL bästa rätt. Bostadsrättsföreningen har emellertid en viss underrättelseskyldighet till kända pantshavare och om denna försummas påverkas möjligheterna att få ut betalning vid en exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt BRL. Enligt 7 kap. 31 § BRL skall således en förening som har underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, utan dröjsmål underrätta pantshavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen. I annat fall har föreningen inte bättre rätt än andra godtroende pantshavare vid en exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt BRL i fråga om vissa avgiftsbelopp. Det gäller dels de avgiftsbelopp som har förfallit till betalning under den tid föreningens försummelse varat, dels den del av årsavgiften som har förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts. Företrädesrätten kvarstår dock beträffande avgiftsbelopp som har förfallit till betalning under den tid pantshavaren haft kännedom om bostadsrättshavarens betalningsförsummelse.

När det gäller fordringar som en bostadsrättsförening kan ha som inte omfattas av den legala panträtten finns en särskild regel i 8 kap. 5 § BRL. Den gäller endast vid tvångsförsäljning enligt BRL. Vid sådan försäljning har dessa fordringar företrädesrätt närmast efter alla prioriterade fordringar. Det sagda förutsätter dock att föreningen iakttar vissa bestämmelser om anmälningsskyldighet till kronofogdemyndigheten beträffande dessa fordringar.

#### 3.1.6 Vissa sakrättsliga spørsmål beträffande pantsättning

*Vad är det som pantsätts?*

I litteraturen har diskussioner förts om vad det är som egentligen pantsätts. Relativt stor enighet förefaller ha rått om att en bostadsrätt utgör ett enhetligt netto av bostadsrättshavarens rätt gentemot föreningen och föreningens rätt gentemot bostadsrättshavaren. Följden skulle bli att, om en bostadsrätt pantsätts, panthavarens rätt omfattar endast det angivna nettot. Och om bostadsrättshavaren försummar att betala avgifter till föreningen, minskar panten i värde allteftersom obetalda avgiftsbelopp ackumuleras (Håstad, Torgny, Om försäljning av pantsatt bostadsrätt, Festskrift till Sveriges Advokatsamfund 1887 - 1987, 1987, s. 261, Rodhe, Knut, Handbok i sakrätt, 1985, s. 373 och Melz m.fl., Bostadsrätt, 3 uppl., 1996. s. 52 ff.).

Dessa slutsatser drogs alltså innan bestämmelserna om bostadsrättsföreningens legala panträtt hade införts. En konsekvens av slutsatserna var att föreningens fordringar på bostadsrättshavaren i princip skulle ha företräde framför pantfordran. Tanken med den legala panträkten är att föreningen fortfarande skall ha sådant företräde för de fordringar som den legala panträkten omfattar. Knut Rodhe menade att det angivna synsättet kom till uttryck i 1971 års bostadsrättslag genom att förvärvaren av en bostadsrätt i lagens 15 § ålades ett ansvar för överlåtarens förpliktelser "såsom innehavare av bostadsrätten". Bestämmelsen fördes sakligt oförändrad över till BRL när den infördes år 1991. Frågan kan ställas om införandet av den legala panträkten år 1996 innebär någon skillnad när det gäller synen på vad en pantsättning av en bostadsrätt innebär. Samtidigt slopades nämligen förvärvarens ansvar för den tidigare bostadsrättshavarens förpliktelser gentemot föreningen vid överlåtelser eller tvångsförsäljningar enligt BRL. Å andra sidan består det grundläggande förhållandet att bostadsrättsföreningen har bästa rätt för, åtminstone vissa av, sina fordringar.

*Krav på denuntiationer*

I litteraturen har diskuterats vilka krav som bör ställas på en denuntiation (se t.ex. Walin, Gösta, Panträtt, 1991, s. 158 ff. och 164 ff. och Melz m.fl., Bostadsrätt, 3 uppl. 1996, s. 51). Dessa diskussioner är inte särskilt inriktade på bostadsrätter. Denuntiationen kan vara muntlig. Enligt Gösta Walin måste denuntiationen ange det objekt som pantsättningen avser. Däremot menar han att panthavarens namn inte behöver anges, utan att det är tillräckligt att denne förr eller senare kan identifieras. Denna ståndpunkt intar han bl.a. efter en jämförelse med vad som gäller för denuntiation vid överlåtelse. Bo Helander har intagit samma ståndpunkt (Helander, Bo, Kreditsäkerhet i lös egendom, 1984, s. 474). Här finns emellertid olika synsätt. Knut Rodhe har gjort gällande att en denuntiation troligen måste innehålla namnet på den till vilken överlåtelse har skett (Rodhe, Knut, Handbok i sakrätt, 1985, s. 57). En del problem med Walins och Helanders synsätt har uppmärksammats. Frågan har ställts om någon annan än pantsättaren kan begära avnotering av pantsättningen när panthavaren är anonym. För det fall detta inte skulle accepteras har möjligheten påpekats för pantsättaren att låta någon annan än den verkliga panthavaren begära notering utan att föreningen har möjlighet att kontrollera med den verkliga panthavaren (Jensen, Ulf, Bostadsrätter och denuntiationer, i Bostadsrättens värde, Hillert m.fl., 1997, s. 30). Enligt Gösta Walin behöver inte heller skuldens storlek anges (Walin, Gösta, Panträtt, 1991, s. 168).

I NJA 1994 s. 668 hade Högsta domstolen att ta ställning till huruvida en underrättelse till bostadsrättsföreningen var så tydlig att en gällande panträtt bestod eller om en ny pantsättning skulle anses ha skett. Bakgrunden var följande. De tidigare innehavarna till en bostadsrätt hade pantförskrivit denna till säkerhet för ett lån hos Svensk Fastighetskredit AB. Bostadsrättsföreningen var underrättad. Den nye ägaren pantförskrev bostadsrätten för ett nytt lån hos Finans AB Nyckeln samma dag som lägenheten förvärvades. Föreningen underrättades om pantsättningen. Därefter pantförskrev den nye ägaren bostadsrätten till säkerhet för ett lån hos Svensk Fastighetskredit, vilket föreningen underrättades om.

Högsta domstolen konstaterade att bostadsrättsföreningen, såvitt framgick av utredningen, inte före de kontakter som Svensk Fastighetskredit tog i samband med den sistnämnda underrättelsen hade haft anledning anta att Svensk Fastighetskredits panträtt skulle ha upphört. I denna underrättelse angavs att den nye ägaren var kredittagare hos Svensk Fastighetskredit och att denne hade pantsatt sin bostadsrätt hos Svensk Fastighetskredit. I meddelandet om pantsättning lämnades, enligt Högsta domstolen, inga närmare uppgifter om lånet. Och det sades ingenting om att det var fråga om övertagande av ett tidigare lån. Högsta domstolen menade att denuntiationen därför var ägnad att inge föreningen den uppfattningen att det var fråga om en ny pantsättning.

Ett följebrev uppmärksammades också. Domstolen konstaterade att

där angavs att Svensk Fastighetskredit hade "medgivit övertagande" av ett lån med ett visst angivet kreditnummer mot säkerhet av den nye låntagarens bostadsrätt. Det angavs emellertid inte att det var fråga om ett övertagande av den tidigare ägarens lån. Enligt Högsta domstolen gav, såvitt framkommit, inte heller kreditnumret någon upplysning på den punkten.

Högsta domstolen menade att bostadsrättsföreningen inte hade kunnat dra några säkra slutsatser när det gällde att avgöra om det var fråga om en ny pantsättning eller inte. Omständigheterna hade, enligt Högsta domstolen, emellertid närmast pekat på att det var fråga om en ny pantförskrivning. Domstolen slog fast att det inte kunde anses ha ålegat bostadsrättsföreningen att förvissa sig om den rätta innebörden av denuntiationen. Följden blev att Finans AB Nyckeln ansågs ha bättre förmånsrätt än Svensk Fastighetskredit. Det bör nämnas att en ledamot i Högsta domstolen var skiljaktig. Han menade att föreningen måste antas ha insett att fråga var endast om ett byte av gäldenär och att den redan gällande panträkten bestod.

#### *Pantförskrivning av framtida fordringar*

En annan fråga är om det genom denuntiation är möjligt att pantförskriva en framtida fordran, t.ex. genom en s.k. generell pantförskrivning, och vilka effekter detta i så fall får. En mängd olika problem och situationer aktualiseras i dessa fall. Här skall bara några av problemen kortfattat redovisas.

Bo Helander har fört fram åsikten att en denuntiation i förväg avseende senare uppkommande fordringar med sin grund i visst rättsförhållande kan ge panthavaren skydd mot pantsättarens borgenärer beträffande alla fordringar fram till ett konkursutbrott. Konsekvensen av detta skulle enligt honom vara att det sakrättsliga skyddet uppkommer samtidigt som fordringen har intjänats (Helander, Bo, Kreditsäkerhet i lös egendom, 1984, s. 529).

Högsta domstolen har i NJA 1973 s. 635 prövat verkan av en säkerhetsrätt som en åkeriägare upplät till ett bilförsäljningsbolag. Säkerhetsrätten bestod i bl.a. vad som kunde tillkomma åkeriägaren enligt ett transportavtal som han hade ingått med en skogsägareförening. Högsta domstolen konstaterade att säkerhetsöverlåtelse fick anses följa samma regler som en pantsättning. Av intresse i förevarande sammanhang är följande uttalanden som Högsta domstolen gjorde i domskälen.

Att skogsägareföreningen underrättats om panträttssupplåtelsen innan det därmed avsedda tillgodohavandet blivit till fullo intjänat medför ej, att underrättelsen skall fränkännas betydelse i fråga om någon del av tillgodohavandet. Verkan av pantsättning med giltighet mot övriga borgenärer kan emellertid ej anses ha inträtt förrän efter hand som tillgodohavandet intjänats.

Enligt Högsta domstolen gällde således den denuntiation som hade

gjorts innan tillgodohavandet uppkom. Konsekvensen måste bli att en sådan denuntiation inte behöver göras om när tillgodohavandet uppstår. Liksom Bo Helander har hävdad innebär den andra återgivna meningen att sakrättsligt skydd uppstår först när tillgodohavandet har intjänats.

Svea hovrätt har beträffande bostadsrätter prövat frågan om en ny underrättelse behöver ges när en låneskuld utökas (RH 1988:61). I samband med ett penninglån till ett visst belopp pantförskrevs en bostadsrätt till säkerhet för låneskulden. Bostadsrättsföreningen underrättades om pantförskrivningen, men inte om skuldens storlek. Senare utökades låneskulden. Bostadsrättsföreningen underrättades inte om detta. Hovrätten menade att skäl saknades att ställa upp ett krav på en ny underrättelse till föreningen för sakrättsligt skydd. Detta motiverades med att redan på grund av den underrättelse som bostadsrättsföreningen hade fått var föreningens rådighet över bostadsrätten i dess helhet avskuren.

Torgny Håstad har anfört att generella pantsättningar som huvudregel är både obligationsrättsligt och sakrättsligt giltiga (Håstad, Torgny, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996, s. 324). Detta betyder enligt honom att borgenären får utnyttja panten åtminstone för alla fordringar som hunnit uppkomma innan det blir utmätning eller konkurs hos pantsättaren. Detta synsätt torde inte vara särskilt kontroversiellt.

#### *Andrahandspantsättning*

Frågan om pantsättning av framtida fordringar hänger samman med det mer generella spörsmålet om andrahandspantsättningar, dvs. att pantsättaren använder samma kreditobjekt som säkerhet hos två (eller fler) långivare. Man kan inledningsvis fråga sig hur sakrättsligt skydd för en andrahandspantsättning uppstår. I litteraturen har frågan diskuterats när det gäller enkla fordringar. Åsikterna går isär. Ett synsätt är att både sekundogäldenären (den pantsatta fordringens gäldenär) och förstahandspanthavaren måste underrättas om andrahandspantsättningen. En annan åsikt är att förstahandspanthavaren inte behöver formellt denuntieras, utan att det är tillräckligt att han är i ond tro om andrahandspantsättningen. (Se t.ex. Håstad, Torgny, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996, s. 304 ff., Walin, Gösta, Panträtt, 1991, s. 179 f. och Rodhe, Knut, Handbok i sakrätt, 1985, s. 399 ff.). När det gäller just bostadsrätter har Anders Victorin angett att vid andrahandspantsättning bör, i den mån detta är möjligt, denuntiation ges till såväl bostadsrättsföreningen som förstahandspanthavaren (Melz m.fl., Bostadsrätt, 3 uppl., 1996, s. 57). Slutsatsen att underrättelse inte behöver lämnas till någon annan än föreningen men att förstahandspanthavaren av försiktighetsskäl också bör underrättas har dragits i publikationen Bostadsrätter och denuntiationer (Jensen, Ulf, Bostadsrätter och denuntiationer, i Bostadsrättens värde, Hillert m.fl., 1997, s. 44)

Vilken förmånsrätt fordringar till förstahandspanthavaren har när de har uppkommit efter andrahandspantsättningen framstår som relativt

osäkert. I litteraturen förs resonemang kring olika situationer. Pantförskrivningen beträffande den primära panträkten kan vara utformad på olika sätt. Det kan t.ex. finnas en övre beloppsgräns som vid en checkräkningskredit eller en byggnadskredit. Ett annat exempel är att någon begränsning inte finns, alltså en pantförskrivning för alla framtida fordringar. En annan faktor som i litteraturen anges kunna ha betydelse för förmånsrättsordningen är hur pantförskrivningen till andrahandspanthavaren ser ut och vilka underrättelser primärpanthavaren har fått. Viss enighet förefaller råda om att primärpanthavaren alltid får förmånsrätt enligt en generalklausul när han är skyldig att ge ny eller utvidgad kredit. Betydligt större osäkerhet anges råda när denna skyldighet inte föreligger. Torgny Håstad för också ett resonemang där han ifrågasätter om inte en andrahandspantstättning är i motsvarande omfattning ogiltig när andrahandspanthavaren måste finna sig i att pantsättaren belastar panten med ytterligare skulder till primärpanthavaren, oavsett om primärpantkrediten expanderas eller inte. (Se Håstad, Torgny, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996, s. 324 f. och 330 ff., Walin, Gösta, Panträtt, 1991, s. 40 ff. Rodhe, Knut, Handbok i sakrätt, s. 473 ff. och Hillert, Bostadsrättshavarens och kreditgivarens rättsliga ställning, i Bostadsrättens värde, Hillert m.fl., 1997, s. 58 f.)



## 3.2 Fast egendom

### 3.2.1 Förvärv

#### *Formkrav, m.m.*

Fast egendom kan förvärvas med äganderätt. Liksom när det gäller bostadsrätter kan förvärvet ske på olika sätt. Det kan t.ex. vara fråga om överlåtelse eller familjerättsliga eller associationsrättsliga fång.

För *överlåtelse* av fast egendom gäller vissa formkrav enligt 4 kap. JB. Köp av fast egendom sluts genom upprättande av en köpehandling som skall skrivas under av säljaren och köparen, 4 kap. 1 § JB. Köpehandlingen skall vidare ange köpeskillingen och en förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen. Köp som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga. Det förhållandet att parterna vid sidan av köpehandlingen har träffat överenskommelse om en annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen medför dock inte att köpet är ogiltigt. I stället är det sidoöverenskommelsen som är ogiltig. En jämningsmöjlighet finns dock. För byte och gåva gäller bestämmelserna beträffande köp i tillämpliga delar.

Den som med äganderätt har förvärvat fast egendom är i de allra flesta fall skyldig att ansöka om lagfart, 20 kap. 1 § JB. Detta skall, enligt huvudregeln, göras inom tre månader från det att den aktuella fångeshandlingen upprättades. En ansökan om lagfart kan beviljas eller avslås. Beslut om vilande lagfart meddelas när en ansökan bedöms kunna beviljas sedan komplettering skett. Möjligheter finns också att göra viss utredning och under tiden avvakta med att fatta ett slutligt beslut.

#### *Sakrättsliga frågor*

Beviljandet av lagfart har, som snart skall utvecklas, flera betydelsefulla rättsverkningar. Först bör dock slås fast att utgångspunkten är att lagfarten inte bestämmer det materiella rättsläget. I 19 kap. 16 § JB anges att fråga, huruvida förvärv som ligger till grund för inskrivning är ogiltigt eller inte kan göras gällande eller huruvida inskrivningen av annat skäl kränker någons rätt, får prövas utan hinder av inskrivningen. Där anges emellertid också att om en särskild föreskrift är meddelad rörande rättsverkan av inskrivning eller om tid inom vilken talan skall väckas så gäller denna. Det sagda innebär alltså att inskrivningen har betydelse för det materiella rättsläget endast när en särskild bestämmelse finns om detta.

Vid t.ex. köp får köparen i princip skydd mot säljarens borgenärer i och med att köpeavtalet har ingåtts. När det gäller t.ex. förhållandet till utmätningsborgenärer kan emellertid lagfarten ha bevisverkan. Utgångspunkten enligt 4 kap. 24 § utsökningsbalken är att fast egendom får utmätas, om det framgår att egendomen tillhör gäldenären. Möjligheterna att utmäta blir dock enligt samma lagrum större om gäldenären har lagfart. När så är fallet får utmätning ske, om det inte framgår att egendomen tillhör någon annan. Lagfarten innebär således en presumtion för att gäldenären äger fastigheten. (Se Grauers, Folke, Fastighetsköp, 13 uppl., 1994, s. 297 ff. och Hellner, Jan, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt, 1 häftet, 3 uppl., 1996, s. 80).

Men som tidigare nämnts kan lagfarten ha rättsverkningar, nämligen när särskilda bestämmelser om detta finns. Om en make eller sambo har överlåtit fast egendom utan erforderligt tillstånd, har den andre maken eller sambon normalt rätt att väcka talan om att överlåtelsen är ogiltig. Sådan talan får emellertid inte väckas när lagfart har meddelats på grund av överlåtelsen (7 kap. 9 § andra stycket äktenskapsbalken, 19 § andra stycket lagen [1987:232] om sambors gemensamma hem, 1 § första stycket 1 lagen [1987:813] om homosexuella sambor och 3 kap. 1 § lagen [1994:1117] om registrerat partnerskap). Vissa tillståndspliktiga förvärv som annars skulle ha varit ogiltiga kan läkas om lagfart har meddelats (13 § andra stycket jordförvärvslagen [1979:230], 5 § andra stycket lagen [1975:1132] om förvärv av hyresfastighet m.m. och 7 § andra stycket lagen [1992:1386] om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom). Slutligen har lagfarten rättsverkningar när det gäller hävd, dubbelöverlåtelser och godtrosförvärv. Närmast skall något sägas om dessa situationer. Endast huvuddragen redovisas.

Hävd kan sägas innebära att den som innehar fast egendom, men egentligen inte är den rätte ägaren, på grund av den rätte ägarens passivitet med tiden blir att anse som rätt ägare. Två former av hävd finns enligt 16 kap. 1 § JB; tioårig och tjuogoårig hävd. För båda formerna av hävd är lagfart en förutsättning.

Dubbelöverlåtelse innebär att den rätte ägaren till fast egendom överlåter egendomen till fler än en person. Huvudregeln för denna situation är att det förvärv har företräde för vilket lagfart först söks, 17 kap. 1 § JB. Ett undantag finns i 17 kap. 2 § första stycket JB. Om den senare förvärvaren var i ond tro vid förvärvet, får hans förvärv inte företräde trots att han ansökte om lagfart först. Sedan finns i sin tur undantag från denna regel, bl.a. när den senare förvärvaren har överlåtit egendomen vidare till en godtroende förvärvare. Bestämmelser, där lagfarten har betydelse, finns också om hur situationen skall lösas när ett familjerättsligt fång konkurrerar med en överlåtelse, 17 kap. 11 § JB.

Lagfarten har betydelse för huruvida godtrosförvärv skall kunna ske. Godtrosförvärv innebär att det är möjligt att göra ett giltigt förvärv av fast egendom trots att den som överlåter egendomen inte är rätt ägare. Som benämningen antyder är en grundförutsättning för att förvärvaren skall kunna göra ett godtrosförvärv att han var i god tro vid förvärvet. En ytterligare förutsättning är att överlåtaren hade lagfart på egendom-

en vid överlåtelsen, 18 kap. 1 § JB. Det bör nämnas att de nu angivna förutsättningarna inte alltid medför att ett giltigt förvärv har gjorts. I 18 kap. 3 § JB finns vissa s.k. kvalificerade ogiltighetsgrunder, bl.a. att överlåtelsehandlingen är förfalskad och att överlåtaren var i konkurs när han utfärdade överlåtelsehandlingen. Även om de andra förutsättningarna är uppfyllda kan alltså den rätte ägaren få tillbaka sin egendom om någon av de kvalificerade ogiltighetsgrunderna föreligger.

### 3.2.2 Pantsättning

#### *Allmänt*

Om en fastighetsägare vill använda sin fastighet som säkerhet för en fordran kan han hos inskrivningsmyndigheten begära en *inteckning*, 6 kap. 1 § JB. Med inteckning avses inskrivning i fastigheten av ett visst penningbelopp. Med inteckningen följer en viss företrädesrätt till betalning ur fastigheten, 17 kap. 6 § JB. När en inteckning har beviljats skrivs den in av inskrivningsmyndigheten i inskrivningsregistret. Undantag gäller för det fåtal fastigheter som ännu inte är med i inskrivningsregistret. För dessa görs inskrivningar i fastighetsbok eller tomträttsbok. Från denna distinktion bortses emellertid i det följande.

Om inteckning beviljas, utfärdas ett bevis om pantsättningen. Beviset kallas *pantbrev*. Det finns två sorters pantbrev, skriftliga pantbrev och datapantbrev. Pantbrevet är inte något värdepapper eller förmögenhetsobjekt (jfr prop. 1970:20 del B s. 299).

Den som innehar ett pantbrev kan begära att hans innehav antecknas i inskrivningsregistret, 22 kap. 12 § JB. En sådan anteckning kallas *innehavsanteckning*.

#### *Upplåtelse av panträtt*

Panträtt i fast egendom upplåts genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen, 6 kap. 2 § JB. För en giltig pantsättning krävs med andra ord först och främst att ett pantbrev finns som bevis för en beviljad inteckning. Enbart *fastighetsägaren* kan upplåta panträtt. Här bortses från godtrosvärv som behandlas senare. En *fordran* - eller åtminstone en villkorlig sådan - skall finnas som pantbrevet svarar för. En pantsättning skall ske. Det innebär dels att en *pantförskrivning* skall göras, dels att pantbrevet skall *överlämnas* till borgenären. (Se t.ex. Olivecrona, Karl, Fastighetspant, 3 uppl., 1987 s. 71 ff. och Jensen, Ulf, Panträtt i fast egendom, 3 uppl., 1991, s. 47 ff.).

De obligationsrättsliga momenten är förekomsten av ett fordringsförhållande och pantförskrivningen. Det sakrättsliga momentet består i överlämnandet av pantbrevet (prop. 1993/94:197 s. 30). Sakrättsligt skydd uppkommer alltså genom överlämnandet. Datapantbrev kan inte överlämnas i vanlig mening. För datapantbrev finns därför en särskild regel i 6 kap. 2 § JB. Ett sådant pantbrev skall *anses* ha överlämnats

till borgenären, när denne eller någon som företräder honom har registrerats som pantbrevshavare i pantbrevsregistret. Mera om pantbrevsregistret och datapantbrev i det följande.

Kravet på ett formligt överlämnande av *skriftliga* pantbrev till pantbrevshavaren som förutsättning för en giltig pantsättning kan framstå som undantagslöst. Så är emellertid inte fallet. En giltig pantsättning av ett pantbrev kan ske utan överlämnande, om den sker enligt lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man. Om tredje man innehar pantbrevet kan överlämnandet enligt lagen ersättas med en underrättelse, *denuntiation*. I lagen anges hur denuntiation skall ske. Den typiska situationen för användning av denuntiation är andrahandspantsättning. Mera om sådan pantsättning senare.

I litteraturen har förts fram att denuntiation för sakrättsligt skydd är möjlig också i förstahandsförhållanden. Ett exempel som angetts är att borgenären är en privatperson och att han föredrar att pantbrevet förvaras hos en bank (Westerlind, Peter, Kommentar till jordabalken 6 kap., 1997, s. 234 och Jensen, Ulf, Panträtt i fast egendom, 3 uppl., 1991, s. 52 f.) Förarbetena till lagen (1994:448) om pantbrevsregister torde bygga på detta synsätt (jfr prop. 1993/94:197 s. 30).

När ett pantbrev har lämnats som säkerhet för en skuld är det vanligt att skulden efter hand blir mindre. Skulden blir alltså mindre än in-teckningsbeloppet. Det uppstår ett outnyttjat intervall, ett s.k. *överhypotek*. Fastighetsägaren kan använda överhypoteket för att pantsätta fastigheten som säkerhet gentemot en ny borgenär. Detta kallas *andrahandspantsättning*. Som tidigare nämnts uppnås sakrättsligt skydd genom denuntiation.

I rättspraxis har också accepterats vad som brukar benämnas förtida pantförskrivning. Som benämningen antyder innebär detta att pantförskrivningen föregår in-teckningsförfarandet. Inom kreditlivet är detta ett vanligt förfaringssätt. Det brukar gå till så att in-teckningsansökan, pantförskrivning och skuldebrev iordningsställs i ett sammanhang. Långgivaren ombesörjer sedan att pantbrev tas ut. I NJA 1981 s. 507 hade en ansökan om in-teckning i en fastighet under-tecknats av fastighetsägaren och försetts med anteckning om att blivande pantbrev pantförskrevs till långgivaren. Inskrivningsmyndigheten meddelade beslut om in-teckning. Högsta domstolen ansåg att panträtt var upplåten till säkerhet för långgivarens fordran kl. 12 på den aktuella in-skrivningsdagen. Avgörandet bör jämföras med NJA 1983 s. 671. I det fallet hade pantförskrivning skett före ingivandet men uppgift om detta saknades i ansökningen. Däremot fanns en begäran om innehavsanteckning för långgivaren. Högsta domstolen ansåg att en fullbordad panträtt inte hade uppkommit.

I det sistnämnda rättsfallet konstaterade Högsta domstolen också att en innehavsanteckning inte kan tillmätas avgörande betydelse för frågan om en sakrättsligt skyddad panträtt har uppkommit. Detta motiverades med att den som har antecknats som innehavare inte nödvändigtvis behöver vara en borgenär till vilken panträttsupplåtelse har skett. Syftet med innehavsanteckningar i in-skrivningsregistret är att

innehavaren skall garanteras att få underrättelse om vissa förfaranden som berör pantbrevet eller fastigheten och som är av betydelse för hans rätt. I övrigt har sådana anteckningar inte några särskilda rättsverkningar (prop. 1993/94:197 s. 19).

#### *Särskilt om datapantbrev*

Hur förhåller sig då datapantbrev till de nu behandlade frågorna? Kan förtida pantförskrivning ske? Kan panträtt upplåtas genom denuntiation enligt 1936 års lag? Vilken betydelse har en innehavsanteckning respektive registrering som pantbrevshavare?

Som tidigare nämnts anses ett datapantbrev överlämnat när panthavaren har registrerats. Registreringen är ett substitut för det sakrättsliga momentet i pantsättningen av skriftliga pantbrev, alltså överlämnandet. I övrigt gäller samma krav för datapantbrev som för skriftliga pantbrev. För att en giltig panträtt skall uppkomma krävs således även att de obligationsrättsliga momenten är uppfyllda - förekomsten av en fordran och en giltig pantförskrivning (prop. 1993/94:197 s. 75).

Innan de ställda frågorna diskuteras skall något allmänt sägas om hur datapantbrev förhåller sig till skriftliga pantbrev. Införandet av datapantbrev innebär ingen ändring av den grundläggande principen att det för varje in-teckning skall finnas ett pantbrev. När det gäller datapantbrev är det registreringen i pantbrevsregistret som utgör "pantbrevet".

För att en in-teckning skall få föras in i pantbrevsregistret fordras att in-teckningen är införd i inskrivningsregistret och att en begäran om registrering i pantbrevsregistret har framställts, 5 § lagen om pantbrevsregister. Vidare gäller att in-teckningen får registreras endast om den förenas med en uppgift om vem som är *pantbrevshavare*. Härmed avses den "som har rätt att råda över registreringen". För att kunna registreras som pantbrevshavare krävs tillstånd. Normalt är det kreditinstitut som får sådant tillstånd. Pantbrevshavaren har, enligt 16 § lagen om pantbrevsregister, samma rättigheter och skyldigheter som en innehavare av ett skriftligt pantbrev. Pantbrevshavaren behöver inte nödvändigtvis ha panträtt i fastigheten. När en ansökan om in-teckning görs, har den som ger in ansökan möjlighet att begära att pantbrevet utfärdas genom registrering i pantbrevsregistret, 5 § lagen om pantbrevsregister. Ingivaren kan begära att en annan än han själv registreras som pantbrevshavare. Tidigare beviljade in-teckningar för vilka skriftligt pantbrev har utfärdats kan på begäran av innehavaren konverteras till ett datapantbrev. Det är också möjligt att ersätta ett datapantbrev med ett skriftligt.

Att det är fråga om ett datapantbrev innebär inget hinder mot en innehavsanteckning i inskrivningsregistret. En annan sak är att en sådan anteckning inte fyller någon direkt funktion och att detta i princip inte förekommer i praktiken.

Den obligationsrättsliga och sakrättsliga utformningen medför att

förtida pantsättning är möjlig på samma sätt som när det rör sig om skriftliga pantbrev (jfr prop. 1993/94:197 s. 76). I de fall en ansökan om inteckning ges in och förutsättningarna enligt NJA 1981 s. 507 för sådan pantsättning är uppfyllda gör det ingen skillnad att ingivaren samtidigt begär ett datapantbrev. Panträtten uppkommer ju i enlighet med rättsfallet vid inskrivningsdagens slut sedan inskrivningsmyndigheten har beviljat inteckningen.

Enligt förarbetena till lagen om pantbrevsregister syftar bestämmelserna om datapantbrev inte till någon förändring av formerna för andrahandspantsättning (prop. 1993/94:197 s. 69). Sådan pantsättning skall, enligt propositionen, även försättningsvis fullbordas genom denuntiation. Av 16 § i lagen anges följa att underrättelsen skall lämnas till pantbrevshavaren. Som tidigare nämnts kan pantsättning enligt 1936 års lag vara aktuell även om någon tidigare pantsättning inte har gjorts. Frågan huruvida detta är möjligt besvaras inte i propositionen. Resonemangen om andrahandspantsättning föregås dock av en redovisning av fullbordande av pantsättning enligt 1936 års lag. Och pantbrevshavaren behöver, som tidigare angetts, inte vara panthavare. Det är därför svårt att se att några inskränkningar i detta hänseende skulle gälla för datapantbrev.

### 3.2.3 Närmare om ägarhypotek

Vad som avses med ägarhypotek beträffande fast egendom anges i 6 kap. 9 § JB. Där anges:

Om pantbrev icke överlämnats som pant för fordran, är fastighetens ägare berättigad att vid sådan fördelning som avses i 3 § med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, är fastighetsägaren berättigad att ur medlen erhålla skillnaden.

Ägarhypotek innebär alltså enkelt uttryckt att uppkomna överhypotek primärt tillkommer fastighetsägaren. När ett pantbrev är pantsatt har borgenären rätt till ett tillägg, om själva pantbrevets belopp inte förslår för att täcka fordringsbeloppet, 6 kap. 3 § JB. I ett eventuellt ägarhypotek ingår emellertid inte tillägget.

Både benämningen ägarhypotek och vad som sägs i den nu återgivna paragrafen kan ge sken av att ägarhypoteket skulle ge fastighetsägaren en fördel på borgenärernas bekostnad. I praktiken reglerar emellertid ägarhypoteket bara företrädesordningen mellan olika borgenärer. Det är inte så att fastighetsägaren kan ställa sig i kö bland pantborgenärerna och få betalt framför vissa av dem. Om fastighetsägaren när fastigheten utmäts innehar ett pantbrev, kan en borgenär få utmätning för detta pantbrev eller överhypoteket på det (4 kap. 2 § andra stycket utsökningsbalken). Även om denna möjlighet inte utnyttjas kan en borgenär förhindra att fastighetsägaren kommer i åtnjutande av ägarhypoteket. Borgenären kan inom en månad efter försäljningen begära utmätning av fastighetsägarens tillgodohavande. Tillgodohavandet betalas nämligen inte ut förrän auktionen och köpeskillingsfördelningen har vunnit laga kraft, om inte säkerhet ställs (4 kap. 14 § 4 utsökningsbalken). Om fastighetsägaren är i konkurs, ingår ägarhypoteket i boets allmänna tillgångar. Det betyder för det mesta att borgenärer med allmän förmånsrätt för skatte- och lönefordringar är de som drar nytta av ägarhypoteken. (Se Jensen, Ulf, Panträtt i fast egendom, 3 uppl., 1991, s. 112.)

En kreditgivare som inte får pantbrev med bästa rätt kan försäkra sig om en rätt att ta i anspråk eventuella ägarhypotek på framförvarande pantbrev. Det sker då genom andrahandspantsättning av ett eller flera framförvarande pantbrev. Detta kallas ibland för *koppling*.

Det finns också något som benämns *blockbildning*. En särskild regel om det finns i 6 kap. 3 § andra stycket JB. Om flera pantbrev har överlämnats som pant för en fordran och inteckningarna har samma företrädesrätt eller gäller omedelbart efter varandra, skall pantbrevens belopp slås samman och tillägget beräknas på det sammanlagda beloppet. Blockbildningen minskar uppkomsten av ägarhypotek (Jensen, Ulf, a. a., s. 117).

Följande exempel visar blockbildningens funktion. En borgenär har som säkerhet för en fordran på 150 000 kr två pantbrev som gäller i

företrädesordning omedelbart efter varandra. Varje pantbrev är på 100 000 kr. I exemplet kan antas att tillägget kan uppgå till 25 procent. Med blockbildningsregeln slås pantbrevens belopp samman. De räcker då för att täcka borgenärens fordran och fastighetsägaren får en utdelning på ett ägarhypotek om 50 000 kr (100 000 + 100 000 - 150 000). Utan blockregeln skulle borgenären kunna bevaka sin fordran ur pantbreven i tur och ordning. Tillägg skulle då utgå på det första pantbrevet med 25 000 kr. Återstående del av fordringen, dvs. 25 000 kr, skulle tas ur det andra pantbrevet. Ur detta skulle fastighetsägaren kunna tillgodogöra sig ett ägarhypotek på 75 000 kr (100 000 - 25 000).

### 3.2.4 Gemensamma inteckningar och inteckningsåtgärder

#### *Gemensamma inteckningar*

En ansökan om inteckning får inte avse en del av en fastighet, 22 kap. 2 § andra stycket JB. Däremot kan flera fastigheter intecknas gemensamt. Detta kräver emellertid att vissa kriterier är uppfyllda. Samtliga fastigheter skall ha samma ägare. De skall vara belägna inom samma inskrivningsmyndighets område. Slutligen finns ett s.k. kongruenskrav. Enkelt uttryckt kan detta sägas innebära att inteckningsbilden måste stämma överens i samtliga ingående fastigheter. Exempelvis kan flera fastigheter inte intecknas gemensamt om en av dem är belastad med en redan beviljad inteckning. Ett annat exempel är att, när en gemensam inteckning finns i flera fastigheter, det inte är möjligt att därefter inteckna en av dem separat.

Möjligheten att gemensamt inteckna fastigheter har funnits länge. Under det utredningsarbete som föregick den nya jordabalken vilken trädde i kraft år 1970 diskuterades möjligheten att förbjuda gemensamma inteckningar. Lagberedningen föreslog att en möjlighet att bilda en särskild gemenskap, registrerad bruksenhet, skulle införas. Remissinstanserna var överlag avvisande till denna idé. Det blev heller inget av detta förslag. I förarbetena sammanfattades synpunkterna på följande sätt (prop. 1970:20 del B s. 10)

Systemet med gemensamma inteckningar medför visserligen komplikationer av olika slag vid tillämpningen men det fyller en funktion av väsentlig betydelse när det gäller att utnyttja fast egendom som underlag för kredit. Ett komplex av två eller fler fastigheter, som i produktivt hänseende är beroende av varandra, representerar ett högre pantvärde än summan av värdena på varje enskild fastighet i komplexet.

Dessa fördelar jämfördes med Lagberedningens förslag. Slutsatsen blev att detta förslag var ännu mer komplicerat och att det dessutom skulle ge upphov till övergångsproblem och kostnader.

Det finns bestämmelser om under vilka omständigheter fastigheter kan genomgå förändring, t.ex. uppdelning av en fastighet till flera.



Någon motsvarighet till detta finns inte för bostadsrätter. Men fastighetsbildningsåtgärderna har ett visst samband med möjligheten att inteckna gemensamt.

Här skall endast huvuddragen redovisas beträffande de aktuella fastighetsbildningsåtgärderna. En fastighet kan avstyckas, klyvas eller sammanläggas. *Avstyckning* innebär att en del av marken i en fastighet eller samfällighet avskiljs för att bli en separat enhet. Detta är alltså det vanliga när någon som har en stor tomt säljer av en bit mark för nybyggnation. *Klyvning* är mer ovanligt. Det kan ske bl.a. om en fastighet som innehas av flera med samäganderätt skall delas upp i lotter som kan bilda fastigheter för sig. *Sammanläggning* innebär att flera fastigheter läggs samman till en.

Huvudprincipen när det gäller konsekvenser för inteckningar är att de inteckningar som fanns i de gamla fastigheterna också gäller i de nya. Vid en avstyckning eller klyvning blir således en befintlig inteckning gemensam i den gamla och den nya fastigheten. Vid avstyckning finns särskilda regler om fördelningen av ansvaret, 6 kap. 11 § andra stycket JB. Vid en sammanläggning av flera fastigheter till en, fortsätter gamla inteckningar att gälla i hela den nybildade fastigheten. Om olika inteckningar finns i de ingående fastigheterna, gäller vissa bestämmelser om samtycke från panthavare och upprättande av företrädesordning (12 kap. 5 och 11 §§ fastighetsbildningslagen [1970:988]).

#### *Inteckningsåtgärder*

Som tidigare nämnts kan olika åtgärder vidtas med inteckningar. De åtgärder som kan vidtas anges i 22 kap. JB. Gemensamt för åtgärderna är att det i regel krävs att fastighetsägaren skall ansöka om åtgärden och att pantbrevsinnehavaren skall medge den.

Med *utsträckning* avses att en inteckning utsträcks till att avse ytterligare en eller flera fastigheter än den eller de som inteckningen ursprungligen beviljades i. Vid utsträckning gäller reglerna om inteckning i flera fastigheter. Med andra ord ställs bl.a. kongruenskrav upp. Utsträckning är ett utslag av möjligheten att inteckna flera fastigheter gemensamt.

*Utbyte* innebär att ett pantbrev byts ut mot två eller flera nya pantbrev. Utbyte innebär alltså att ett till beloppet större pantbrev byts ut mot ett antal som vardera lyder på mindre belopp. Det är alltså i viss mån ett alternativ till andrahandspantsättning när ett ägarhypotek har uppstått.

Inteckningar som gäller i endast en fastighet kan slås samman till en inteckning. Detta förfarande kallas *sammanföring*. Ett av kraven för att sammanföring skall få göras är att inteckningarna har lika rätt eller gäller efter varandra. Sammanföring kan karaktäriseras som motsatsen till utbyte. Att begära sammanföring kan bli aktuellt när penningutvecklingen har gjort att det finns ett stort antal inteckningar. Det torde speciellt vara intressant beträffande skriftliga pantbrev. Sammanföringen underlättar bl.a. arkiveringen för kreditgivaren.

En möjlighet finns att ändra företrädesordningen mellan inteckningarna genom institutet *nedsättning*. Även om nedsättning endast medger att en inteckning ges sämre rätt än någon eller några andra, kan givetvis skälet vara att fastighetsägaren vill ge en viss inteckning bättre rätt än den som sätts ned. Relativt komplicerade regler finns för nedsättning av gemensamma inteckningar.

En inteckning kan *dödas*. Hela inteckningen måste dödas. Någon form av deldödning ryms inte inom ramen för detta institut.

Den andra åtgärd som är ett utslag av möjligheten att inteckna fastigheter gemensamt är *relaxation*. Denna åtgärd tillgrips relativt sällan och tillhör de som anses vara relativt krångliga. Relaxation innebär att en gemensam inteckning lyfts av från någon eller några av de intecknade fastigheterna. Ett antal förutsättningar har ställts upp som krav för att relaxation skall få ske.

### 3.3 Inskrivning av nyttjanderätt m.m. enligt 23 kap. JB

I 23 kap. JB finns bestämmelser om inskrivning av andra nyttjanderätter än tomträtt samt av servitut och rätt till elektrisk kraft. Inskrivningsärendena handläggs av inskrivningsmyndigheten. Endast vissa närmare angivna nyttjanderätter m.m. kan skrivas in.

Till en ansökan om inskrivning skall enligt huvudregeln den handling på vilken rättigheten grundas ges in till inskrivningsmyndigheten, 23 kap. 1 § JB. Liksom när det gäller ansökan om lagfart kan ansökan om inskrivning av rättighet avslås eller förklaras vilande.

De aktuella rättigheterna blir sakrättsligt giltiga redan genom upplåtelsen. Inskrivning är således inte nödvändig för rättighetens uppkomst och i princip inte heller för dess bestånd (Westerlind, Peter, Kommentar till Jordabalken 7 kap., 1984, s. 239). Inskrivningen har dock betydelse i olika sammanhang för rättighetens ställning. Om en fastighet överlåts, är utgångspunkten i 7 kap. 11 § JB att överlåtaren måste göra förbehåll för en rättighet för att denna skall bestå. Detta gäller emellertid inte bl.a. om rättigheten är inskriven.

Inskrivning av en rättighet har också betydelse för företrädet mellan olika förvärv. Huvudregeln är att - om fast egendom har överlåtit eller nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft upplåtits i egendomen till olika förvärvare - det förvärv har företräde för vilket inskrivning har sökts först, 17 kap. 1 § JB. Ett antal undantag finns. Reglerna skiljer sig också något beroende på om det rör sig om endast flera rättigheter eller om någon överlåtelse också konkurrerar. Systematiken är dock ungefär densamma som när det gäller konkurrens mellan flera överlåtelser, se avsnitt 3.2.1.

### 3.4 Aktiekontosystemet

### 3.4.1 Aktier

Sedan aktiekontosystemet genom aktiekontolagen (1989:827) infördes år 1989 går det en klar skiljelinje mellan aktiebolag som är avstämningsbolag och andra aktiebolag när det gäller omsättningen av aktier. Avstämningsbolag är bolag för vilka Värdepapperscentralen VPC Aktiebolag enligt 3 kap. 8 § aktiebolagslagen (1975:1385) skall föra aktiebok och fullgöra andra, närmare angivna uppgifter.

För aktiebolag som inte är avstämningsbolag finns bestämmelser om aktiebrev. Syftet med aktiebrev är att underlätta omsättningen av aktier. När det gäller det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse och pantsättning av aktiebrev tillämpas 22 § lagen (1936:81) om skuldebrev (3 kap. 6 § aktiebolagslagen). Sakrättsligt skydd för förvärvaren uppstår när han har fått aktiebrevet i sin besittning. Om förvärvaren har köpt aktien av en bank eller ett värdepappersinstitut, får han dock sakrättsligt skydd även om han lämnar kvar aktien för förvaring hos säljaren. När aktiebrev inte har utfärdats torde sakrättsligt skydd uppstå genom denuntiation till bolaget (se t.ex. Walin, Gösta, Panträtt, 1991, s. 100, Helander, Bo, Kreditsäkerhet i lös egendom, 1984, s. 446 och Rodhe, Knut, Pantsättning av lös egendom, Svensk rätt i omvandling, Studier tillägnade Eek m.fl., 1976, s.432). De återgivna sakrättsliga reglerna har gällt under lång tid.

Genom aktiekontosystemet har emellertid ett helt nytt sakrättsligt system införts för aktier i avstämningsbolag. I det följande beskrivs detta system där registreringen har tillerkänts betydelsefulla rättsverkningar. Allra först skall dock något allmänt sägas om aktiekontosystemet.

### 3.4.2 Allmänt om aktiekontosystemet

Aktierna i ett avstämningsbolag skall vara registrerade i ett *avstämningsregister*. Ett sådant register skall finnas för varje avstämningsbolag, 2 kap. 1 § aktiekontolagen. Avstämningsregister består av en *daglig journal* och de *aktiekonton* i bolaget som avses i 2 kap. 2 § och 8 kap. 2 § aktiekontolagen. Enligt de två sistnämnda paragraferna skall aktiekonton finnas för varje aktieägare och för förvaltare som har tillstånd att i systemet registreras som förvaltare av aktier. I ett aktiekonto skall antecknas namn, postadress och identifieringsnummer för ägaren, antalet aktier som innehavet avser samt ett antal andra uppgifter av betydelse beträffande aktierna, bl.a. aktieslag, förbehåll och pantsättning, 2 kap. 3 § aktiekontolagen.

Värdepapperscentralen är registeransvarig. Registreringarna på aktiekonton ombesörjs av institut som har tillstånd att vara kontoförande. Som regel rör det sig om banker och värdepappersbolag. I lagen ges dessutom Sveriges riksbank och Riksgäldskontoret rätt att vara kontoförande institut, 3 kap. 1 § aktiekontolagen. Varje aktieägare väljer själv sitt kontoförande institut. Av instituten skall minst ett vara ett helägt dotterbolag till Värdepapperscentralen. Skälet till detta är att en placerare ansetts böra ha tillgång till ett neutralt kontoförande

institut som är fristående från värdepappersbolag, banker och enskilda emittenter (prop. 1988/89:152 s. 102).

Vad gäller registreringsåtgärder är principen att varje kontoförande institut vidtar registreringsåtgärder, t.ex. beträffande överlåtelser eller pantsättningar, efter anmälan av aktieägaren. Registreringen sker i aktiekontosystemet. Beträffande prövningen inför en registrering anger 4 kap. 8 § aktiekontolagen att en registreringsåtgärd enligt huvudregeln skall avslås, om förutsättningar för registrering saknas. Undantag gäller om ärendet kan vilandeförklaras eller om det är ett så komplicerat ärende att det bör underställas Värdepapperscentralen för prövning. När en registreringsåtgärd har verkställts genom anteckning på ett aktiekonto skall Värdepapperscentralen utan dröjsmål underrätta alla rättighetshavare som är registrerade på kontot, om de berörs av åtgärden, 5 kap. 1 § aktiekontolagen.

### 3.4.3 Rättsverkan av registrering

Betydelsefulla rättsverkningar knyts till registreringen. Registreringen kan sägas ha den centrala ställning som innehavet av ett aktiebrev tidigare hade. Enligt 6 kap. 1 § aktiekontolagen är den som är antecknad på ett aktiekonto som ägare till en aktie, med de begränsningar som framgår av kontot, behörig att förfoga över aktien. I förarbetena anges följande (prop. 1988/89:152 s. 110 f.).

Legitimationsregeln i förevarande paragraf avser förhållandet till annan än avstämningsbolaget. Vem som är behörig att utöva en aktieägars rätt i bolaget bestäms nämligen av regler i ABL (se 3 kap. 8 och 14 §§ ABL).

Förevarande paragraf hindrar inte att den som anser sin rätt kränkt av att någon annan är antecknad som aktieägare för talan mot den senare och därvid yrkar att anteckningen skall vara utan verkan. Möjligheterna med en sådan talan begränsas emellertid i hög grad av bestämmelserna i 3 och 4 §§ om skydd för godtroende förvärvare.

De i förarbetena angivna bestämmelserna om dubbelöverlåtelse och godtrosförvärv kommenteras i det följande. Först skall dock 6 kap. 2 § aktiekontolagen uppmärksammas. I denna paragraf finns nämligen den grundläggande bestämmelsen angående det sakrättsliga skyddet. Där anges att, om en aktie har överlåtits och anmälan om förvärvet har registrerats, aktien därefter inte får tas i anspråk av överlåtarens borgenärer för andra rättigheter än sådana som var registrerade när överlåtelsen registrerades. Det angivna skyddet gäller alltså endast om förvärvet har skett genom överlåtelse. Har förvärvet skett genom bodelning, arv, testamente eller bolagsskifte, bestäms det sakrättsliga skyddet i stället av de familjerättsliga eller bolagsrättsliga regler som gäller för den ifrågasatt förvärvstypen (prop. s. 111).

I förarbetena tilläggs att borgenärsskyddet kan omfatta endast vad överlåtaren har varit behörig att överlåta. Av 6 kap. 1 § aktiekontolagen framgår att en aktieägars behörighet att förfoga över aktien gäller med de eventuella begränsningar som framgår av kontot. Detta innebär, enligt förarbetena, att förvärvarens borgenärsskydd inte gäller mot t.ex. en panthavare eller en utmättningsborgenär, om pantsättningen respektive utmätningen var antecknad på överlåtarens aktiekonto vid tidpunkten för överlåtelsen.

Vid dubbelöverlåtelse är huvudregeln att det förvärv som först registreras i avstämningsregistret får företräde, 6 kap. 3 § aktiekontolagen. Om två konkurrerande förvärv registreras samma dag, blir tidpunkten på dagen för registreringen avgörande. Med registrering avses anteckning i den dagliga journalen under förutsättning att anteckning om förvärvet därefter även sker på aktiekonto (6 kap. 5 § aktiekontolagen). Om det är den senare förvärvaren som registrerar sitt förvärv först, krävs att han var i god tro vid tidpunkten för sitt förvärv för att han skall få företräde. Var han i ond tro kan registrering dock ha betydelse, om han överlåter aktien vidare. Den nye ägaren får företräde,

om denne var i god tro vid sitt förvärv. De nu angivna reglerna gäller även om det första förvärvet är ett universalfång (bodelning, arv, bolagsskifte osv.). Däremot gäller de inte, om det senare förvärvet är ett universalfång.

Godtrosförvärv behandlas i 6 kap. 4 § aktiekontolagen. Ett förvärv kan under vissa förutsättningar bli giltigt även om överlåtaren inte var rätt ägare. Härför krävs att överlåtaren var antecknad på aktiekontot som ägare till aktien, att förvärvet har registrerats samt att förvärvaren vid sitt förvärv var i god tro. Paragrafen avser även det fallet att överlåtelsen har skett från den som ägde aktien men i strid med någon rådighetsinskränkning, t.ex. om överlåtaren handlade under påverkan av en psykisk störning enligt lagen (1924:323) om verkan av avtal, som slutits under påverkan av en psykisk störning.

De angivna bestämmelserna tillämpas enligt 6 kap. 6 § aktiekontolagen även vid pantsättning. Det innebär enligt förarbetena följande (prop. s. 113 f.).

Den som är antecknad som aktieägare på ett aktiekonto är behörig att upplåta panträtt i aktien. Sedan panträtten har registrerats i pant-havarens namn på aktiekontot blir han behörig att förfoga över denna rätt, jfr 6 kap. 1 § aktiekontolagen. Detta innebär bl.a. att pantsättningen inte får avföras från avstämningsregistret utan panthavarens samtycke.

Panthavaren får skydd mot pantsättarens borgenärer i och med att pantsättningen antecknas i den dagliga journalen, under förutsättning att anteckning därefter görs även på aktiekontot. Behörig att göra anmälan för registrering av panträttsupplåtelsen är i första hand den registrerade aktieägaren. En panthavare är också behörig att göra sådan anmälan, om han kan härleda sin rätt från den som är antecknad som ägare.

Bestämmelserna om dubbelöverlåtelse är tillämpliga såväl när två pantutfästelser konkurrerar med varandra som när en pantutfästelse konkurrerar med en överlåtelse. Vid tillämpning av bestämmelserna om godtrosförvärv bör med den som inte ägde aktien jämföras annan som saknade rätt att förfoga över aktien genom pantsättning. De återgivna bestämmelserna, 6 kap. 1 - 5 §§ aktiekontolagen, gäller även när en panthavare överlåter sin panträtt.

#### 3.4.4 Regeringens förslag till lag om kontoföring av finansiella instrument

Regeringen har nyligen i prop. 1997/98:160 föreslagit att aktiekontolagen skall upphävas och ersättas av en ny lag benämnd lagen om kontoföring av finansiella instrument. Det huvudsakliga syftet är att upphäva Värdepapperscentralens monopol. Efter beslut av Finansinspektionen skall svenska aktiebolag och ekonomiska föreningar samt utländska företag med filial i Sverige kunna få auktorisation som centrala värdepappersförvarare. Dessa skall ha behörighet att registrera finansiella instrument i avstämningsregister med civilrättsliga verkningar. Huvuddelen av ändringarna jämfört med gällande rätt beror på avskaffandet av monopol. En del ändringar föreslås, bl.a. beträffande rättsverkan av registrering, emellertid också. Mot bakgrund av vad som sagts i det föregående är följande av intresse.

Tidpunkten för när god tro skall föreligga vid godtrosförvärv respektive dubbelöverlåtelse har ändrats. Enligt förslagen till 6 kap. 3 och 4 §§ lagen om kontoföring av finansiella instrument skall god tro föreligga när anmälan om den i respektive fall aktuella överlåtelsen registrerades. Ändringen motiverades med att köparen vid avslut på en börs eller annan marknadsplats som regel saknar möjlighet att pröva om säljaren innehar de finansiella instrumenten i fråga, än mindre säljarens behörighet (prop. s. 131)

### 3.5 Företagshypotek

#### 3.5.1 Allmänt

En näringsidkare som vill upplåta *företagshypotek* i sin närings-

verksamhet kan få inskrivning i verksamheten av ett visst penningbelopp (*företagsinteckning*). Bevis om inskrivningen heter *företagshypoteksbevis*. Det är alltså motsvarigheten till det pantbevis som utgör bevis vid inteckning i fast egendom. Företagshypoteket omfattar med vissa undantag den lösa egendom som hör till den intecknade verksamheten (2 kap. 1 § lagen [1984:649] om företagshypotek).

Inledningsvis bör också nämnas att regeringen har tillsatt en parlamentarisk kommitté med uppdrag att utreda frågor om bl.a. företagshypotek (Dir. 1995:163 och 1997:26). Kommittén har antagit namnet Förmånsrättskommittén (Ju 1996:02). Uppdraget beräknas vara slutfört senast den 30 september 1998.

Företagshypotek uppvisar en hel del likheter med pantsättning av fast egendom. Exempelvis upplåts företagshypotek genom att näringsidkaren överlämnar företagshypoteksbeviset som säkerhet för en fordran. Vissa skillnader finns också.

### 3.5.2 Överhypotek

En skillnad är att något ägarhypotek inte finns. Det medför att en borgenär som har hypoteksbevis med sämre rätt än ett helt eller delvis inlöst bevis, rycker upp i företrädesordningen. Men ett inlöst företagshypoteksbevis kan användas på nytt för belåning. En sämre prioriterad borgenär som har ryckt upp måste då vika. I stället träder den nye borgenären in med den företrädesrätt som följer av inteckningen. Andrahandspanträtt kan upplåtas i ett delvis obelånat företagshypoteksbevis. Liksom när det gäller fast egendom sker sådan pantsättning med tillämpning av lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man. (Se t.ex. Dahlgren m.fl., *Företagshypotek m.m.*, 2 uppl., 1996, s. 26).

Eftersom företagshypotek inte ger något ägarhypotek, kan ett obelånat företagshypotek inte tas i mät för ägarens skulder. Hypoteksinnehavaren kan inte återpantsätta hypoteket. Det beror på att hypoteket kan upplåtas endast av ägaren. Däremot kan hypoteksinnehavaren överlåta eller pantsätta sin fordran jämte säkerheten. (Se Håstad, Torgny, *Sakrätt avseende lös egendom*, 6 uppl., 1996, s. 355 f.).



### 3.5.3 Inteckningens omfattning och inteckningsåtgärder

#### *Inteckningens omfattning*

Företagshypotek innebär att näringsverksamhet intecknas. Det innebär bl.a. att den egendomsmassa som ingår är föränderlig på ett helt annat sätt än när det gäller en intecknad fastighet. Uppbyggnaden av reglerna för hur näringsverksamheten kan intecknas skiljer sig därmed också från JB:s regler.

Utgångspunkten är att företagsinteckningar beviljas i all den näringsverksamhet som näringsidkaren vid varje tid utövar här i landet, 3 kap. 1 § första stycket lagen (1984:649) om företagshypotek. Möjligheter finns dock att bl.a. begränsa en inteckning till näringsverksamhet av viss art. En näringsverksamhet som flera utövar gemensamt får intecknas endast som en enhet för sig, 3 kap. 2 § lagen om företagshypotek. Enligt samma paragraf får en företagsinteckning inte beviljas gemensamt i flera verksamheter som utövas av olika näringsidkare. Ett krav på kongruens gäller också. En inteckning får inte beviljas om den i fråga om den intecknade verksamhetens art eller giltighetsområde skulle avvika från en annan inteckning som är beviljad eller sökt i samma verksamhet.

Gemensam inteckning i egentlig mening finns inte när det gäller företagsinteckningar. Förbudet att bevilja gemensamt i flera verksamheter som utövas av olika näringsidkare innebär inte motsatsvis något i denna fråga. Att en och samme näringsidkare intecknar vad som i realiteten är flera rörelser i hans hand gör inte att det är fråga om någon gemensam inteckning i egentlig mening. All verksamhet som omfattas av en företagsinteckning utgör nämligen en inteckningsenhet. Och någon fördelning utåt av de olika verksamheternas ansvar kan inte företas. (Se Dahlgren m.fl., Företagshypotek m.m., 2 uppl., 1996, s. 72).

#### *Inteckningsåtgärder*

Flera av de inteckningsåtgärder som finns för fastigheter har en motsvarighet beträffande företagshypotek. Åtgärderna är dock något färre och vissa skillnader finns.

Näringsidkaren kan begära *utbyte* av ett företagshypoteksbrev mot två eller flera. Flera företagsinteckningar kan *sammansföras* till en sådan inteckning. *Nedsättning* är också möjlig och åtgärden regleras i överensstämmelse med vad som gäller för fastigheter.

*Dödning* av en företagsinteckning kan begäras helt eller i viss verksamhet. Deldödning är alltså möjlig på det sättet att dödningen kan begränsas till att avse viss verksamhet. Liksom när det gäller fastigheter kan emellertid deldödning vad gäller beloppet inte medges. En företagsinteckning får inte dödas så att inteckningsförhållandena blir oförenliga med 3 kap. 1 eller 2 § lagen om företagshypotek. Det innebär bl.a. att inteckningen efter dödningen får vara begränsad endast på något av de sätt som är tillåtna beträffande nyinteckning och att alla inteckningar som besvärar en viss verksamhet måste dödas likformigt.

Näringsidkaren kan också begära *utsträckning* av en företagsinteckning så att den ändras att omfatta ytterligare verksamhet. Utsträckning kan komma i fråga endast när en företagsinteckning inte gäller i all näringsverksamhet i landet.

## 3.6 Historik och frågans tidigare behandling

### 3.6.1 Förvärv av bostadsrätt

#### *Fullbordad överlåtelse*

År 1930 infördes den första bostadsrättslagen, lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar. Frågan hur sakrättsligt skydd uppnås vid förvärv av en bostadsrättsrätt var inledningsvis oklar och därmed debatterad. Något svar gavs inte i lagen.

I NJA 1941 s. 680 prövade Högsta domstolen frågan hur en gåva av andelar i en bostadsförening fullbordas. Högsta domstolen konstaterade därvid att gåvan var fullbordad i och med själva överlåtelsen. Det förefaller alltså som om Högsta domstolen tillämpade den s.k. avtalsprincipen och att den menade att även sakrättsligt skydd skulle ha uppkommit i och med avtalet.

Avgörandet kritiserades tidigt i litteraturen. T.ex. menade Hjalmar Karlgren att det fanns anledning att ställa sig frågande till om inte en denuntiation var nödvändig särskilt om man, i konsekvens med rättsfallet, skulle anse att avtalet var tillräckligt även för uppkomsten av en sakrättsligt giltig panträtt (SvJT 1944 s. 403 f.). Enligt Bo Helander föreligger en viss osäkerhet kring tolkningen av fallet eftersom denuntiation faktiskt hade skett, även om detta inte berörs i fallet (Helander, Bo, Kreditsäkerhet i lös egendom, 1984, s. 446 f.).

Efter skuldebrevslagets tillkomst år 1936 vann denuntiationsprincipen efter hand mer och mer mark. Detta fick genomslag även när det gäller bostadsrätter, men olika åsikter fanns länge (se t.ex. Hult, Phillips, Lärobok i värdepappersrätt, 5 uppl., 1966, s. 176 jämfört med Linden, Göran, Förvärv och medlemskap i ekonomisk förening, 1952, s. 218 ff.).

Bostadsrättskommittén konstaterade i sitt betänkande Bostadsrätt (SOU 1969:4 s. 194) att frågan när en förvärvare av bostadsrätt får skydd mot överlåtarens borgenärer inte var löst i den då alltjämt gällande lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar. Enligt kommittén hade i doktrinen hävdats både att sådant skydd skulle inträda redan genom avtalet om överlåtelse och att det skulle krävas att bostadsrättsföreningen underrättades. Kommittén ansåg att det var mest ändamålsenligt att reglerna för bostadsrätt utformades i analogi med 31 § lagen (1936:81) om skuldebrev. Den föreslog därför en bestämmelse i vilken angavs att överlåtelse av bostadsrätt skulle gälla mot överlåtarens borgenärer endast om föreningen hade underrättats om överlåtelsen.

I förarbetena till 1971 års bostadsrättslag (prop. 1971:12 s. 106)

förklarade departementschefen att det saknades skäl att ta upp regler som inte direkt berör föreningen utan avser förhållandet mellan bostadsrättshavaren och tredje man. I stället förordades en analogisk tillämpning av skuldebrevslagens regler.

### *Dubbelöverlåtelse*

De olika synsätt som fanns under den första hälften av seklet när det gäller överlåtelse slog naturligen igenom även beträffande dubbelöverlåtelse. Exempelvis menade Phillips Hult att det tidigare förvärvet bör ha företräde framför det senare oberoende av om tradition av det då förekommande bostadsrättsbeviset eller denuntiation till bostadsrättsföreningen har förekommit (Hult, Phillips, Lärobok i värdepappersrätt, 5 uppl., 1966, s. 180). Detta var en konsekvens av hans synsätt att det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse uppstår genom själva överlåtelserklaringen. Andra menade att denuntiationen var avgörande för företrädet (Linden, Göran, Förvärv och förlust av medlemskap i ekonomisk förening, 1952, s. 222).

Bostadsrättskommittén uppmärksammade de olika uppfattningarna. I sitt betänkande Bostadsrätt (SOU 1969:4) föreslog kommittén, i konsekvens med förslaget om krav på denuntiation vid enkel överlåtelse, att denuntiationen skulle få avgörande betydelse. Kommittén föreslog, i överensstämmelse med 31 § andra stycket lagen om skuldebrev, att i första hand en tidigare överlåtelse skulle ha företräde framför en senare. Men en senare överlåtelse skulle ha företräde om den hade meddelats tidigare till bostadsrättsföreningen av förvärvaren eller överlåtare och förvärvaren var i god tro vid underrättelsen (betänkandet s. 194).

I förarbetena till 1971 års bostadsrättslag (prop. 1971:12) behandlades Bostadsrättskommitténs förslag beträffande dubbelöverlåtelser tillsammans med förslaget om bestämmelser om det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse. Som tidigare nämnts ansåg departementschefen att anledning saknades att lagstifta i dessa frågor.

### 3.6.2 Pantsättning av bostadsrätt

Att en bostadsrätt kan pantsättas har sedan länge godtagits. Högsta domstolen slog fast i NJA 1939 s. 162 att andelsrätt i bostadsförening kunde utgöra föremål för laga pantsättning. Olika uppfattningar fanns beträffande vad som krävdes för sakrättsligt skydd. Enligt 33 § i lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar skulle ett bostadsrättsbevis utfärdas för varje bostadsrättshavare. En åsikt som hävdades var att tre moment krävdes för en giltig pantsättning. Man menade att det krävdes att bostadsrättsbeviset överlämnades till panthavaren, att avsikten att genom överlämnandet pantsätta bostadsrätten hade kommit till klart uttryck, t.ex. genom uppsättande av ett skriftligt avtal, samt att bostadsrättsföreningen underrättades om pantsättningen (Siljeström m.fl., Lagen om bostadsrättsföreningar, 5 uppl., 1965 s. 79). Phillips Hult förefaller å sin sida ha menat att överlämnande av bostadsrätts-

beviset var tillräckligt (Hult, Phillips, Lärobok i värdepappersrätt, 5 uppl. 1966, s. 180). Andra ansåg att sakrättsligt skydd kunde uppkomma genom underrättelse till bostadsrättsföreningen (se t.ex. Karlgren, Hjalmar, Svensk rättspraxis Sakrätt 1940 - 1942, SvJT 1944, s. 404 och Linden, Göran, Förvärv och förlust av medlemskap i ekonomisk förening, 1952, s. 220 f.).

Bostadsrättskommittén föreslog i sitt betänkande Bostadsrätt (SOU 1969:4) att pantförskrivning av bostadsrätt skulle ske skriftligen. Pantförskrivningen skulle enligt förslaget utformas som ett medgivande från bostadsrättshavaren till pantsättning och i medgivandet skulle anges den bostadsrätt pantsättningen avsåg. Kommittén motiverade sitt förslag på följande sätt (betänkandet s. 195).

Det torde sålunda vara av vikt att villkoren för pantförskrivning av bostadsrätt preciseras skriftligt. Oklarhet bör inte råda om t.ex. storleken av den fordran för vilken pantsättning sker, omfattningen av pantförskrivningen eller den ordning i vilken panten skall få realiseras. Stor betydelse får också tillmätas det förhållandet att föremålet för en bostadsrätt väsentligen är rätten att nyttja viss lägenhet och att varje realiserande av pantsatt bostadsrätt kan medföra allvarliga följder inte endast för bostadsrättshavaren själv utan även för hans familj.

För sakrättsligt skydd av pantsättningen ställde kommittén upp ett krav på underrättelse till bostadsrättsföreningen. Liksom när det gällde överlåtelse av bostadsrätt uttalade departementschefen i förarbetena till 1971 års bostadsrättslag att anledning saknades att i bostadsrättslagen ta upp regler som inte direkt berör föreningen och förordade en analogisk tillämpning av reglerna i skuldebrevslagen för enkla skuldebrev (prop. 1971:12 s. 106). Det kan nämnas att i och med 1971 års lag var det inte längre obligatoriskt att utfärda bostadsrättsbevis. Genom lagen infördes en skyldighet för bostadsrättsföreningen att i lägenhetsförteckning anteckna pantsättning av en bostadsrätt så snart föreningen hade underrättats om en sådan.

## 4 En intecknings- eller pantsättningsmodell?

### 4.1 Tänkbara modeller

I direktiven anvisas tre modeller för hur ett system för pantsättning av bostadsrätter genom registrering kan utformas. De modeller som nämns är inteckningsmodellen som gäller för fastigheter, registrering av pantsättningen på ett sätt liknande det som gäller vid inskrivning av nyttjanderätt m.m. enligt 23 kap. JB och aktiekontosystemet enligt aktiekontolagen (1989:827). De två sistnämnda modellerna torde inte medföra några skillnader på ett mer övergripande plan. Med de modellerna blir det fråga om att registrera själva pantsättningen.

Vi har svårt att se någon annan tänkbar modell. Med andra ord finns det två tänkbara, huvudsakliga modeller. Den ena modellen innebär ett system med inteckningar (inteckningsmodellen). Den andra innebär att själva pantsättningen skall registreras (pantsättningsmodellen). Vilken av dessa modeller bör då väljas?

### 4.2 En översiktlig beskrivning av modellerna

Innan för- och nackdelar med inteckningsmodellen respektive pantsättningsmodellen diskuteras skall något översiktligt sägas om hur respektive modell kan se ut. Det är fråga endast om att beskriva huvud dragen så att en jämförelse kan göras. När flera möjliga lösningar är tänkbara, lämnas det öppet vilken lösning som bör väljas.

#### 4.2.1 Inteckningsmodellen

En pantsättning av en bostadsrätt blir enligt gällande rätt giltig mellan parterna - obligationsrättsligt giltig - redan genom pantförskrivningen. Avtalet kan vara muntligt. Det sakrättsliga skyddet uppnås sedan genom denuntiation till bostadsrättsföreningen. Inteckningsmodellen innebär framför allt två skillnader gentemot detta, om man ser till den utformning som inteckningssystemet för fastigheter har. Den första skillnaden är själva inteckningen, den andra förekomsten av ett pantbrev. Intecknandet innebär att ett bestämt beloppsintervall reserveras för ett visst pantbrev. Härigenom blir bl.a. förmånsrättsordningen fixerad. Pantbrevet innebär att man har skapat ett särskilt bevis för inteckningar, vilket kan överlämnas rent faktiskt eller - när det

gäller datapantbrev - fiktivt.

Inteckningsmodellen handlar alltså om att bostadsrättshavaren skall kunna reservera ett visst intervall som han sedan skall kunna använda som säkerhet gentemot en långivare. Mellan bostadsrättshavaren och borgenären skall ett pantavtal träffas. Frågan i vilken utsträckning formkrav bör ställas upp kan tills vidare lämnas därhän. Här kan bara konstateras att vid pantsättning av såväl bostadsrätter som fast egendom finns enligt gällande rätt inte något krav på skriftlighet. Slutligen skall sakrättsligt skydd för pantsättningen erhållas på ett eller annat sätt. För närvarande fås sakrättsligt skydd genom underrättelse - denuntiation - till bostadsrättsföreningen. Frågan är om denna ordning skall behållas eller ersättas av någon annan, t.ex. en som innebär att registrering i bostadsrättsregistret ger sakrättsligt skydd.

Medför inteckningsmodellen att ordningen med pantbrev är en nödvändighet? Pantbrevet är inte ett värdepapper. I litteraturen talas ibland om att definitionen i 6 kap. 1 § JB inte är fullständig (se t.ex. Olivecrona, Karl, Fastighetspant, 3 uppl., 1987, s. 67 ff. och Jensen, Ulf, Panträtt i fast egendom, 3 uppl., 1991, s. 45 ff.). Men definitionen är ändå ganska träffande. Pantbrevet är enligt den nämnda paragrafen ett bevis om inteckningen. Detta torde vara själva kärnan. Ett visst intervall reserveras genom inteckningen. Därutöver behöver borgenären något som visar omvärlden att han disponerar över det aktuella intervallet. Ordningen med pantbrev är emellertid inte en nödvändig följd av inteckningsmodellen. Utformningen kan t.ex. vara sådan att registrering alltid ersätter ett pantbrev.

Ett inteckningssystem liknande de befintliga medför att överhypotek eller ägarhypotek kan uppstå. Sedan inteckningen har tagits ut krymper ofta den skuld som är kopplad till inteckningen efter hand. Ett växande "outnyttjat överskott" uppstår. När det gäller fast egendom är det möjligt att pantsätta detta överhypotek. Det kallas för andrahandspantsättning. Vid andrahandspantsättning av fast egendom uppnås sakrättsligt skydd genom denuntiation enligt bestämmelserna i lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man, se avsnitt 3.2.2.

Andrahandspantsättning är dock inte den enda möjlighet som kan övervägas i detta sammanhang. Andra möjligheter är att använda sig av någon form av kupongsystem eller att tillåta någon form av "deldödning".

Ett kupongsystem skulle kunna innebära att man hade fasta inteckningsbelopp, t.ex. på vardera 25 000 kr. Vid en pantsättning fick sedan borgenären ta i anspråk så många "kuponger" som behövdes. Efterhand som skulden minskade kunde kupongerna återgå till bostadsrättshavaren eller "dödas".

En modell med deldödning är tänkbar i synnerhet om systemet har en relativt hög grad av automatisering. Om det vore möjligt att ansöka om en deldödning på elektronisk väg, framstår ett sådant system som relativt smidigt. Till skillnad från vad som gäller vid andrahandspantsättning torde det dock vara ofrånkomligt att ställa upp ett krav på samtycke till åtgärden från innehavaren av panten.

#### 4.2.2 Pantsättningsmodellen

Den andra möjligheten är, som tidigare nämnts, att registrera själva pantsättningen. När det gäller det sakrättsliga skyddet är frågan om denuntiation även i fortsättningen skall vara sakrättsligt moment eller om någon annan ordning skall införas, t.ex. att registreringen ger sakrättsligt skydd. Obligationsrättsligt skulle däremot även i fortsättningen en pantsättning gälla genom överenskommelsen.

Den enklaste varianten av pantsättningsmodellen innebär att uppgifter förs in endast om pantshavaren. Beträffande pantsättningen skulle alltså registreras ungefär samma uppgifter som i dag vanligtvis registreras i lägenhetsförteckningen. Denna variant kan kallas *pantsättningsmodell utan belopp*.

Emellertid kan olika skäl finnas för att i bostadsrättsregistret ge någon form av information om hur stora belopp bostadsrätten står som säkerhet för. Framför allt är därvid två varianter av pantsättningsmodellen tänkbara. En möjlighet är att ange de aktuella skuldbeloppen. I bostadsrättsregistret skulle man alltså kunna se hur stora belopp en bostadsrätt svarar för vid en given tidpunkt. I övrigt skulle denna modell i utgångsläget inte innebära några andra ändringar av gällande rätt än vad pantsättningsmodellen utan belopp innebär. Denna variant kan kallas *pantsättningsmodell med belopp*.

Det tredje alternativet är vad som kan benämnas en *pantsättningsmodell med maximibelopp*. Den kräver en viss reglering av vilka pantsättningar som skall vara möjliga att göra. Tanken är att skuldbeloppet vid pantsättningsögonblicket anges i registret. Detta belopp måste då vara ett maximibelopp som kapitalskulden inte kan överstiga. Den reglering som man direkt ser är nödvändig är någon form av förbud mot generella pantförskrivningar utan ett beloppsmässigt tak. Denna variant företeer alltså störst likheter med en inteckningsmodell.

En särskild fråga är om pantshavarens namn skall registreras och om denna uppgift i så fall skall vara offentlig. De nuvarande reglerna om bostadsrättsföreningens legala panträtt innehåller en skyldighet för föreningen att under närmare angivna förutsättningar underrätta befintliga pantshavare om medlemmens skuld till föreningen. Den utformningen torde alltså bygga på förutsättningen att pantshavarnas namn är kända. Om detta generellt sett krävs för att en denuntiation

skall vara giltig, är dock omtvistat i litteraturen, se avsnitt 3.1.6. Huruvida panthavarens namn bör framgå av registret är alltså inte givet, även om en hel del skäl talar för att så bör vara fallet. Det kan också diskuteras om denna uppgift - i den mån den nu skall förekomma - bör vara offentlig. Här kan bara nämnas att beträffande datapantbrev gäller sekretess för uppgiften om pantbrevshavare, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den som uppgiften rör lider skada (8 kap. 22 § sekretesslagen [1980:100]). Uppgiften får dock alltid lämnas ut till fastighetsägaren.

Pantsättningsmodellen skulle således innebära att själva pantsättningen registrerades, med eller utan uppgift om beloppet. Om en andra långgivare vill utnyttja bostadsrätten som säkerhet, görs en ny notering. Normalt sett skulle den andra långgivaren ha sämre förmånsrätt. Däremot ger gällande rätt inte något entydigt svar beträffande möjligheterna för den förste långgivaren att utöka sin fordran och ha förmånsrätt i bostadsrätten med bästa rätt, även för denna del av fordran. Olika utfall har diskuterats, se avsnitt 3.1.6.

## 4.3 Valet av modell

**Vi föreslår** att en ordning med in-teckningar införs för pantsättning av bostadsrätter.

### 4.3.1 Inledande synpunkter

I de följande avsnitten tar vi upp skillnader mellan de olika modellerna för pantsättning av bostadsrätter och analyserar vilken betydelse dessa har för valet av modell. Innan dess vill vi dock fästa uppmärksamheten på följande.

Det förekommer att t.ex. bostadsrättshavare önskar ändra förhållandena vad gäller den yta som en upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt avser. Vad som i dessa sammanhang krävs diskuteras vi i avsnitt 6.6.5. Här kan det bara konstateras att det för panthavaren finns ett intresse av att säkerheten inte genomgår försämringar utan dennes medgivande och att veta vad säkerheten omfattar. Det intresset är riktat mot själva pantobjektet. Vilken modell som väljs spelar alltså ingen roll.

Vi kan inte heller se att valet av modell har betydelse för frågan om *vem* som skall kunna registrera pantsättningar. Av betydelse för detta är i stället vilken grad av säkerhet man önskar att registret skall ge och vilka kvalifikationer tänkbara kandidater till uppgiften att registrera bedöms ha.

In-teckningsmodellen skiljer sig från de olika pantsättningsmodellerna på det sättet att den utgör en form av tvåstegsraket där in-teckningen är det centrala när det gäller belopp och förmånsrätt. Vi anser det därför lämpligt att genomgående använda in-teckningsmodellen som referens och jämföra den med de olika pantsättningsmodellerna. In-tecknings-



modellen och en pantsättningsmodell med belopp eller maximibelopp har den likheten att de ger någon form av information om för vilka belopp bostadsrätten svarar som säkerhet. Att dessa modeller ger information om beloppet innebär en avgörande skillnad jämfört med en pantsättningsmodell utan belopp. Vi menar därför att in-teckningsmodellen först bör jämföras med en pantsättningsmodell med belopp eller maximibelopp.

#### 4.3.2 Pantsättningsmodellen med belopp är svår att genomföra och dyr

In-teckningsmodellen innebär att information lämnas om hur stort belopp som bostadsrätten maximalt kan svara för. En ny långivare kan alltså få information om det sammanlagda beloppet på tidigare in-teckningar. Anser han sig kunna bevilja lån med denna information, behövs inga ytterligare kontroller. För ytterligare information om de faktiska skulderna och innebörden av de tidigare pantförskrivningarna får han vända sig till de tidigare långivarna.

Kan en pantsättningsmodell utformas så att den ger ytterligare eller bättre information beträffande skuldbelopp och liknande? Pantsättningsmodellen med belopp skulle innebära att den vid varje tidpunkt aktuella skulden angavs i registret. Stora mängder information skulle då behöva föras över från långivarna till registret. I och för sig innehåller de stora lånevolymerna av svenska kreditinstitut. En uppkoppling av dessa mot registret skulle i och för sig vara åtminstone teoretiskt möjlig. Men överföringen av de stora mängderna information är bl.a. förenad med stora kostnader. Vi ser också risken för fel som stor. Slutligen finns det andra långivare, t.ex. privatpersoner. Att få information från dem om den aktuella skulden framstår som mycket komplicerat. Sett i ett lite längre tidsperspektiv måste också ifrågasättas om det är givet att svenska kreditinstitut kommer att ha kvar sin helt dominerande ställning, t.ex. med hänsyn till Sveriges inträde i EU. Om detta inte blir fallet, skulle ett växande behov uppstå att ansluta även utländska kreditgivare.

Det finns också ett problem från integritetssynpunkt. Redan uppgifter om beloppen på in-teckningar har ansetts som känsligare än många andra uppgifter som finns i fastighetsdatasystemet. Ett exempel på det är Datainspektionens föreskrifter för vissa personregister i kommunal verksamhet (DIFS 1995:5). Enligt dessa föreskrifter får kommunala myndigheter in-rätta och föra vissa personregister för sin verksamhet. En typ av register är därvid informationsregister om fastigheter. Sådana register får inte innehålla uppgifter om in-teckningar. Uppgifter om de aktuella lånebeloppen måste anses vara ännu känsligare. De ger ju en helt klar bild över vilka skulder låntagaren har. In-teckningsbilden är trots allt vagare i detta hänseende, då den endast visar ett möjligt, maximalt belopp.

Mycket viktigt är också att en uppgift om de aktuella skuldbeloppen egentligen är ganska ointressant så länge man inte vet hur pantförskrivningarna ser ut. Pantförskrivningen kan ju vara sådan att beloppet

kopplat till en viss pantsättning kan bli större. Att ange pantförskrivningarna i registret är inte realistiskt. Pantförskrivningar kan utformas på många, olika sätt. Det enda sättet att säkerställa att dessa återgavs på ett riktigt sätt i registret, skulle vara att skriva in den exakta lydelsen från avtalet. Det skulle vara både kostsamt och betungande. Dessutom behöver pantsättningsavtalet enligt gällande rätt inte vara skriftligt. Om man tänker sig att införelse av alla pantsättningar trots allt vore möjlig, skulle en viss osäkerhet ändå kvarstå; nämligen tolkningen av den aktuella pantförskrivningen.

Vid diskussioner med aktörer på bostadsrättsmarknaden har, som tidigare nämnts, önskemålet om en bättre styrning av förmånsrätts

frågorna framträtt klart. Det problemet skulle inte lösas med den här diskuterade varianten av pantsättningsmodell.

Mot bakgrund av det sagda är vi av uppfattningen att en pantsättningsmodell med belopp, alltså där det aktuella skuldbeloppet kan utläsas, är i det närmaste ogenomförbar och, under alla förhållanden, mycket kostsam.

#### 4.3.3 Pantsättningsmodellen med maximibelopp saknar fördelar

Men det finns alltså även en annan tänkbar variant av pantsättningsmodellen där belopp framgår, nämligen pantsättningsmodellen med maximibelopp. Innebörden skulle då vara att en förutsättning för en giltig pantförskrivning av en bostadsrätt var att ett maximalt belopp för kapitalskulden på ett eller annat sätt framgick. Angivande av belopp skulle kunna vara ett krav för att pantförskrivningen över huvud taget skulle vara giltig. Man kan också tänka sig att angivande av belopp gjordes till en förutsättning för registrering samtidigt som registreringen utgjorde sakrättsligt moment. Konsekvensen skulle då bli att sakrättsligt skydd kunde uppnås endast om belopp hade angetts. Det innebär alltså att den information som kan erhållas från registret är densamma som med inteckningsmodellen.

En reglering av vilka pantsättningar som skall vara möjliga krävs alltså. Till skillnad från en inteckningsmodell är det just själva pantsättningarna som måste regleras. I en inteckningsmodell lever pantsättningar så att säga ett mer fritt liv. Beloppsintervallen bestäms av inteckningen. Någon prövning av pantsättningen som sådan görs inte och inte heller prövas om en pantsättning kvarstår. Den form av reglering av pantsättningarna som blir aktuell i en pantsättningsmodell med maximibelopp saknar någon motsvarighet i svensk rätt. Vi anser att det finns flera nackdelar med att skapa en alldeles särskild ordning för just bostadsrätter i detta hänseende. Genom att ett särskilt system skapas för bostadsrätter blir hela systematiken kring pantsättning av egendom mer komplicerad och komplex.

Ett skäl för beloppsgränser kan vara att man vill förbättra möjligheterna att använda en bostadsrätt som säkerhet gentemot fler än en långivare. Pantsättningsmodellen innebär i utgångsläget begränsade möjligheter i detta hänseende, även om ett maximibelopp skall anges. Den som har ett pantbrev beträffande en fastighet har vid en medelsfördelning - t.ex. vid utsökning - rätt att få betalning intill pantbrevets belopp. Därutöver har panthavaren rätt till ett tillägg. Det uppgår till maximalt femton procent av pantbrevsbeloppet samt ränta på pantbrevsbeloppet med diskontot plus fyra procentenheter från utmätningen till medelsfördelningen. En övre gräns finns alltså alltid och var den går kan senare tillkommande långivare med någorlunda exakthet bedöma.

Några sådana begränsningar finns inte vid pantsättning av lös egendom, t.ex. bostadsrätter. En pantsättningsmodell som ansluter till gällande rätt skulle innebära att en borgenär vid en "normal pantsättning" kan få ersättning inte bara för kapitalskulden utan också för

räntor och liknande enligt reversen. Det gäller utan några särskilda begränsningar. Att ställa upp begränsningar skulle innebära en ytterligare avvikelse från vad som gäller vid pantsättning av lös egendom. Om sådana begränsningar inte ställs upp, blir det emellertid ofta svårt för en tillkommande borgenär att veta vad hans pant har för värde.

Övergångsproblematiken beträffande pantsättningar utvecklar vi närmare i avsnitt 17.2. Redan här kan dock konstateras att problemen är exakt desamma oavsett om man väljer en in-teckningsmodell eller en pantsättningsmodell med maximibelopp. Frågan blir ju hur man skall kunna smälta samman det nuvarande traditionella pantsättnings-systemet med ett nytt system som innehåller maximibelopp. Något försteg i detta hänseende har alltså inte en sådan pantsättningsmodell.

I övrigt ser vi inte några direkta skillnader mellan dessa två modeller. Många olika utformningar är tänkbara i skilda hänseenden. Exempelvis behöver en in-teckningsmodell inte innebära att man ansluter sig till befintliga lösningar när det gäller sådant som hur överhypotek skall kunna användas, om andrahandspantsättning skall vara möjlig och användningen av pantbrevsterminologin.

Den särpräglade reglering av själva pantsättningen som en pantsättningsmodell med maximibelopp kräver är enligt vår mening en avgörande nackdel. Eftersom vi inte kan se några vinster med denna modell är det svårt att se skäl för att göra en sådan kraftig avvikelse för just bostadsrätter från vad som annars gäller. Det måste också ses som en fördel och styrka att man med en in-teckningsmodell kan utgå från väl beprövade, befintliga system när den närmare utformningen skall göras. Givetvis har man ändock frihet att göra avvikelser i olika delar, t.ex. när utvecklingen har medfört att de befintliga lösningarna framstår som ålderdomliga eller onödigt komplicerade.

Det val som återstår är alltså, enligt vår mening, det mellan en in-teckningsmodell och en pantsättningsmodell utan belopp.

#### 4.3.4 Inteckningsmodellen är bättre än pantsättningsmodellen utan belopp

##### *Information om belopp*

En pantsättningsmodell utan belopp innebär, som tidigare nämnts, att själva pantsättningen registreras och att information om pantsättningarnas belopp inte lämnas i registret. Inteckningsmodellen har en obestridlig fördel jämfört med denna pantsättningsmodell genom att den ger information om för vilka belopp bostadsrätten maximalt utgör eller kan utgöra säkerhet. Många gånger kan denna information vara tillräcklig, t.ex. för en kreditgivare.

##### *Dolda panträtter och förmånsrätten*

Som angetts i avsnitt 2.1 är det nuvarande systemet för pantsättning av bostadsrätter behäftat med en del brister. Risker för dolda pantsättningar hänger samman med den nuvarande ordningen där föreningen skall underrättas om pantsättningar och föra in dessa i lägenhetsförteckningen. Det problemet kan alltså lösas genom en ändring av det sakrättsliga momentet. Valet av modell spelar däremot ingen roll för denna fråga.

En ändring beträffande det sakrättsliga momentet löser emellertid inte problemet med det oklara rättsläget vad gäller möjligheter till omläggning av lån med bibehållen förmånsrätt, möjligheterna att utvidga en kredit efter det att en andrahandspantsättning har skett och även i den delen få bästa förmånsrätt osv. Beträffande fastigheter och annan egendom där inteckningsmodeller används finns en mycket klarare och fastare reglering av dessa frågor. Det förefaller inte vara möjligt att lösa dessa frågor för bostadsrätter inom ramen för en pantsättningsmodell. Vi menar att man då borde göra en generell översyn av denna fråga. Problemet torde också bli mer uttalat när ett bostadsrättsregister införs. Den som registrerar pantsättningar riskerar att ställas inför svårlösta problem när det gäller att registrera t.ex. en underrättelse om att en kredit har utökats. I detta hänseende har alltså inteckningsmodellen ett klart försteg.

##### *Bättre kreditobjekt*

Det som nyss sagts tangerar spørgsmålet hur bostadsrätterna skall förbättras som kreditobjekt. Hit hör vad det är som skall uppnås för att man skall kunna anse att bostadsrätterna har förbättrats som kreditobjekt. Det som antagligen först kommer i åtanke är skillnaden i ränta för lån på fastigheter och bostadsrätter. Om bostadsrätterna blev bättre kreditobjekt, borde denna skillnad kunna i vart fall minska. Det finns säkert flera förklaringar till den ränteskillnad som finns, t.ex. dubbelbelåningen (föreningens respektive bostadsrättshavarens lån) och den större tradition som det finns kring pantsättning av fastigheter.

Det är inte aktuellt att inom ramen för den nuvarande utredningen

göra något åt sådant som dubbelbelåningen. Givetvis är det svårt att uttala sig om hur stor betydelse olika åtgärder skulle ha. Det framstår emellertid inte som osannolikt att faktorer som hur säkert systemet är och, inte minst, hur det uppfattas har en viss betydelse. Inteckningsmodellen är väl beprövad på fastighetsrättens område. Vi bedömer att den modellen har ett försteg. Den har ett gott renommé och anses säker. Samtidigt har man ibland påtalat att delar av inteckningssystemet är onödigt krångliga eller ålderdomliga. Vi ser därför möjligheter att åstadkomma förbättringar, utan att modellen så att säga tappar i trovärdighet. Möjligen kan också systemets grad av rationalitet ha en viss betydelse för kostnaden - i form av ränta eller avgifter - för ett lån.

Ambitionen att förbättra bostadsrätter som kreditobjekt behöver inte heller avse endast räntan. Bostadsrättshavaren kan i många fall ha ett intresse av att kunna använda bostadsrätten som säkerhet till ett belopp som ligger så nära marknadsvärdet som möjligt. Förutsättningarna att använda en bostadsrätt som säkerhet för nya lån bör enligt vår mening öka om den eller de som är beredda att ge nya lån bättre än i dag kunde bedöma hur mycket bostadsrätten tidigare svarar för som säkerhet. Samtidigt är denna typ av förbättringar något omtvistad. I vissa sammanhang har man menat att en säkerhet kan bli "för bra". Risken är då att långivare inte gör en seriös bedömning av betalningsförmågan utan förlitar sig enbart på säkerheten.

För bostadsrättshavarens del kan det också vara en fördel om pantsättningssystemet ger så goda möjligheter som möjligt för honom att använda sig av olika kreditgivare. I och för sig finns en tendens i dag som innebär att kreditgivarna ger förmåner till den som håller sig till en långivare. Samtidigt ökar konkurrensen. Flera nya kreditgivare har tillkommit på marknaden. Och dessa förhållanden varierar över tiden. Finns redan ett lån, bör det vara en fördel - när ett nytt lån skall tas - om en ny kreditgivare kan förhållandevis exakt bedöma hur stort belopp bostadsrätten sedan tidigare svarar för.

Frågan är om inte inteckningsmodellen har ett försteg oavsett vilka av de här angivna innebörderna som läggs i att bostadsrätterna bör bli bättre som kreditobjekt.

### *Inaktuella noteringar*

Med den nuvarande ordningen finns också ett problem med inaktuella noteringar om pantsättningar. Motsvarande problem har vi inte uppfattat när det gäller fastigheter. En förklaring torde vara att inteckningssystemet för fastigheter, där bestämda beloppsintervall är upptagna, gör det mer intressant för nya långgivare att undersöka de tidigare förhållandena. En möjlighet kan ju finnas att få ett mycket bättre förmånsläge än annars, om ett visst intervall är ledigt. Det är i och för sig möjligt att införa en skyldighet för långgivare att anmäla när en registrering av en pantsättning är inaktuell. Lite svårare är att se att en påföljd, som gör regleringen verkkningsfull, skulle kunna kopplas till den skyldigheten. Till detta kommer de resurser som skulle krävas för administrationen.

I en inteckningsmodell finns däremot ett visst, naturligt incitament för att inaktuella noteringar avlägsnas. Huruvida noteringen är kvar eller inte är också av mindre intresse i en inteckningsmodell. I vart fall i befintliga inteckningssystem finns ju alltid risken för en kreditgivare, som har en inteckning vilken inte är förenad med bästa rätt, att en ny kreditgivare ockuperar ett inteckningsintervall med bättre rätt när detta blir ledigt.

### *Enkelhet och klarhet*

Det system som väljs bör vara klart och enkelt. Olika aspekter kan läggas på detta krav. Först kan konstateras att det nuvarande systemet för fastigheter med datapantbrev av många torde uppfattas som något svårtillgängligt. Samtidigt finns flera skäl för att undvika skriftliga pantbrev. Denna hantering uppfattas av många aktörer som omständlig och resurskrävande. Exempelvis är det en belastning för kreditgivare att de skriftliga pantbreven måste letas fram från arkiv och skickas iväg när pantsättaren väljer en ny långgivare. Mot en inteckningsmodell skulle då kunna tala att systemet blir svårbegripligt eller svårhanterligt.

Att systemet med datapantbrev uppfattas som svårtillgängligt torde bero på dels att det finns dubbla system, dels att pantbrevsbegreppet i det systemet är något förvillande. Begreppet pantbrev för ju tankarna till ett dokument som kan överlämnas till borgenären för att få till stånd en pantsättning. Ett datapantbrev är emellertid endast en registrering i pantbrevsregistret. Denna registrering kan givetvis inte överlämnas, utan i stället får man laborera med en fiktion. Genom registreringen *anses* överlämnande ha skett. Det är nog i grund och botten denna konstruktion som gör systemet med datapantbrev något svårgenomträngligt. Som konstaterats i avsnitt 4.2.1 är det emellertid möjligt att utforma ett system utan skriftliga pantbrev. Pantbrevssystemet kan alltså slopas helt.

### *Övergångsfrågan*

Övergången från den nuvarande ordningen till ett nytt system för

pantsättning av bostadsrätter kräver särskilda överväganden. Vi behandlar detta i avsnitt 17.2. Här bör dock följande nämnas. Övergångsproblematiken kan i förstone förefalla enklare om man väljer en pantsättningsmodell utan belopp. Tanken är då att man kan föra in de gamla pantsättningarna från lägenhetsförteckningarna i registret och sedan är det bara att fylla på med nya pantsättningar som sker efter ikraftträdandet.

Men även i en inteckningsmodell är det möjligt att så att säga behålla de gamla pantnoteringarna och bygga på med inteckningar vid nya pantförskrivningar. Med tiden skulle de gamla noteringarna försvinna eller i vart fall förlora sin aktualitet. Skäl kan i och för sig finnas för att omvandla - konvertera - de gamla pantnoteringarna till inteckningar, om inteckningsmodellen väljs. Exempelvis skulle registret därigenom ge bättre information till en kreditgivare om pantsättningsförhållandena. Men om detta inte görs, blir inte registret sämre än om pantsättningsmodellen hade valts. Beträffande de "gamla" pantnoteringarna skulle registret bli likvärdigt. Och när det gäller nya pantsättningar som gjorts med inteckningar skulle informationsvärdet bli bättre än om man hade fortsatt att bygga på med pantnoteringar. Sådana noteringar anger ju inga belopp.

Det avgörande är alltså inte valet av modell, utan i stället vilken ambition som finns att redan vid införandet av bostadsrättsregistret reda ut de oklarheter som finns beträffande de tidigare gjorda noteringarna i lägenhetsförteckningarna och att uppmärksamma dolda panträtter. Detta blir inte lättare med en pantsättningsmodell. När det gäller nya pantsättningar skulle ett helt nytt system behövas för att lösa förmånsrättsfrågorna på ett tillfredsställande sätt.

#### *Våra slutsatser*

Vi menar att inteckningsmodellen bör väljas. Den kan till skillnad från pantsättningsmodellen utan belopp förväntas lösa problemet med det osäkra rättsläge som som i dag gäller i fråga om panthavarens förmånsrätt och helt allmänt ha verkan att bostadsrätterna blir bättre kreditobjekt. Förutsättningarna är störst med denna modell att råda bot på det nuvarande problemet med inaktuella pantnoteringar. Det finns inte skäl att tro att inteckningsmodellen i sig behöver leda till större kostnader än en pantsättningsmodell utan belopp. Slutligen innehåller den information om hur utnyttjad en bostadsrätt är som kreditobjekt, något som bidrar bl.a. till större säkerhet och rationalitet vid kreditgivning.



## 5 Närmare om inteckningsmodellen

### 5.1 Begreppet bostadsrättsinteckning bör väljas

**Vi föreslår** att begreppet *bostadsrättsinteckning* införs.

När en inteckningsmodell har valts aktualiseras frågan om man bör tala om inteckningar eller inte. Kärnan i en inteckningsmodell är att ett beloppstrymme reserveras och att detta utrymme sedan i ett andra led kan användas för upplåtelse av panträtt. Det är alltså inte givet att man skall tala om inteckningar. Det finns emellertid vissa skäl som talar för detta.

Begreppet inteckning är väl inarbetat och ger många en omedelbar anvisning om vad det är frågan om. Eftersom inteckningar hittills inte använts för bostadsrätter innebär detta också en tydlig markering av en ändring. Det finns däremot skäl att skilja denna inteckningsform från andra inteckningar. Bl.a. kan det vara ett sätt att markera att vissa skillnader finns när det gäller denna inteckningstyp jämförd med andra. Eftersom inteckningar kan finnas i själva fastigheten bör dessutom klarheten öka, om man har en särskild benämning på inteckningar som belastar en bostadsrätt i fastigheten och inte själva fastigheten.

Vi föreslår därför att den inteckningstyp som skall kunna tas ut i bostadsrätter benämns *bostadsrättsinteckning*.

### 5.2 Pantbrev bör inte införas

**Vi föreslår** att skriftliga pantbrev inte skall finnas för bostadsrätter och att pantbrevsterminologin över huvud taget inte skall införas. Den som registreras vid en inteckning skall benämnas *inteckningshavare*. Inteckningshavare motsvarar närmast vad som benämns pantbrevshavare när det gäller datapantbrev för fastigheter.

Vår uppfattning är att det är möjligt att utforma ett inteckningssystem utan skriftliga pantbrev. I samband med att datapantbrev infördes påtalades vissa nackdelar med skriftliga pantbrev. De ansågs förenade med inte obetydliga kostnader för såväl olika myndigheter som enskilda. Från kreditinstitutens sida framhölls att de ställer stora krav på tidsödande och kostnadskrävande hantering. Vidare angavs att, eftersom pantbrevet behandlas som en värdehandling, särskilda kostnader uppkommer för transporter, kontroller och arkivering samt att det hos den registeransvarige uppstår kostnader för utskrift och expediering av pantbreven (prop. 1993/94:197 s. 15).

Vi instämmer i kritiken. Hanteringen av skriftliga pantbrev ger upphov till onödiga kostnader. En ytterligare nackdel med skriftliga pantbrev är att de kan förkomma. För att reda upp denna situation krävs ett relativt krångligt dödningsförfarande. Pantbrev var nödvändiga under en tid när datoriserade register inte fanns, men framstår i dag som föråldrade. Vi anser att skriftliga pantbrev inte bör användas, när ett helt nytt system för pantsättning av bostadsrätter införs.

Trots det skulle man kunna använda sig av pantbrevsterminologin t.ex. på samma sätt som man gör beträffande datapantbrev. Som vi utvecklat i avsnitt 4.3.4 är dock systemet och terminologin med datapantbrev något svårbegriplig. Det är förklarligt att terminologin används i ett system där skriftliga pantbrev förekommer parallellt. Men eftersom vi inte tänker oss några skriftliga pantbrev, anser vi att pantbrevsterminologin bör överges helt. Vi anser att systemet blir enklare att förstå om man talar om vad det egentligen är fråga om, nämligen en registrering i bostadsrättsregistret vid en bostadsrättsinteckning.

Hur skall då detta lösas rent terminologiskt? Den som registreras för ett datapantbrev benämns pantbrevshavare. Skälet till att benämningen panthavare inte används är att den som är registrerad för ett datapantbrev inte behöver vara panthavare. Som närmare utvecklas i avsnitt 6.5.2 behöver den som registreras vid en bostadsrättsinteckning inte vara panthavare. Det är därför inte lämpligt att använda detta begrepp. Panthavare är ett väl etablerat rättsligt begrepp med en särskild innebörd. Pantbrevshavare är inte heller lämpligt när pantbrev inte skall förekomma. Begreppet skulle bli direkt missvisande. Det finns emellertid ett behov av en beteckning på den som är registrerad vid en bostadsrättsinteckning. Vi föreslår därför att den som registreras vid en in-teckning benämns *inteckningshavare*.

### 5.3 Överhypotek och ägarhypotek

**Vi föreslår** att den för fastighetsinteckningar gällande ordningen med *ägarhypotek* och möjlighet att utmäta pantbrev inte skall ges någon motsvarighet för bostadsrätter. Bostadsrättshavaren skall kunna utnyttja en bostadsrättsinteckning som har blivit ledig för en ny pantsättning.

En bostadsrättsinteckning bör liksom andra inteckningar bestämmas till ett visst belopp. När en ny inteckning tas ut i t.ex. en fastighet överensstämmer inteckningsbeloppet ofta med kapitalbeloppet för ett lån. Med tiden minskar emellertid i många fall kapitalbeloppet. Det kan vara fråga om allt från mindre amorteringar till att hela lånet betalas. I takt med att avbetalningar sker uppstår en skillnad mellan inteckningsbeloppet och kapitalbeloppet. Med *överhypotek* avses vanligen inget annat än skillnaden mellan dessa två belopp. Begreppet säger alltså inget om vem som har rätt till det belopp som det outnyttjade intervallet representerar vid t.ex. en exekutiv försäljning. *Ägarhypotek* talar man om när ägaren till den pantsatta egendomen, i vart fall primärt, har rätt till detta belopp. Begreppen används i det följande med nu angivna innebörder.

Den valda utformningen medför att ett överhypotek kan uppstå. Skall någon möjlighet finnas att utnyttja detta? I huvudsak rör det sig därvid om två frågeställningar. När ett skuldförhållande är helt avvecklat är frågan om bostadsrättshavaren bör ha möjlighet att utnyttja den så att säga helt lediga bostadsrättsinteckningen för en ny pantsättning. Den andra frågan är om bostadsrättshavaren bör ha möjlighet att utnyttja en delvis ledig inteckning genom att möjligheter till andrahandspantsättning ges. Denna behandlas i avsnitt 5.4. Om en möjlighet skall finnas att på nytt använda en bostadsrättsinteckning för pantsättning är också frågan om ägarhypotek bör införas. Något bör därför först sägas om hur ägarhypotek motiveras för fastigheter.

#### 5.3.1 Skälen som anförts för ägarhypotek

Ägarhypoteket beträffande intecknad fast egendom infördes år 1912. I förarbetena (prop. 1912:22 s. 215) angavs vissa skäl till stöd för detta institut. Man menade att ägarhypotek utgjorde en följdriktig utveckling av den redan antagna grundsatsen att infriade inteckningshandlingar med oförändrad förmånsrätt åter kan utges av fastighetsägaren. Vidare ansågs det obilligt mot fastighetsägaren och hans borgenärer att en inteckning med sämre förmånsrätt vid en exekutiv försäljning skall kunna rycka upp i bättre ställning än den hade från början. Genom lagändringarna 1912 infördes principen att ett lägsta bud skall fastställas under vilket exekutiv försäljning inte får ske. Borgenärer med bättre rätt än sökanden skall vara skyddade. Detta belopp måste då räknas fram. Ett viktigt argument för ägarhypotek ansågs därför vara att man vid framräkning av det lägsta budet skall behöva ta hänsyn

endast till inteckningsbeloppen och inte behöva ta hänsyn till i vilken utsträckning de är belånade, "något som mången gång kan vara omöjligt att på ett sådant stadium utröna".

Förekomsten av koppling (se avsnitt 3.2.3) undanröjer i praktiken det hinder mot uppryckning som ägarhypotek annars skulle inneburit. Som utvecklas i avsnitt 5.4 ifrågasätter särskilt kreditinstituten för närvarande systemet med andrahandspansättning. Det är inte första gången som detta institut diskuteras. Pantbrevsutredningen hade i uppdrag att utreda frågor angående pantsättningsreglerna i fastighets-, sjö- och lufträtten. I utredningens betänkande Pantbrev (SOU 1982:57) anfördes att önskemål hade framställts om att den tidigare ordningen med automatisk uppryckningsrätt borde återinföras eftersom systemet med andrahandspansättning var betungande och kostsamt (betänkandet s. 69). I denna fråga anförde utredningen bl.a. följande (s. 154).

Det händer att kreditinstituten avstår från andrahandspansättning, därför att ordningen är så omständlig, men i regel torde kreditgivare som lämnar sekundärkrediten, för sitt eget skydds skull vara tvungen att gardera sig med andrahandspansättning. Man har från kreditinstitutens sida kraftigt understrukt, att denna ordning med andrahandspansättning håller på att växa instituten över huvudet. Ett sätt att få bort svårigheterna vore att avskaffa ägarhypoteket; genom uppryckningsrätten skulle andrahandspansättningen bli överflödig.

Vid övervägande av dessa olika framstötter har utredningen för sin del kommit till det resultatet, att ägarhypoteket som sådant inte kan avskaffas. Institutet utgör grundvalen för anordnandet av de exekutiva auktionerna i vårt land, med sakägarförteckning och fasta förmånsrättsrum. De stora fördelar som är förbundna med detta system får inte spolieras.

Däremot borde undersökas, om man inte skulle kunna förenkla förfarandet vid andrahandspansättning.

Införandet av lagen om företagshypotek föregicks av en utredning, Utredningen angående företagsinteckning. I slutbetänkandet Företagshypotek (SOU 1981:76) presenterade utredningen sina överväganden i frågan huruvida ägarhypotek borde införas för företagshypotek (s. 67). Utredningen menade att det väsentligen är exekutionsrättsliga motiv som bär ägarhypotek i bl.a. fastighetsrätten, nämligen behovet av att kunna fastställa ett lägsta bud eller skyddsbelopp, och att detta inte gjorde sig gällande beträffande företagshypotek där enstaka föremål i ett egendomskollektiv måste kunna säljas för sig. Utredningen föreslog därför inte något ägarhypotek. I propositionen till lagen om företagshypotek förklarade departementschefen att han på samma skäl som utredningen hade angett var ense med denna om att ägarhypotek inte borde införas (prop. 1983/84:128 s. 34).

Tanken med de angivna skälen torde vara att realisationen av den intecknade egendomen i näringsverksamhet inte sker på det för fast egendom typiska sättet att hela enheten säljs, t.ex. vid en exekutiv auktion. För övrigt torde utmätning med anledning av ett företags-

hypotek vara relativt ovanligt. I stället försätts företaget i konkurs. I hypoteksunderlaget ingår nämligen, som tidigare nämnts, inte alla tillgångar. Och en utförsäljning av bara underlaget skulle nog ofta innebära att man skulle få ut ett klart lägre pris än vad som är fallet vid en konkurs.

### 5.3.2 Överhypotek eller ägarhypotek?

Det argument som har angetts som det tyngsta när ägarhypoteket diskuterats i lagstiftningssammanhang är att det underlättar exekutiv försäljning. Givetvis är det inte lyckligt med en ändring som innebär att den exekutiva försäljningen avsevärt försvåras. Det skulle kunna leda till bl.a. att förfarandet blev dyrare. Hur hållbart är då detta argument?

Argumentationen att de exekutiva förfarandet skulle underlättas härstammar alltså från sekelskiftet. Lagberedningen anförde (Lagberedningens förslag till jordabalk II, 1908, s. 315):

Det är lätt insedt med hvilka svårigheter det skulle vara förenadt att i detta skede af förfarandet urskilja, till hvilka belopp i fastigheten gällande inteckningar rätteligen borde upptagas, därest auktionsförrättaren i sådant hänseende vore hänvisad att verkställa en utredning af faktiskt föreliggande förhållanden i fråga om inteckningarnas belåning, och huru lätt det resultat, hvartill han i sådant hänseende kommit och hvarå hela det följande förfarandet kan komma att hvila, kunde komma att på grund af senare förebragt upplysning kullkastas. Erforderlig fasthet härutinnan uppnås först om förrättningsmannen till grund för sina beräkningar får lägga gravationsbeviset. Men detta kan ske endast under förutsättning att på rätten att ur fastigheten uttaga ett intecknad belopp icke inverkar, huruvida eller i hvilken utsträckning inteckningen är belånad.

Tanken var således att de faktiska fordringsbeloppen inte skulle behöva efterforskas. Detta uttalades klart av bl.a. Einar Anderberg (Jordabalk, i Minnesskrift till 1734 års lag, 1934, s. 260). Han anförde att utformningen gjorde det möjligt för auktionsförrättaren att "utan tidsödande forskningar bestämma lägsta budet enbart med ledning av gravationsbeviset". Det kan emellertid konstaterats att nu gällande rätt inte innebär att lägsta budet kan fastställas, utan att det verkliga fordringsläget utreds. Hänsyn skall tas till tilläggen. För att dessa skall kunna fastställas måste de verkliga fordringsbeloppen fastställas. Det är därför svårt att se att ägarhypoteket i någon nämnvärd utsträckning underlättar fastställandet av det lägsta budet.

Det andra argumentet var rättviseaspekter. Lagberedningen utvecklade detta bl.a. på följande sätt (a.a., s. 314).

Vid belåning af en inteckning har långifvaren intet fog att räkna med möjligheten att en tidigare inteckning skall bortfalla eller inskränkas; och när han beslutar sig för att taga den såsom pant och bestämmer sina villkor, tager han hänsyn till säkerheten sådan den är men icke

sådan den till äfventyrs kan blifva. Att medgifva honom uppryckningsrätt vore därför att tillägga honom en fördel på hvilken han icke har något berättigadt anspråk. Och denna fördel skulle beredas honom på fastighetsägarens bekostnad. Ty ehuru väl det står denne öppet att i stället för den in-teckning, som helt eller delvis bortfallit, taga en ny, är dels sådant alltid förenadt med omgång och kostnad, dels erbjuder denna nya in-teckning visserligen icke alltid i fråga om belåning samma fördel som den äldre; för en sista in-teckning kan måhända, särskildt under tryckta tider, det blifva svårt att finna en långifvare, än oftare kommer det att inträffa, att lånevillkoren blifva helt andra och mer betungande än om fastighetsägaren kunnat som säkerhet erbjuda den in-lösta.

Det kan sägas att uttalandet är gammalt. Tankarna om svårigheter att få "topplån" och möjligheten att detta påverkar lånevillkoren har emellertid full aktualitet. Däremot kan mot resonemanget invändas att i den mån institutet koppling används så är det redovisade rättviseresonemanget satt ur spel. I praktiken kan skillnaderna därvid bli försumbara. Resonemanget synes också förutsätta att uppryckningsrätten är så att säga definitiv. Så behöver det inte vara. När det gäller företagshypotek har näringsidkaren möjlighet att åter pantsätta ett helt eller delvis outnyttjat företagshypoteksbrev. Bakomliggande borgenärer skjuts då ned igen. Därmed kan uppryckningsrätten inte sägas ske på näringsidkarens bekostnad. Det kan dock sägas att uppryckningen sker på bekostnad av de oprioriterade borgenärerna. Även det argumentet bleknar dock, om möjligheter till koppling finns.

Utformningen kan göras på olika sätt. Ägarhypoteket kan sägas ha en viss systematisk funktion. Beloppsintervallen blir tydligare, om någon uppryckningsrätt inte finns. Borgenären kan inte få bättre rätt än det intervall som in-tecknades från början. Hållbarheten av detta argument är dock, liksom det tidigare anförda rättviseargumentet, beroende på huruvida koppling kan ske.

Frågan om andrahandspantsättning bör vara möjligt har ett samband med frågan om ägarhypotek. Ett system *med* ägarhypotek mer eller mindre förutsätter en möjlighet till andrahandspantsättning. I annat fall skulle bl.a. alla nedarmorteringar av ett lån innebära att ett utrymme uppstod som primärt tillföll bostadsrättsinnehavaren. Om å andra sidan ägarhypotek *inte* skall kunna uppstå, minskar behovet av andrahandspantsättningar något. Borgenärerna har mindre anledning till koppling.

Vi har svårt att se några direkta fördelar med ett system där en helt outnyttjad in-teckning inte får användas gentemot en ny långivare. Det kan inte sägas att en möjlighet till detta komplicerar systemet. Samtidigt innebär det en större handlingsfrihet för bostadsrättshavaren. Han kan välja mellan att utnyttja detta utrymme eller att döda in-teckningen. Det ger en möjlighet att erbjuda en bra säkerhet om ett nytt lån behövs, vilket kan påverka räntan eller, till och med, vara avgörande för om lånet beviljas. Inte heller anser vi detta obehörigt mot borgenärer med sämre rätt. De har aldrig haft anledning att räkna med bättre rätt än vad det ursprungliga beloppsintervallet medgav. En

omotiverad skillnad skulle vidare uppkomma gentemot det fallet att en generell pantförskrivning finns. I det fallet skulle fordran kunna öka och minska inom inteckningsintervallet. Däremot skulle ett helt ledigt utrymme inte kunna tas i anspråk av en ny borgenär. Systemet skulle uppmuntra till generella pantförskrivningar och sannolikt också kunna kringgås. Det förefaller nämligen svårt att förhindra att en fordran med en generell pantförskrivning överläts till en ny borgenär och att denne då blir ny inteckningshavare. En risk finns slutligen att problemet med inaktuella noteringar inte på något sätt avhjälpas. Om möjligheten att utnyttja ett intervall igen saknas, finns ju inte heller något incitament att göra något åt en inaktuell notering.

Vi menar å andra sidan att det är svårt att se något skäl för att införa ägarhypotek för bostadsrätter. När det gäller fastigheter anfördes rättviseargument och exekutionstekniska skäl som stöd för ägarhypoteket. Rättviseargumenten får emellertid, mot bakgrund av vad som sagts i den delen, anses vara satta ur spel. Inte heller kan ägarhypoteket sägas innebära någon fördel för exekutiva förfaranden. Skäl finns nämligen att tillämpa systemet med tillägg även när det gäller bostadsrätter. Det är en väl etablerad ordning som inga anmärkningar har riktats mot. En ordning utan ägarhypotek gör också systemet enklare. Införs ägarhypotek blir de exekutionsrättsliga reglerna mer komplexa eftersom t.ex. en motsvarighet till institutet utmätning av pantbrev framstår som nödvändig. Vår slutsats är att ägarhypotek och den därmed sammanhängande möjligheten när det gäller fastigheter att begära utmätning av pantbrev inte bör införas för bostadsrätter.

## 5.4 Bör andrahandspantsättning vara möjlig?

<p><b>Vi föreslår</b> att andrahandspantsättning av bostadsrätter skall vara möjlig.</p>
--

En ordning med ägarhypotek skulle närmast ha förutsatt att en möjlighet till andrahandspantsättning fanns. I annat fall skulle ägarhypoteket alltid primärt tillfallit bostadsrättshavaren. Med vårt förslag är möjligheten till andrahandspantsättning inte nödvändig av det skälet. Frågan är därför om det finns andra skäl som medför att en möjlighet till eller ett alternativ till andrahandspantsättning bör finnas.

### 5.4.1 Alternativ till andrahandspantsättning

I avsnitt 4.2.1 antydde vi ett alternativ som vi kallade kupongsystemet. Ett kupongsystem ger inte möjlighet att alltid reservera ett intervall som exakt stämmer överens med den ursprungliga kapitalskulden. En annan nackdel med kupongsystemet är att tider med viss inflation gör valda beloppintervall inaktuella. Kupongernas belopp måste alltså justeras när penningvärdet sjunkit så mycket att beloppen är för små. Det kan

förväntas ske efter en i dessa sammanhang förhållandevis kort tid. Dessutom är det egentligen så att ett kupongsystem i sak inte innebär något annat än en trubbigare variant av ett system som medger deldödning till beloppet. Det är därför inte något lämpligt alternativ.

En annan möjlighet som vi tog upp när inteckningsmodellen beskrevs översiktligt var deldödning. Härmed avses att bostadsrättshavaren kan döda en del av en inteckning till beloppet och få fastställt en ny inteckning på detta belopp. I förmånsrättshänseende skulle då denna nya inteckning hamna omedelbart efter den återstående delen av den gamla inteckningen. En avgörande skillnad jämfört med andrahandspantsättning är att bostadsrättshavaren är beroende av panthavarens medgivande för att kunna åstadkomma en deldödning. Så måste det vara. En annan viktig skillnad är att säkerhetens storlek blir fixerad. Andrahandspantsättning innebär att andrahandspantshavarens säkerhet växer i takt med att förstahandspantshavarens fordran minskar. Vid deldödning uppstår utnyttjade utrymmen så fort respektive fordran minskar. Möjligheter till deldödning beträffande beloppet finns inte heller i de befintliga inteckningssystemen. Vår åsikt är att en överensstämmelse med de andra systemen är fördelaktig och att avvikelser bör göras endast när skäl av viss tyngd finns för detta. Vi anser därför att deldödning inte bör införas som ett alternativ till andrahandspantsättning.

#### 5.4.2 Andrahandspantsättning bör vara möjlig

Trots detta är det inte givet att möjligheter till andrahandspantsättning bör finnas. Andrahandspantsättning är för närvarande ifrågasatt beträffande fast egendom. Signaler tyder på att kreditinstituten, i synnerhet bankerna, i allt mindre utsträckning utnyttjar andrahandspantsättning beträffande fast egendom. Detta beror på rent ekonomiska överväganden. Analyser har visat att systemet med andrahandspantsättning är förenat med så stora kostnader att det inte anses lönsamt. Det anses för kostsamt i förhållande till den säkerhet som andrahandspantsättning erbjuder.

Systemet blir enklare och mer överskådligt om en möjlighet till andrahandspantsättning inte finns. Samtidigt innebär andrahandspantsättning en ytterligare möjlighet för bostadsrättshavaren att använda sin bostadsrätt som kreditobjekt. Andrahandspantsättning är möjlig i andra inteckningssystem. Särskilt viktigt är att möjligheten finns beträffande fastigheter. Även om möjligheten till andrahandspantsättning av fastigheter är ifrågasatt, finns det för närvarande inga konkreta planer på att ta bort den. De skäl som talar mot andrahandspantsättning är enligt oss inte så tunga att möjligheten inte bör finnas beträffande bostadsrätter. Om förhållandena i framtiden ändras beträffande fast egendom, finns det däremot skäl att då på nytt se över frågan även beträffande bostadsrätter.

### 5.5 Inteckningens omfattning



**Vi föreslår** att en hel bostadsrätt skall kunna intecknas men inte en del av en bostadsrätt. Det skall inte heller vara möjligt att inteckna flera bostadsrätter gemensamt.

Att en bostadsrätt skall kunna intecknas så länge hela bostadsrätten intecknas är en given utgångspunkt. Vi har däremot svårt att se något skäl för att en del av en bostadsrätt skulle kunna intecknas. Därför återstår att ta ställning till om möjlighet bör finnas att inteckna bostadsrätter gemensamt.

Man skulle kunna tänka sig en möjlighet att gemensamt inteckna bostadsrätter när de är i samma bostadsrättshavares hand. Vilka skäl för och emot detta finns då? När det gäller fastigheter har frågan i modern tid gällt om man skulle ta bort en befintlig möjlighet som har ansetts ha en väsentlig betydelse när det gäller att utnyttja fast egendom som underlag för kredit. Möjligheten finns inte för bostadsrätter i dag. Ingenting har framkommit som tyder på att införandet av en sådan möjlighet skulle innebära en väsentlig förbättring av möjligheterna att utnyttja bostadsrätterna som kreditobjekt.

Ett annat skäl som har anförts för fastigheter är att ett slopande av möjligheten skulle inskränka möjligheterna att fastighetsreglera. Resonemanget blir här detsamma som när det gäller utnyttjandet av bostadsrätten som kreditobjekt.

Ett tungt skäl mot att medge gemensamt intecknande är att detta komplicerar hela inteckningssystemet. Författningsregleringen blir utförligare, regleringen svårare att förstå osv. Exempelvis måste möjligheter ges till utsträckning och relaxation. Vi föreslår därför inte någon möjlighet till gemensamt intecknande.

Det bör påpekas att detta givetvis inte hindrar att en bostadsrättshavare som är innehavare av flera bostadsrätter använder alla dessa som kreditobjekt för ett stort lån. Skillnaden är endast att de olika bostadsrätterna får intecknas separat.

En särskild fråga som har dykt upp under slutfasen av utredningsarbetet är vad som skulle kunna betecknas som "fjällstugeproblematiken kring ett inteckningssystem". Det förekommer att en bostadsrätt upplåts till flera med syftet att respektive bostadsrättshavare skall ha möjlighet att under en viss tid under året utnyttja den aktuella bostadsrättslägenheten, t.ex. en stuga. Under den tiden har man rätt till hela bostadsrättslägenheten själv. Upplåtelseformerna varierar. En utformning som förekommer är att ideella andelar upplåts och sedan finns separata avtal som reglerar under vilken tid bostadsrätten skall utnyttjas av respektive bostadsrättshavare. De upplåtna "andelarna" kan vara pantsatta.

Förenligheten med BRL beror på hur upplåtelsen har utformats (jfr Fritidsboendekommitténs betänkande Fritidsboende [SOU 1982:23] s. 120 ff.). Man kan också diskutera vad en pantsättning på det aktuella sättet innebär. Klart är emellertid att ett införande av ett inteckningssystem innebär ett problem, så länge endast en hel bostadsrätt kan pantsättas. Det torde vara nödvändigt att lösa detta problem. Annars är risken stor för ekonomiska förluster för dem som har köpt en sådan "andel". Risken är bl.a. att denna blir osäljbar.

Tiden har inte medgett att vi lägger fram ett färdigt förslag i den delen också. Ett par skisser till möjliga lösningar kan dock ges. Man kan tänka sig att i författning öppna en möjlighet att upplåta bostadsrätt till respektive bostadsrättshavare under en viss tid per år. Denna rätt, som alltså skulle motsvara den tänkta andelen i tiden, skulle sedan kunna intecknas. En annan möjlighet är att definiera de aktuella upplåtelseformerna och undanta dessa från bostadsrättsregistret. En särskild fråga av mer bostadspolitisk karaktär är givetvis om särlösningar skall finnas endast för befintliga föreningar eller om möjlighet bör finnas att

starta nya föreningar av denna typ.

Det är vår uppfattning att en reglering som gäller denna typ av bostadsrätter bör kunna tas fram till ikraftträdandet av de förslag som vi har.

## 5.6 Inteckningsåtgärder

**Vi föreslår** att inteckningsåtgärderna *dödning*, *uppdelning*, *sammanföring* och *nedsättning* skall införas beträffande bostadsrättsinteckningar. Någon möjlighet till deldödning föreslår vi inte. Uppdelning är för bostadsrätternas del motsvarigheten till utbyte av pantbrev i fastigheter.

När det gäller inteckningsåtgärder finns två frågor att besvara. Den första är vilka åtgärder som bostadsrättshavaren bör kunna vidta med sina bostadsrättsinteckningar. Den andra frågan är om den terminologi som används i JB och lagen om företagshypotek med en uppdelning på olika institut bör tillämpas även för bostadsrätter.

När gemensamt intecknande inte skall vara möjligt, behövs inte motsvarigheter till *utsträckning* och *relaxation*. Att en möjlighet att *döda* inteckningar behövs framstår för oss som självklart. I avsnitt 5.4.1 har vi tagit ställning för att deldödning till beloppet inte bör införas som ett alternativ till andrahandspantstättning. Inte heller bör sådan deldödning införas som ett komplement. Vi har svårt att se något behov av detta på grund av möjligheten till andrahandspantstättning. Det skulle dessutom innebära en avvikelse från vad som gäller för andra inteckningssystem. En motsvarighet till *utbyte* och *sammanföring* bör enligt vår mening finnas. Dessa åtgärder ger bostadsrättshavaren en möjlighet att anpassa bostadsrättsinteckningarna efter den aktuella lånebilden.

Behovet av *nedsättning* kan diskuteras. När det gäller fastigheter är denna åtgärd tillsammans med *relaxation* och *utsträckning* ovanligast. Som ett exempel kan nämnas att under tiden den 11 april till den 9 september 1997 begärdes *nedsättning* i 23 fall, *relaxation* i 22 fall och *utsträckning* i 4 fall. Det kan jämföras med att det under samma period gjordes drygt 50 000 innehavsantekningar och beviljades lagfart kombinerat med nyintekning i nästan 16 000 fall. Det mest troliga är att *nedsättning* på sikt inte kommer att användas oftare för bostadsrätter. Detta är vad som talar mot att ge möjlighet till *nedsättning*. Samtidigt skulle det minska bostadsrättshavarens handlingsfrihet. I andra sammanhang har vi framhållit värdet av en överensstämmelse med andra inteckningssystem, framför allt med det för fastigheter. Det gäller även här. Frågan är om inte redan dessa skäl väger tyngre än de som talar mot. Betydelsefullt är också att möjligheten till *nedsättning* kan vara användbar under övergångsfasen. Möjligheten till *nedsättning* kan, med den lösning som vi föreslår beträffande övergången till in-

teckningar, i vissa fall innebära en möjlighet att förenkla förfarandet. Mera härom i avsnitt 17.2.6. Vi menar mot bakgrund av det sagda att en motsvarighet till inteckningsåtgärden nedsättning bör finnas för bostadsrättsinteckningar.

Att motsvarigheter till dödning, utbyte, sammanföring och nedsättning föreslås innebär inte att man nödvändigtvis måste tala om olika in-teckningsåtgärder. I förarbetena till JB diskuterades in-teckningsåtgärder. Där anfördes (prop. 1970:20 del B s. 645) att det resultat man vill nå genom utsträckning, utbyte, nedsättning m.m. kan vinnas också genom dödning och ny in-teckning. Som fördelar med det sistnämnda förfarandet angavs att det är fördelaktigare från hand-läggningssynpunkt eftersom införingen i fastighetsboken och in-skrivningsmyndighetens bevis om åtgärden blir betydligt enklare samt informationen om pantbrevets giltighetsområde och förmånsrättsläge blir lättare att avläsa. Ett resonemang fördes också om kostnader, men det är mindre intressant i förevarande sammanhang. Resonemanget ut-mynnade i följande slutsats.

I sammanhanget bör framhållas att omständigheterna i det enskilda fallet kan vara sådana att dödning jämte ny in-teckning inte innebär någon framkomlig väg. Sålunda skulle en sådan åtgärd i vissa fall föra med sig en inte önskad försämring av förmånsrättsläget. Man måste därför bibehålla de nu diskuterade in-teckningsåtgärder för vissa situationer.

Dödning och nyfastställelse skulle vara tillräckligt i flertalet fall. Infördes dessutom en möjlighet till deldödning och en möjlighet att vid nyfastställelse behålla in-teckningens förtur eller flytta den till valfri plats med sämre förmånsrätt, skulle samma möjligheter finnas. Vinsten skulle bli främst att regleringen blev mindre omfattande. Den terminologi som finns för bl.a. fastigheter är emellertid väl etablerad. Risken för missförstånd blir - t.ex. vid kommunikation mellan den som begär en in-teckningsåtgärd och den som skall registrera denna - enligt vår bedömning också mindre om man talar om olika åtgärder. De problem med att avläsa förmånsrättsläge o.d. som det talades om i förarbetena till nya JB gäller inte när in-teckningarna finns i ett ADB-baserat register.

Vår slutsats är att man bör föra över den befintliga terminologin även till bostadsrättsregistret. En ändring måste dock göras. In-teckningsåtgärden utbyte tar i JB sikte på *pantbrev* medan de andra avser in-teckningen. Det är in-teckningar som kan sammanföras, sättas ned och dödas. Men det är pantbrevet som kan bytas ut. Vi föreslår att pantbrev inte skall finnas för bostadsrätter. In-teckningsåtgärden måste därför kopplas till bostadsrättsin-teckningen. Vad som sker vid ett

utbyte av ett pantbrev är att ett pantbrev byts ut mot flera. Beloppsmässigt rör det sig om en uppdelning. När åtgärden knyts till in-teckningen föreslår vi att den benämns *uppdelning*.



## 6 Det sakrättsliga skyddet

I de två första avsnitten diskuteras om något särskilt sakrättsligt moment bör finnas för överlåtelse respektive pantsättning av bostadsrätt och vilket detta i så fall skall vara. Därefter tas frågan upp om godtrosvärv och därmed sammanhängande frågor. I de två följande avsnitten övervägs vilka rättsverkningarna bör vara av registrering i bostadsrättsregistret och vilka prövningar som bör göras inför registreringen. Avslutningsvis diskuteras på vilka sätt ansökningar bör kunna göras.

### 6.1 Sakrättsligt skydd vid överlåtelse av bostadsrätt

**Vi föreslår** att utgångspunkten, på motsvarande sätt som för fastigheter, skall vara att sakrättsligt skydd vid *överlåtelse* erhålls redan genom *avtalet*.

#### 6.1.1 Avgränsningar

Enligt direktiven skall vi pröva om det sakrättsliga regelsystem som gäller för fastigheter bör utsträckas till att gälla även för bostadsrätter som registreras i ett bostadsrättsregister eller om sakrättsliga regler av annat slag bör införas. Direktiven tar alltså inte upp de obligationsrättsliga momenten. En ändring av det sakrättsliga regelsystemet skulle i och för sig kunna ha betydelse även för denna fråga.

Formkraven vid överlåtelse av bostadsrätt är ganska lika de som gäller för fast egendom. I båda fallen gäller att avtalet skall vara skriftligt, att det skall undertecknas av parterna samt att egendomen och priset skall framgå. För bostadsrätter gäller dessutom att en denuntiation till bostadsrättsföreningen krävs för sakrättsligt skydd och att förvärvaren måste antas som medlem för att köpet skall vara giltigt. Beträffande fast egendom krävs en överlåtelseförklaring. Vidare är förvärvaren skyldig att ansöka om lagfart. Utgångspunkten när det gäller det sakrättsliga skyddet är inte lagfarten. Sakrättsligt skydd erhålls enligt huvudprincipen redan genom avtalet mellan parterna. En annan sak är att lagfarten i vissa hänseenden har rättsverkningar (se avsnitt 3.2.1). Lagfart krävs t.ex. för att godtrosvärv skall kunna ske.

Det nuvarande systemet för överlåtelser är inte på samma sätt som

systemet för pantsättning bristfälligt. Vissa problem finns dock. Som anges i direktiven sker pantförskrivningar många gånger vid en tidpunkt då förvärvaren (pantsättaren) ännu inte är medlem i bostadsrättsföreningen. En sådan pantsättning blir ogiltig om förvärvaren inte antas som medlem i bostadsrättsföreningen. Detta problem har påtalats av bl.a. mäklare och kreditinstitut vid våra kontakter med dessa. Det är främst två problem som man anser föreligger, dels att rättsföljden är ogiltighet, dels att prövningen ofta drar ut på tiden. Kreditinstituten har i och för sig mer talat i termer om kalkylerade risker än om påtagliga problem. Men den risk man talar om torde ha betydelse för synen på bostadsrätten som kreditobjekt. Det nuvarande systemet är inte heller särskilt rationellt. Kreditgivare, mäklare och andra måste vända sig till bostadsrättsföreningen för att få uppgift om vem som är innehavare av en viss bostadsrätt.

Inget av de påtalade problemen är kopplade till de obligationsrättsliga momenten. Vi kan inte heller, med hänsyn till de formkrav som för närvarande finns, se att de olika alternativ som finns beträffande det sakrättsliga momentet ger någon anledning till ändring av de obligationsrättsliga. Vi föreslår därför inte någon ändring i den delen.

Olika sakrättsliga moment är tänkbara. Enligt gällande rätt krävs *denuntiation* för sakrättsligt skydd vid överlåtelse av en bostadsrätt. För fastigheter gäller alltså *avtalsprincipen* som utgångspunkt. En överlåtelse blir sakrättsligt skyddad redan genom avtalet mellan parterna. Bostadsrätter är lös egendom. Beträffande lös egendom krävs ofta *tradition* - dvs. överlämnande av egendomen till förvärvaren - för sakrättsligt skydd. *Registrering* förekommer också som sakrättsligt moment vid överlåtelser. Så är fallet beträffande aktier i aktiekontosystemet.

De sakrättsliga momenten har varit föremål för diskussion i olika sammanhang. På senare tid har man riktat kritik mot den sedan länge förhärskande traditionsprincipen beträffande lösören (se t.ex. Håstad, Torgny, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996, s. 209 ff. och Göranson, Ulf, Traditionsprincipen, 1985, s. 619 ff.). En särskild utredare tillsattes år 1993 för att överväga bl.a. om traditionsprincipen skulle överges vid konsumentköp.

Utredningen, som antog namnet Utredningen om konsumenträttsliga frågor, presenterade sina förslag i betänkandet Nya konsumentregler (SOU 1995:11). Vad beträffar konsumenters skydd vid säljarens insolvens föreslog utredningen att avsteg skall göras från traditionsprincipen vid konsumentköp. Enligt förslaget skall sakrättsligt skydd uppstå redan genom köpeavtalet. Förslaget är alljämt under beredning. Det avser alltså endast konsumentköp. Oavsett vad resultatet blir av detta torde emellertid traditionsprincipen under överskådlig tid gälla på de övriga områdena (jfr NJA 1997 s. 660). Ett förslag att införa avtalsprincipen generellt för lösören torde nämligen få föregås av en utredning. Några omedelbara planer på detta finns för närvarande inte.

Vårt uppdrag inskränker sig till att se över det sakrättsliga systemet för bostadsrätter. Vi anser därför att vi vid våra överväganden inte bör göra mer generella bedömningar av om särskilda sakrättsliga moment



är befogade eller inte. Sådana frågor hör hemma i mer övergripande sammanhang. Som nyss nämnts pågår för närvarande inte något arbete med dessa generella frågor. Vi utgår därför från den nuvarande situationen att olika lösningar finns beträffande olika typer av egendom och att fallet kommer vara så under en överskådlig framtid. Däremot ser vi det som viktigt att studera de skäl som anförts för de olika lösningarna och analysera vilken bärkraft de har i förhållande till bostadsrätter. Det är således en av de omständigheter vi anser bör vägas in vid utformningen av det nya sakrättsliga systemet för bostadsrätter. Vi anser också att det finns skäl att bidra till enhetlighet om detta är möjligt. Utgångspunkten blir alltså att en lösning som innebär någon större avvikelse från befintliga sådana bör undvikas, om inte tunga skäl talar för något annat. Vi menar slutligen att man bör beakta hur de olika lösningarna har fungerat i praktiken.

Närmast skall diskuteras vilket av de särskilda sakrättsliga momenten som är lämpligast vid överlåtelse av bostadsrätt. Därefter tar vi ställning till om ett särskilt sakrättsligt moment bör finnas kvar vid överlåtelse av bostadsrätt eller inte.

#### 6.1.2 Denuntiation eller registrering?

Som tidigare nämnts är denuntiation enligt gällande rätt sakrättsligt moment vid överlåtelse av bostadsrätter. Kravet på denuntiation är inte fastslaget i författning. Det rör sig om en analog tillämpning av reglerna för enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev. Först bör något sägas om vilka skäl som har anförts för denuntiationsregeln.

Denuntiationsregeln har funnits sedan år 1936 och man får därför gå till skuldebrevslagens förarbeten för upplysningar i detta ämne (NJA II 1936 s. 112 ff.). I förarbetena anges inledningsvis att det framstår som betänkligt att tillerkänna överlåtelsen omedelbar rättsverkan. Det skulle, enligt förarbetena, öppna en alltför lätt utväg att genom helt diktade eller till sin tidpunkt oriktigt angivna överlåtelser "gäcka borgenärernas rätt". Man avfärdade också tradition som sakrättsligt moment. Detta grundades på att skuldebrev i allmänhet inte är något annat än ett bevisdokument som inte ändrar den rättsliga karaktären av den fordran handlingen avser.

Lagberedningen uttalade i förarbetena till skuldebrevslagen att denuntiation för enkla skuldebrev fyller det syfte som i fråga om löpande skuldebrev och lösören ligger till grund för traditionskravet. Genom denuntiationen överflyttas den faktiska möjligheten att förfoga över den tillgång det gäller från överlåtaren till förvärvaren. I förarbetena konstaterades också att kravet på denuntiation inte kan påstås leda till "rättslivets oskäliga betungande".

Lagberedningen angav vidare att de synpunkter som hade gjorts gällande i fråga om överlåtelser verkan mot överlåtarens borgenärer föreföll tillämpliga även vid dubbelöverlåtelse eller pantsättning av enkelt skuldebrev. Denna slutsats, att samma skäl gäller för vad som brukar kallas borgenärsskyddet som för det s.k. omsättningsskyddet, uppmärksammades av en ledamot i lagrådet, justitierådet Bagge. Han

anförde bl.a. (NJA II 1936 s. 116 f.)

Då jag finner mig böra godtaga den sålunda föreslagna regeln sker emellertid detta, vad skyddet mot överlåtarens borgenärer beträffar, närmast från den synpunkten att genom denuntiationen - vare sig den kommer från överlåtare eller förvärvaren - överlåtelsen får en viss offentlighet och prägel av verklighet, ej sken... Något annorlunda ligger saken till i fråga om skälen för godtagandet av denuntiation såsom förutsättning för skydd för godtrosvärv vid tvesala. Här är det omsättningens intressen som skola tillgodoses trots en vårdslös eller oredlig överlåtelse.

I litteraturen har skälen för de olika sakrättsliga momenten, bl.a. tradition, inskrivning och denuntiation, diskuterats (se t.ex. Helander, Bo, *Kreditsäkerhet i lös egendom*, 1984, s. 347 ff. och 456 ff. och Hessler, Henrik, *Allmän sakrätt*, 1973, s. 86 ff.). Bo Helander gör en analys för att identifiera de skäl som kan sägas vara välgrundade för denuntiation som sakrättsligt moment. Han gör därvid en kontroll av vilken betydelse denuntiationen har när det gäller publicitet, effekt på svikliga transaktioner, ordning och reda, uppoffring samt panthavarens makt över panten.

Henrik Hessler har en något annorlunda uppläggnings när han undersöker de sakrättsliga momentens funktion beträffande borgenärs-skyddet respektive omsättningsskyddet. Han menar därvid att beträffande borgenärsskyddet syftar sakrättsliga moment främst till att skapa ett skydd mot sken- eller i efterhand konstruerade transaktioner. När det gäller denuntiationer konstaterar han att detta skapar en viss publicitet, t.ex. en överlåtelse blir inte längre en sak mellan parterna. Han anser också att denuntiationen innebär ett visst mått av uppoffring. Vad gäller skuldebrev betyder denuntiationen att en överlåtelse inte längre blir legitimerad att uppbära betalning av gäldenären. När det gäller omsättningsskyddet menar han att i princip samma synpunkter kan anläggas på denuntiation som på besittning. Denuntiationen skulle då, enligt honom, innebära att man vid tvesala hindrar en senare förvärvare från att göra ett förvärv och att denuntiationen i andra fall gör förvärvet synbart för en senare förvärvare.

Inledningsvis bör slås fast att vi har svårt att se något skäl för att ersätta denuntiation med tradition. För en sådan ändring bör krävas att man kan se några direkt positiva effekter. De teoretiska grunderna för tradition och denuntiation är ungefär desamma. Några praktiska fördelar är svåra att se. Det kan också ifrågasättas vad som skall traderas.

Om ett särskilt sakrättsligt moment skall finnas, står alltså valet närmast mellan denuntiation och registrering. Naturligtvis kan diskuteras hur verkningsfullt denuntiation är som skydd för borgenärer och omsättningen. Hållbarheten av de argument som har anförts till stöd för krav på tradition eller denuntiation har diskuterats i olika sammanhang. Vi nöjer oss i detta sammanhang med att konstatera att det är svårt att se att registrering inte skulle kunna ge ett lika gott skydd för borgenärer och omsättningen som denuntiation. I vissa avseenden,

t.ex. publicitet för att hindra skentransaktioner, framstår registrering i ett offentligt register som ett bättre alternativ.

Det är givetvis av intresse att sakrättsligt skydd kan uppnås relativt snabbt. Beroende på utformningen kan emellertid möjligheterna vara lika stora till detta om registrering ersätter denuntiation. Antingen kan *ansökan* om registrering ge sakrättsligt skydd eller också utformas systemet så att registreringen kan ske snabbt. Om inte bostadsrättsföreningen är inkopplad finns också realistiska möjligheter att, i vart fall på sikt, vidta denna åtgärd på elektronisk väg. En denuntiation till föreningen torde regelmässigt ske med post.

Som utvecklats i avsnitt 2.1 ser vi flera skäl att minska ansvaret för bostadsrättsföreningar beträffande pantsättningar. Bl.a. beror detta på att styrelseledamöterna ofta har begränsad tid för detta arbete och begränsad erfarenhet. Även när det gäller överlåtelse talar sådana skäl i viss mån för att avlasta föreningen detta ansvar. En utgångspunkt är att alla förvärv förr eller senare skall registreras i bostadsrättsregistret. Det uppstår då en onödig parallellitet om föreningen skall denuntieras för sakrättsligt skydd. Olika besked skulle få skickas åt olika håll vid ett förvärv. Denuntiationen skulle göras till föreningen och registrering skulle ske i bostadsrättsregistret. Den som ville ha fullständig information om innehavarförhållandena för en bostadsrätt skulle inte kunna vända sig endast till registret, utan skulle dessutom vara tvungen att kontakta föreningen.

Vi menar därför att, om ett särskilt sakrättsligt moment skall finnas, den nuvarande denuntiationen bör ersättas av registrering eller ansökan om registrering.

### 6.1.3 Bör ett särskilt sakrättsligt moment finnas?

För fastigheter gäller, som tidigare nämnts, avtalsprincipen. När det gäller skälen för denna ordning gjordes en del uttalanden i förarbetena till vissa ändringar beträffande fastighetsexekution som infördes i början på 1970-talet (SFS 1971:494 och 495, prop. 1971:20). Tidigare gällde att lagfartsförhållandena var avgörande för om utmätning kunde ske hos överlåtaren. Ändringen, som hade föreslagits av Lagberedningen, innebar att lagfarten endast har bevisverkan. I förarbetena uttalade departementschefen följande (prop. s. 162).

För egen del anser jag att beredningens förslag medföra vissa fördelar genom att regleringen blir mindre stel och ger visst utrymme för beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet. Den av beredningen föreslagna ordningen ansluter även till vad som gäller vid utmätning av lös egendom. Departementsförslaget har därför i denna del utformats i överensstämmelse med motsvarande regler i beredningens förslag. Jag vill i sammanhanget framhålla det betydelsefulla i att de exekutiva myndigheterna uppmärksammar risken för skenöverlåtelse och iakttar försiktighet när det gäller att tillägga överlåtelse som inte har lagfartsverkan av utmätningshinder.

Frågan om lagfarten skulle ges sakrättslig verkan prövades även när utsökningsbalken reformerades år 1981. Någon ändring av ordningen från år 1971 gjordes inte. I förarbetena motiverades detta med att den gällande ordningen inte hade föranlett olägenheter i den praktiska tillämpningen, att en ändring av reglerna för borgenärsskydd kunde medföra rättsförluster för särskilt förskottsbetalare och att en utveckling mot att lagfart söktes redan på köpekontraktet inte var önskvärd (prop. 1980/81:8 s. 454 f.).

Det förhållandet att avtalsprincipen gäller för fastigheter har rönt viss kritik i litteraturen. Bl.a. har påpekats att det är motsägelsefullt att ha så rakt motsatta lösningar för fast respektive lös egendom och att avtalsprincipen för fast egendom innebär en avvikelse från vad som gäller i andra länder (se t.ex. Göranson, Ulf, *Traditionsprincipen*, 1985, s. 410 ff., Hessler, Henrik, *Allmän sakrätt*, 1973, s. 260 ff. och Håstad, Torgny, *Sakrätt avseende lös egendom*, 6 uppl., 1996, s. 216). Som tidigare nämnts är vår bedömning emellertid att dessa förhållanden

kommer att gälla under överskådlig tid. Den diskussionen leder därför inte oss i någon riktning.

Risken för skentransaktioner vad gäller fastigheter har av lagstiftaren bedömts mindre än för lös egendom med hänsyn till de formkrav som gäller för överlåtelse av fast egendom. Detta påstående har kritiserats (se t.ex. Hessler, Henrik, a.a., s. 263). Avtalsprincipen har emellertid vid det här laget funnits för fastigheter i mer än 30 år. Ingenting tyder på att den ordning som gäller för fastigheter har gjort att problemen med skentransaktioner i praktiken skulle vara större när det gäller fastigheter jämfört med annan egendom. Förhållandena vid överlåtelse av bostadsrätter, t.ex. när det gäller formkrav, är väldigt lika dem som gäller för fast egendom. Det är därför svårt att se någon risk för att problemen skulle bli större om denna ordning infördes för bostadsrätter samtidigt som ett krav ställs upp på registrering i bostadsrättsregistret av förvärv.

När det gäller fastigheter anfördes, som tidigare nämnts, i förarbetena till ändringarna i utsökningsbalken år 1981 att en ändring av reglerna för borgenärsskydd kunde medföra rättsförluster för särskilt förskottsbetalare. Detta ansågs vara ett skäl mot att gå ifrån avtalsprincipen. Även om det inte uttalades kan man anta att det spelade en viss roll att det beträffande fastigheter kan ta viss tid innan förvärvaren får lagfart. Ett system med inskrivningsdagar tillämpas. Och det förekommer att inskrivningsmyndigheterna har balanserat. Det innebär alltså att en viss inskrivningsdag rent faktiskt får behandlas på en senare dag än den dag då den egentligen skulle ha behandlats. Om vilande lagfart eller beviljad lagfart skulle användas som sakrättsligt moment, skulle således en risk finnas för att sakrättsligt skydd ofta uppkom först ganska lång tid efter avtalet. Möjligheterna att utforma ett system där registrering alltid kan medges samma dag framstår som små. Det säkraste sättet att uppnå säkerhet i detta hänseende är att redan *ansökan* om registrering ger sakrättsligt skydd. Denna princip tillämpas för skepp och skeppsbyggen (2 kap. 9 § sjölagen [1994:1009]). En sådan ordning kan i och för sig motverka t.ex. skentransaktioner. Däremot ökar inte möjligheterna för den som vill gardera sig mot t.ex. en dubbelöverlåtelse att få korrekt information, med mindre alla ansökningar noteras i registret. Det skulle ge upphov till extra arbete och kostnader.

Bostadsrätter är i och för sig lös egendom. En avvikelse jämfört med de flesta andra typerna av lös egendom är emellertid under alla omständigheter aktuell eftersom förvärv och pantsättningar av bostadsrätter skall noteras i ett register. Registreringen ger således i stället likheter med systemet för fastigheter. Och som tidigare nämnts så är de övriga kraven vid överlåtelse - skriftlighetskravet m.m. - mycket lika dem som gäller för fast egendom. Det sagda leder oss till att argumentet om likhet med annan lös egendom inte väger särskilt tungt. Likheterna är så stora med förhållandena för fast egendom att det finns stora fördelar med att uppnå en likformighet mellan bostadsrätter och fast egendom. Både bostadsrätter och fast egendom hanteras dessutom i stor utsträckning av samma aktörer, t.ex. mäklare och

kreditinstitut. För gemene man framstår säkert en koppling mellan bostadsrätter och fastigheter som ganska naturlig. Frågan är därför om systemet inte skulle bli mer lättbegripligt för både de professionella aktörerna och lekmännen med en sådan överensstämmelse.

Det har beträffande fastigheter sagts att en utveckling mot att lagfart söks redan på köpekontraktet inte är önskvärd. Uttalandet har kritiserats från teoretiska utgångspunkter. Man har menat att detta framstår som ett argument från handläggare på inskrivningsmyndigheterna. Vi menar emellertid att det finns skäl för att inte inrätta ett system som nödvändiggör ett dubbelt ansökningsförfarande, alltså att man mer allmänt skulle se sig föranledd att skaffa "vilande lagfart" för att försäkra sig om sakrättsligt skydd. Det handlar inte i första hand om det extra arbete som ett sådant förfarande skulle kunna ge den registrerande. Det viktiga är att arbetet skulle ge upphov till kostnader. Dessa skulle belasta den som begärde registreringen. Det är möjligt att många i praktiken skulle avstå från "vilande lagfart". Men i så fall innebär detta att förvärvaren av kostnadsskäl avstår från sakrättsligt skydd. Det sagda ser vi som en tungt skäl för avtalsprincipen. Det huvudsakliga skälet för att inrätta bostadsrättsregistret är att förbättra bostadsrätterna som kreditobjekt. För detta ändamål är det nödvändigt att registrera förvärven. Men det är då viktigt att detta kan göras på ett säkert, rationellt och billigt sätt.

En sammanvägning av de olika synpunkter som har presenterats leder oss till slutsatsen att avtalsprincipen bör gälla för bostadsrätter på motsvarande sätt som för fastigheter. Avtalsprincipen bör alltså vara utgångspunkten. Frågan om undantag från denna princip, t.ex. registreringens rättsverkningar, diskuteras i avsnitt 6.5.1.

## 6.2 Sakrättsligt skydd vid pantsättning

**Vi föreslår** att huvudregeln skall vara att sakrättsligt skydd vid pantsättning av bostadsrätter erhålls genom registrering av in-teckningshavare. Vårt förslag innebär emellertid att sakrättsligt skydd, bl.a. vid andrahandspantsättning, också skall kunna uppnås genom underrättelse enligt lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man.

### 6.2.1 Ett nytt sakrättsligt moment bör införas

Det nuvarande systemet där det sakrättsliga skyddet vid pantsättning erhålls genom underrättelse till bostadsföreningens styrelse sägs i direktiven vara otillfredsställande. Som angetts i avsnitt 2.1 har kontakter med praktiker på området bekräftat att detta är en allmän uppfattning. Riskerna för felaktigheter är stora. De praktiska olägenheterna är också beaktansvärda. Det tar tid att få bekräftelser osv.

Kravet på denuntiation till styrelsen är, liksom vid överlåtelse av bostadsrätt, inte fastslaget i författning. Reglerna för enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev tillämpas analogt.

Vi föreslog i det föregående avsnittet att avtalsprincipen bör gälla vid överlåtelse av bostadsrätt. Ett avgörande skäl mot denna lösning beträffande pantsättning är att den inte har någon motsvarighet i svensk rätt. Möjligen kan ett undantag finnas när det gäller vissa immaterialrätter. Men det är osäkert om dessa går att pantsätta och undantaget har i så fall motiverats med att något användbart sakrättsligt moment inte finns (jfr. t.ex. Walin, Gösta, Panträtt, 1991, s. 212 ff. och Helander, Bo, Kreditsäkerhet i lös egendom, 1984, s. 606 ff.). Principen i svensk rätt kan sålunda sägas vara att en giltig pantsättning förutsätter ett särskilt sakrättsligt moment. När det gäller bostadsrätter finns flera möjliga sådana moment. Riskerna för skenöverlåtelser o.d. ställer sig också annorlunda än vid överlåtelse om man tänker sig en avtalsprincip för pantsättning av bostadsrätter. Vi ser därför inte avtalsprincipen som ett realistiskt alternativ.

I det föregående avsnittet redovisades vidare skäl som har förts fram för denuntiation och tradition. Sammanfattningsvis handlar det om skydd för omsättningen och borgenärerna. Det konstaterades också att vid överlåtelse registreringen väl så bra som denuntiation kan fylla dessa funktioner. Detta talar mot att behålla denuntiationen. Helt avgörande är emellertid att den nuvarande ordningen inte kan anses tillfredsställande och säker. Riskerna för felaktigheter är stora och föreningen har ett ansvar som den, enligt vår mening, inte bör ha. Vi anser alltså att denuntiationen bör ersättas av ett annat sakrättsligt moment.

### 6.2.2 Sakrättsligt skydd genom registrering

Tradition som sakrättsligt moment kan över huvud taget bli aktuellt endast i den mån man använder skriftliga pantbrev. I enlighet med resonemang som fördes i det föregående avsnittet är det svårt att se att tradition utifrån teoretiska utgångspunkter skulle vara bättre än registrering som är allmänt och lätt tillgänglig. En sådan registrering bör lika kraftfullt som denuntiation eller tradition kunna skydda borgenärer och omsättningen. Exempelvis torde registreringen vara väl så effektiv för att förhindra skentransaktioner eller när det gäller att upplysa en senare förvärvare vid en dubbelöverlåtelse. I vissa avseenden, t.ex. när det gäller att skapa en publicitet som förhindrar

skentransaktioner, framstår offentlig registrering som ett överlägset alternativ. Numera finns erfarenheter av användning av registrering eller ansökan därom som sakrättsligt moment vid pantsättning genom aktiekontosystemet och användningen av datapantbrev. Dessa erfarenheter talar i samma riktning som de teoretiska resonemangen.

Det finns flera fördelar med registrering som sakrättsligt moment. Ett sådant system är mer rationellt. Alla aktörer på den aktuella marknaden - långivare, mäklare, försäkringsgivare m.fl. - kan med ett sådant system hämta in uppgifter om pantsättningar på elektronisk väg. Några andra kontakter behöver inte tas i dessa frågor. Utformningen innebär, jämfört med denuntiation, också lättnader för bostadsrättsföreningens styrelse. Den behöver inte befatta sig med pantsättningar av enskilda bostadsrätter. Risker för sådana felaktigheter som det nuvarande systemet kan ge upphov till - bristande överensstämmelse mellan faktiska denuntiationer och anteckningarna i lägenhetsförteckningen - elimineras. Förutsättningar skapas slutligen för ett mer papperslöst, och därmed mer rationellt, system.

Det sagda leder oss till att det nuvarande sakrättsliga momentet denuntiation bör ersättas av registrering. Detta är utgångspunkten. Därmed inte sagt att detta bör vara den enda möjligheten att uppnå sakrättsligt skydd.

### 6.2.3 Underrättelse till panthavare

I avsnitt 5.4 föreslog vi att andrahandspantsättning bör vara möjlig. Samtidigt pågår en utveckling när det gäller fastigheter som innebär att kreditinsituten i mindre utsträckning använder sig av denna möjlighet. Det mesta talar för att kreditinstitutens syn på andrahandspantsättning kommer att vara densamma för bostadsrätter som för fastigheter. Detta talar mot att göra registrering till sakrättsligt moment vid andrahandspantsättning av bostadsrätter.

Enligt gällande rätt är underrättelse sakrättsligt moment vid andrahandspantsättning av såväl bostadsrätter som fastigheter. Hur utfallet blir i olika situationer bygger bl.a. på att förstahandspanthavaren genom denuntiationen har fått vissa insikter, se avsnitt 3.1.6. Om registrering skulle införas som sakrättsligt moment, måste dessa frågor ses över och sedan skall tillämparna sätta sig in i dessa frågor. Eftersom intresset för andrahandspantsättning numera är relativt svalt har underrättelse enligt 1936 års lag ett försteg. I samma riktning talar likhetstanken. Det finns också ett viktigt, mer praktiskt förhållande som talar mot registrering av andrahandspantsättningar. I lägenhetsförteckningarna är inaktuella noteringar ett problem. Motsvarande problem finns inte för fast egendom. Vi har i avsnitt 4.3.4 angett detta som ett skäl för att välja inteckningsmodellen. Registrering av andrahandspantsättning innebär en risk för att inaktuella noteringar skulle stå kvar i registret. Är andrahandspanthavaren redan registrerad har han inte samma incitament att få bort den gamle förstahandspanthavaren när denne inte längre är aktuell.

Samtidigt har vi i olika sammanhang tryckt på vikten av att ta bort



ansvaret för pantsättningarna från föreningarna. Vårt förslag är därför att den ändringen görs att underrättelsen, liksom när det gäller fast egendom, skall lämnas till förstahandspanthavaren, dvs. inteckningshavaren. Utformningen bör då vara den att 1936 års lag görs tillämplig vid andrahandspantsättning av bostadsrätter.

Det finns också ett annat skäl för att välja denna utformning. Såväl tradition som registrering har en svaghet jämfört med denuntiation. Möjligheterna att få sakrättsligt skydd snabbt är sämre än med denuntiation. Om 1936 års lag görs tillämplig, kan sakrättsligt skydd erhållas genom denuntiation även i andra situationer än vid andrahandspantsättning. De fall som är aktuella är alltså att någon redan är registrerad som inteckningshavare och denne skall bytas ut mot någon annan. Den nye panthavaren kan då genom denuntiation till den registrerade inteckningshavaren snabbare få sakrättsligt skydd, än om registrering är det enda alternativet. Ett exempel på när möjligheten kan vara betydelsefull är att den ursprungliga fordran betalats och bostadsrättsinteckningen i omedelbar anslutning används som säkerhet för en ny kredit hos en annan borgenär. Denna möjlighet att ersätta tradition av skriftligt pantbrev eller registrering på datapantbrev med denuntiation finns beträffande fastigheter. Dessa frågor utvecklas i författningskommentaren (6 kap. 13 § BRL).

### 6.3 Dubbeldispositioner och godtrosvärv

**Vi föreslår** att det i lag slås fast att vid dubbelöverlåtelse den tidigare överlåtelsen normalt har företräde men att en senare överlåtelse får företräde, om registrering söks först för det senare förvärvet och förvärvaren är i god tro. Vidare föreslår vi att extinktiva godtrosvärv skall kunna göras av bostadsrätter. Den fastighetsrättsliga regleringen utgör därvid förebild. Detta skall också gälla upplåtelse av panträtt.

### 6.3.1 Dubbelupplåtelser och dubbelöverlåtelser

Som angetts i avsnitt 3.1.1 regleras situationen att en lägenhet har upplåtits med bostadsrätt till flera personer i 4 kap. 10 § BRL. Upplåtelseerna gäller i den tidsföljd de har ägt rum. Om tidsföljden inte går att fastställa, bestäms företrädet av domstol efter en skälighetsbedömning. Överlåtelse till flera personer regleras inte i BRL. Gällande rätt innebär i stället att 31 § lagen (1936:81) om skuldebrev är analogiskt tillämplig. Huvudregeln är att en tidigare överlåtelse gäller före en senare. Men om den senare förvärvaren var i god tro och underrättar föreningen först, har han företräde framför den förste förvärvaren.

Något skäl att ändra reglerna vid *upplåtelse* till fler än en person ser vi inte i förevarande sammanhang. Principen vid *överlåtelse* till fler än en att det sakrättsliga momentet vid god tro kan ge företräde har sin motsvarighet för andra egendomslag. Vi anser att inte heller den bör ändras. Principen bör därför vara att en senare förvärvare får företräde framför en tidigare, om han ansöker om registrering först och var i god tro. När ett bostadsrättsregister införs bör frågor som den förevarande regleras i lag. Den angivna principen bör alltså slås fast i lag.

### 6.3.2 Godtrosförvärv

Bostadsrätter kan enligt gällande rätt inte vara föremål för exstinktivt godtrosförvärv. I sakrättsligt hänseende anses nämligen bestämmelserna för enkla skuldebrev tillämpliga. Och vid överlåtelse av enkelt skuldebrev är huvudregeln att den nye borgenären inte kan få bättre rätt mot gäldenären än den som överlåtaren hade, 27 § lagen (1936:81) om skuldebrev. Följande förklaring ges i förarbetena till lagen om skuldebrev (NJA II 1936 s. 106).

Den rättsliga naturen av en betalningsförpliktelse undergår i och för sig icke någon förändring därigenom att förpliktelsen kommer till uttryck i ett enkelt skuldebrev. De om fordringar i allmänhet gällande rättsgrundsatserna skola sålunda äga tillämpning å den rätt, som grundas på ett skuldebrev av detta slag. Detta innebär, i fråga om verkan av överlåtelse, att förvärvaren i princip ej erhåller bättre rätt än den överlåtaren hade. Gäldenären äger följaktligen att mot förvärvaren i samma utsträckning som mot överlåtaren göra gällande invändningar, även där förvärvaren i sådant hänseende varit i god tro.

Det kan nämnas att ett undantag finns från huvudregeln. Om ett skuldebrev har upprättats för skens skull, kan en godtroende förvärvare göra gällande den fordran som framgår av handlingen.

Godtrosförvärv kan, som närmare har utvecklats i avsnitt 3.2.1, göras av fast egendom. Denna princip infördes för fast egendom år 1972. Skälet var att man ville ge inskrivningen i fastighetsböckerna materiell rättsverkan (Hessler, Henrik, Nya jordabalken Kap. 16 och 18

Hävd och godtrosvärv, 1976, s.11). I förarbetena anges (prop. 1970:20 del B s. 465):

Enligt min mening är det ofrånkomligt att ett modernt inskrivningsväsende uppbyggs på den grundsatsen att inskrivningen tilläggs materiell rättsverkan. Den som i förlitan på inskrivning i fastighetsboken i god tro inlåter sig på förvärv av fastighet eller av begränsad rättighet i sådan egendom bör i en eller annan form vara skyddad mot att överlåtarens eller upplåtarens lagfarna förvärv visar sig vara behäftat med någon för honom okänd ogiltighetsanledning.

Utgångspunkten i svensk rätt när det gäller godtrosvärv är *lösören*. Möjligheterna till att göra godtrosvärv av lösa saker anges i lagen (1986:796) om godtrosvärv av lösöre. Enligt lagens 2 § krävs för godtrosvärv att förvärvet sker genom en överlåtelse, att överlåtaren har egendomen i sin besittning, att lösöret traderas och att förvärvaren är i god tro. Lagen gäller inte när särskilda föreskrifter om godtrosvärv finns i en annan lag. Sådana föreskrifter finns t.ex. om skepp i sjölagen (1994:1009). Lika för fastigheter sker registrering av skepp, och just registrerad egendom är sådan där godtrosvärv ofta är möjliga. När det gäller fordringar görs i lagen om skuldebrev en uppdelning mellan löpande och enkla skuldebrev. Godtrosvärv kan göras av löpande skuldebrev men, som tidigare nämnts, i huvudsak inte av enkla.

De återgivna motiveringarna för godtrosvärv visar att skälen kan sägas ha legat på något olika plan vad gäller bedömningen om olika slag av egendom har ansetts böra kunna vara föremål för godtrosvärv eller inte. Exempelvis tar motiveringen för enkla skuldebrev sikte på handlingens egenskaper medan möjligheten att göra godtrosvärv av fast egendom har motiverats med att inskrivningen bör ges en viss tyngd. Vad som närmast talar för att möjliggöra godtrosvärv av bostadsrätter är att förvärvare skall registreras i bostadsrättsregistret.

Godtrosvärv aktualiseras beträffande förvärv av bostadsrätter först och främst vid överlåtelser. Frågan är emellertid också vad som bör gälla för upplåtelser och om olika lösningar är tänkbara vid upplåtelse respektive överlåtelse. En upplåtelse innebär att bostadsrättshavaren bl.a. får en nyttjanderätt till bostadsrätten. Det sakrättsliga läget är något oklart. Nyttjanderätten är kopplad till ett medlemskap och en andel i bostadsrättsföreningen. Vid upplåtelse av en bostadsrätt finns, enligt gällande rätt, inte något sakrättsligt moment. Nyttjanderätternas sakrättsliga ställning är sparsamt kommenterad i litteraturen. Utvecklingen på hyres- och arrenderättens område har varit att hyresgäster och arrenderörer efter hand har ansetts förtjäna ett långtgående sakrättsligt skydd, t.ex. kan nyttjanderättshavaren vara skyddad mot upplåtarens borgenärer om nyttjanderätten är inskriven (jfr Håstad, Torgny, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996, s. 431). Det kan konstateras att bostadsrättshavaren också åtnjuter ett visst sådant skydd. Om det hus överlåts eller säljs där en lägenhet är upplåten med bostadsrätt, upphör bostadsrätten. I den situationen anses emellertid

hyresavtal ingånget, om lägenheten har tillträtts, 7 kap. 33 § andra stycket BRL. Enligt Anders Victorin är det dock ovisst bl.a. huruvida de tidigare bostadsrättshavarna har rätt att bo kvar med samma besittningsskydd som vanliga hyresgäster (Melz m.fl., Bostadsrätt, 3 uppl., 1996, s. 74).

Några tecken på utbredda problem har emellertid inte framkommit. Det framstår också som mindre lämpligt att lösa denna fråga enbart för bostadsrätter. Sådana överväganden hör hemma i en bredare översyn. Frågan om godtrosförvärv skall vara möjligt vid upplåtelse - en situation som kanske inte skulle bli så vanlig i praktiken - bör därför inte regleras i förevarande sammanhang.

Relationen mellan en bostadsrättshavare som överlåter sin bostadsrätt och en förvärvare är något annorlunda. Den situationen är mer jämförbar med en överlåtelse av en äganderätt. Överlåtaren och förvärvaren befinner sig så att säga på samma plan. Denna situation bör därför enligt oss regleras.

En första fråga som inställer sig är om det faktum att ett förvärvs giltighet normalt är beroende av föreningens prövning av medlemsfrågan har någon betydelse för om exstinktiva godtrosförvärv bör kunna ske. Situationen är emellertid likartad den som gäller t.ex. för fast egendom. Ett förvärv av fast egendom kan ju vara beroende av t.ex. en myndighets tillstånd. Att ett godtrosförvärv kan ske innebär endast att förvärv kan ske från annan än rätte ägaren. Däremot är det inte säkert att förvärvet står sig i slutändan. Inte heller innebär den bakomliggande relationen mellan föreningen och bostadsrättshavaren något hinder mot godtrosförvärv. Sådant förvärv kan ju vid överlåtelse göras av t.ex. tomträtter (13 kap. 7 § och 18 kap. 1 § JB). Enkelt uttryckt avser reglering av godtrosförvärv endast förhållandet mellan parter som befinner sig på samma plan.

Kvar står alltså frågan om man beträffande överlåtelser bör hålla fast vid analogin med enkla skuldebrev, vilket medför att godtrosförvärv inte kan ske, eller om motsatsen bör gälla. På motsvarande sätt som när det gäller fast egendom talar starka skäl för att registreringen som innehavare i bostadsrättsregistret bör ges den tyngden att en förvärvare skall kunna lita på denna uppgift. Risker med en motsatt lösning är att registret inte får den betydelse för omsättningen som är önskvärd. Ges uppgiften i registret om innehavaren av en bostadsrätt ingen betydelse, torde en hel del andra kontroller vara nödvändiga vid ett förvärv. Om förvärvaren är i god tro, bör han således göra ett giltigt förvärv när överlåtaren är registrerad som innehavare. På samma sätt som vid andra överlåtelser är givetvis en förutsättning att även övriga förutsättningar för avtalets giltighet, t.ex. beviljat medlemskap, uppfylls. Vi föreslår alltså att godtrosförvärv skall kunna göras av bostadsrätter vid överlåtelse. Synen bör vara enhetlig och möjligheter till godtrosförvärv av panträtt bör därför också finnas. Förutsättningarna för godtrosförvärv bör anges i författning.

I svensk rätt finns inte någon enhetlig linje beträffande vad som utöver god tro krävs för ett giltigt godtrosförvärv vid överlåtelse eller pantsättning. Uppbyggnaden är förhållandevis likartad när det gäller t.ex. fast egendom och löpande skuldebrev. Ett exempel på en

avvikande utformning är den för lösören enligt lagen (1986:796) om godtrosvärv av lösöre. Olika utformningar finns också när det gäller vad som avses med god tro. Flera olika lokutioner används. I rätt stor utsträckning är dock inte någon större saklig skillnad avsedd. Vi anser att man bör ansluta till vad som gäller för fast egendom i dessa avseenden.

När det gäller godtrosvärv av fast egendom finns vissa kvalificerade ogiltighetsgrunder, se avsnitt 3.2.1. De innebär att, om en sådan ogiltighetsgrund föreligger, ett förvärv inte är giltigt, trots att förutsättningarna i övrigt för godtrosvärv är uppfyllda. Denna reglering kompletteras emellertid av de i det nämnda avsnittet redovisade bestämmelserna om hävd. Det är närmast bestämmelserna om tioårig hävd som därvid är av intresse. Har någon förvärvat fast egendom genom en *överlåtelse*, fått lagfart på egendomen och därefter under tio år innehaft egendomen utan att talan om bättre rätt till denna har förts mot honom, kan förvärvaren åberopa hävd. Den tioåriga hävden innebär alltså att de kvalificerade ogiltighetsgrunderna har spelat ut sin roll. Om en kvalificerad ogiltighetsgrund föreligger kan förvärvaren inte åberopa godtrosvärv, men efter tio år kan han i stället göra gällande hävd. I sammanhanget utgör bestämmelsen om tioårig hävd i praktiken en preskriptionsbestämmelse.

Vi ser inte skäl för att införa regler om hävd beträffande bostadsrätter. Det skulle innebära ett ytterligare avlägsnande från den nuvarande ordningen där förvärvaren aldrig får bättre rätt än den tidigare bostadsrättshavaren. De förslagna bestämmelserna om godtrosvärv anser vi tillräckliga för att registret skall få erforderlig tyngd. Däremot finns skäl att i tiden begränsa möjligheterna att göra gällande kvalificerade ogiltighetsgrunder. Instabiliteten när det gäller innehavarfrågan blir för stor om en sådan ogiltighetsgrund kan göras gällande hur länge som helst. Vi menar också att skälen för att riva upp ett förvärv väger mindre tungt med tiden. Vårt förslag är att den kvalificerade ogiltighetsgrunderna inte bör kunna göras gällande, om tio år har förflutit sedan förvärvaren registrerades som bostadsrättshavare i bostadsrättsregistret.

När det gäller godtrosvärv av panträtt i fast egendom finns ingen begränsning i tiden beträffande när en kvalificerad ogiltighetsgrund kan göras gällande gentemot godtrosvärv. Vi föreslår därför inte heller någon sådan begränsning beträffande bostadsrätter.

## 6.4 Föreningens underrättskyldighet till panthavare

**Vi föreslår** en följdändring beträffande den nuvarande skyldigheten enligt 7 kap. 31 § BRL att underrätta panthavare när föreningen har fordringar av visst slag mot bostadsrättshavaren. För närvarande gäller den skyldigheten gentemot panthavare som har denuncierat föreningen. Vårt förslag är att den skyldigheten i stället skall gälla

gentemot registrerade inteckningshavare. Även i fortsättningen skall skyldigheten att lämna underrättelsen vila på föreningen.
--

#### 6.4.1 Underrättelseskyldighet gentemot inteckningshavare

Det finns en skyldighet för föreningen att i visst fall underrätta pantavare när föreningen har fordringar mot bostadsrättshavaren (7 kap. 31 § BRL). Bestämmelsen innebär att föreningen skall underrätta en sådan pantavare som har denutierat föreningen om en pantsättning. Enligt 7 kap. 32 § BRL är skyldigheten fullgjord när underrättelsen har skickats i rekommenderat brev till pantavarens vanliga adress.

Denuntiationen skall ersättas av registrering. Därför måste 7 kap. 31 § BRL ändras. Skyldigheten kan inte gälla i förhållande till pantavare som har denutierat föreningen utan bör i stället gälla i förhållande till registrerade inteckningshavare. Här bortses från vilken betydelse noteringar i lägenhetsförteckningarna kan komma att ha övergångsvis.

#### 6.4.2 Underrättelseskyldighetens fullgörande

De aktuella uppgifterna kommer, enligt vårt förslag, att finnas i bostadsrättsregistret, i stället för i lägenhetsförteckningarna. Det är därför inte givet hur underrättelseskyldigheten bör fullgöras.

En möjlighet är att föreningen bara görs skyldig att skicka ett meddelande till registret och sedan läggs underrättelseskyldigheten på registret. Antagligen måste föreningen då skicka sitt meddelande i rekommenderat brev till registret. Och sedan får registret skicka underrättelsen till inteckningshavarna i rekommenderat brev. Blir det fel uppstår en skadeståndssituation eftersom föreningen eller registret har "försummat" att lämna underrättelsen. Detta förfarande leder till en kostnad för registret som får debiteras respektive förening. Det finns dessutom ett integritetsproblem. Uppgifter om skuldbeloppen skulle med denna lösning komma in till registret och där utgöra en allmän handling.

Inslaget av tvång för föreningen att mot betalning använda registret och integritetsproblemet medför att vi förespråkar en annan lösning. Den innebär att skyldigheten att underrätta inteckningshavarna även i fortsättningen skall vila på föreningen. Ingenting hindrar emellertid att den som ansvarar för registret eller någon annan säljer tjänsten att underrätta inteckningshavare till föreningar som så önskar.

Vårt förslag innebär att uppgifter måste hämtas från bostadsrättsregistret om registrerade inteckningshavare. I fråga om belastningen på registret kan följande sägas. De centrala bostadsrättsorganisationerna och åtminstone större förvaltare får förutsättas vara vara uppkopplade on line mot registret. Dessa kan alltså via den egna terminalen kontrollera vilka inteckningshavare som finns. En stickprovskontroll hos en förvaltare som har hand om cirka 10 000 lägenheter visade att föreningen lämnade 211 underrättelser per år. Utslaget på hela riket

skulle detta motsvara drygt 1 000 underrättelser per månad. Ungefär hälften av föreningarna är anslutna till organisationerna. Därmed återstår 500 underrättelser. Ett antal föreningar är anslutna till förvaltningsbolag. Några kan förväntas köpa tjänsten på ett eller annat sätt. Dessutom kan flera underrättelser avse en lägenhet, vilket medför att antalet förfrågningar bör bli mindre än antalet underrättelser. Det återstår därför inte särskilt många föreningar som har anledning att kontakta registret direkt.

Vi förordar alltså denna lösning. Den ger föreningen störst handlingsfrihet. Denna har möjlighet att själva sköta uppgiften eller att köpa tjänsten. De skäl som vi tidigare anfört för att ta bort ansvar från föreningar beträffande pantsättningar gäller inte här. I den nu aktuella situationen agerar föreningen för att tillvarata sin egen rätt som fordringsägare.

För bostadsrättsföreningar som inte har elektronisk tillgång, t.ex. genom att förvaltningen sköts av en professionell förvaltare, till uppgifterna i bostadsrättsregistret kan sägas att kontakterna med bostadsrättsregistret medför ett visst extra arbete. Man skulle kunna överväga att ge föreningarna en rätt att ta ut en avgift för detta. Å andra sidan kan det inte sägas innebära något extra arbete i de fall kontrollen görs av en professionell förvaltare som är uppkopplad on line. I det fallet får kostnaden sägas vara buren av kollektivet. Rätten till avgiftsuttag skulle då rätteligen vara begränsad till andra fall. Ett sådant system anser vi emellertid framstår som för krångligt i förhållande till vinsterna.

En annan sak är att vi under utredningsarbetet har fått klart för oss att det nuvarande systemet av många aktörer anses onödigt krångligt och opraktiskt. Tankar finns om att t.ex. begränsa den legala panträkten till att gälla uteblivna avgifter under en viss begränsad tid och att slopa underrättelseskyldigheten. Denna fråga får emellertid anses ligga utanför vårt uppdrag, som i den aktuella delen endast innebär att vi skall anpassa systemet med legal panträtt efter våra övriga förslag.

## 6.5 Verkan av registrering

**Vi föreslår** att utgångspunkten skall vara att registreringen av bostadsrättshavare och inteckningshavare saknar betydelse för det materiella rättsläget. På motsvarande sätt som beträffande fast egendom skall emellertid en särskild bestämmelse gälla om rättsverkan av registrering eller om tid inom vilken talan skall väckas. I sådana fall får alltså registreringen betydelse för rättsläget. Vi föreslår vidare att en inteckningshavare skall ha samma skyldigheter som en innehavare av ett pantbrev.

I förevarande avsnitt skall diskuteras vilken verkan registreringen bör ha. Först skall den övergripande lösningen övervägas. Därefter behandlas särskilt registrering av inteckningshavare.

### 6.5.1 Den övergripande lösningen

Utgångspunkten i JB är att inskrivningen saknar betydelse för det materiella rättsläget, 19 kap. 16 § JB. Vissa undantag finns dock från denna princip. Om en särskild föreskrift är meddelad beträffande rättsverkan av inskrivning eller om tid inom vilken tala skall väckas så gäller den föreskriften. Exempelvis kan en beviljad lagfart medföra att ett godtrosvärv kan göras. Bestämmelsen avser vad som i förarbetena benämns "rättsförvärv" (prop. 1970:20 del B s. 537). Det innebär att bestämmelsen täcker även t.ex. förvärv av panträtter och inte bara förvärv av själva fastigheten.

Detta betyder emellertid inte att bestämmelsen täcker beviljande av inteckning. Inteckningsbeslutet har tillagts absolut giltighet. Förklaringen ligger i att panträttens uppkomst är helt skild från inteckningsförfarandet. Därmed föreligger inte något omedelbart samband mellan det materiella rättsförhållandet och inteckningen. En inteckning kan därför angripas endast genom att talan förs mot det beslutet. Om beslutet har vunnit laga kraft, återstår för fastighetsägaren att föra talan mot pantbrevets innehavare med yrkande att pantbrevet skall förklaras tillkomma honom samt utlämnas. (Se prop. 1970:20 del B s. 241 och Olivecrona, Karl, *Fastighetspant*, 3 uppl., 1987, s. 43).

Det kan diskuteras hur intressant aktiekontosystemet som tar sikte på värdepapper egentligen är i förevarande sammanhang. Något kan dock nämnas om rättsverkan av en registrering där. Översiktligt kan sägas att de rättsverkningar som är knutna till innehavet av ett löpande skuldebrev i stället är knutna till registreringen på ett konto i avstämningsregistret. I 6 kap. 1 § aktiekontolagen (1989:827) finns en legitimationsregel. Innebörden är att den som är antecknad som ägare eller panthavare är behörig att förfoga över aktien (beträffande panthavare, se även 6 kap. 6 § aktiekontolagen). Registreringen är sakrättsligt moment, 6 kap. 2 § aktiekontolagen. Den har betydelse för möjligheterna att göra godtrosvärv och vid dubbelöverlåtelse. Liksom när det gäller reglerna i JB utgör en registrering emellertid inte hinder mot en talan avseende det materiella rättsläget. Dessa grunddrag är oförändrade i regeringens förslag till lag om kontoföring av finansiella instrument i prop. 1997/98:160. Uppbyggnaden torde även om det inte sägs rakt ut vara densamma som i JB. Huvudregeln torde alltså vara att det materiella rättsläget inte påverkas av registreringen. Men vissa undantag finns, främst reglerna om registreringens betydelse för godtrosvärv och vid dubbelöverlåtelse (jfr prop. 1988/89:152 s. 110 f.).

Den avvägning som gjorts för såväl fast egendom som aktier i aktiekontosystemet framstår som en lämplig avvägning mellan att ge registret en viss tyngd och att förhindra materiellt stötande resultat. Vi menar därför att man får prestera något tungt vägande skäl för att avvika från denna - vid det här laget väl beprövade - utformning. Vi har inte funnit något sådant. För en anslutning till denna linje talar också



vårt förslag att införa motsvarande regler som de i JB när det gäller godtrosvärv och liknande frågor. Vi föreslår alltså att utgångspunkten bör vara att registreringen inte påverkar det materiella rättsläget, men att undantag bör gälla när särskilda bestämmelser finns om detta. Dessa undantag bör vara ungefär desamma som i JB.

### 6.5.2 Särskilt om registrering av inteckningshavare

En särskild fråga är vilken verkan registreringen som inteckningshavare bör ha. Den övergripande utformning vi valt medför att registrering som inteckningshavare inte behöver betyda att denne också är panthavare. Huruvida någon är panthavare bestäms av de materiella reglerna om upplåtelse av panträtt. Registreringen bör alltså ha samma legitimerande verkan som innehavet av ett skriftligt pantbrev eller registrering som pantbrevshavare av ett datapantbrev.

Innehavaren av en handpant har vissa skyldigheter. Allmänna bestämmelser om vårdplikt för innehavare av lös pant finns i 10 kap. 3 och 4 §§ handelsbalken. Att kortfattat ge en uttömmande beskrivning av vårdplikten är inte lätt, eftersom denna inte är fastslagen på det sättet i författning. Vårdpliktens närmare utformning har utmejslats genom doktrin och praxis. Mer övergripande kan sägas att vårdplikten kan delas upp i två huvudområden. För det första har pantinnehavaren en plikt att vårda själva panten. För det andra har innehavaren vissa skyldigheter gentemot vissa andra borgenärer, bl.a. andrahandspanthavare, och ägaren av panten. Vårdplikten för den som innehar en lös sak som pant finns utförligt beskriven i litteraturen, se t.ex. Walin, Gösta, Panträtt, 1991, s. 283 ff.

Reglerna om vårdplikt beträffande lös pant gäller även för innehavare av pantbrev i fast egendom (se t.ex. prop. 1970:20 del B s. 305, Westerlind, Peter, Jordabalken 6 kap., 1977, s. 244 f., och Jensen, Ulf, Panträtt i fast egendom, 3 uppl., 1991, s. 130). De utredningar som föregick JB hade också en bestämmelse där man hänvisade till de allmänna bestämmelserna i handelsbalken. I prop. 1970:20 del B angavs att ett sådant stadgande var överflödigt genom den utformning panträkten hade erhållit i departementsförslaget (s. 305). Några ytterligare kommentarer lämnades inte. Antagligen avsågs det förhållandet att pantbreven gjordes till lös egendom. När det gäller pantbrev handlar vårdplikten mer om plikter gentemot andra borgenärer och ägaren av panten, än vården av själva pantbrevet. Jämfört med andra lösa saker kräver ju pantbrevet inte särskilt mycket vård. Det handlar mest om att se till att det inte kommer bort.

Datapantbrev är, som tidigare nämnts, endast en registrering. Något pantbrev finns inte. Därför finns en särskild bestämmelse beträffande bl.a. pantbrevshavarens skyldigheter. I 16 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister, som innehåller bestämmelser om datapantbrev, anges att pantbrevshavaren har samma rättigheter och skyldigheter som innehavaren av ett skriftligt pantbrev. I förarbetena angavs följande om pantbrevshavarens skyldigheter (prop. 1993/94:197 s. 68).

Av paragrafen framgår också att pantbrevshavaren har samma skyldigheter som innehavaren till ett skriftligt pantbrev. I detta ligger bl.a. att han har en "vårdplikt" avseende datapantbrevet. Som innehavare av pantbrevet är han sålunda skyldig att se till att fastighetsägarens rätt till pantbrevet inte träds för när. Det innebär också att han kan bli skadeståndsskyldig om han inte förmår att ge fastighetsägaren möjlighet att förfoga över pantbrevet när denne har rätt att få tillgång till det. Pantbrevshavaren kan sålunda bli skyldig att betala skadestånd till fastighetsägaren enligt kontraktsrättsliga regler om han har medverkat till att någon helt utomstående har blivit registrerad som ny pantbrevshavare och detta innebär skada för fastighetsägaren.

Vi anser att inteckningshavaren bör ha samma skyldigheter som innehavaren av ett skriftligt pantbrev och som pantbrevshavaren.

En innehavare av en pant har regelmässigt också vissa rättigheter. Beträffande datapantbrev angavs följande i förarbetena (prop. 1993/94:197 s. 68).

Pantbrevshavaren har sålunda de rättigheter som följer med innehavet av ett skriftligt pantbrev. Hans samtycke är nödvändigt för att en inteckningsåtgärd skall få vidtas (se 22 kap. 7 - 11 §§ jordabalken). I vissa fall av nedsättning och relaxation får han själv behörighet att ansöka om åtgärden (se 22 kap. 9 § fjärde stycket och 11 § första stycket jordabalken). Han blir vidare behörig att begära innehavsantekning i inskrivningsregistret (se 22 kap. 12 § jordabalken). Det bör dock samtidigt betonas att registreringens legitimerande verkan inte är starkare än den legitimation som följer av ett skriftligt pantbrev. Att pantbrevshavaren inte nödvändigtvis har panträtt i fastigheten har framhållits i tidigare sammanhang.

Vi anser att inteckningshavaren bör ha i huvudsak motsvarande rättigheter som en innehavare av pant beträffande fast egendom. Rättigheterna framgår direkt av våra författningsförslag. Exempelvis har vi i avsnitt 5.6 föreslagit vissa inteckningsåtgärder. För sådana åtgärder bör inteckningshavarens medgivande krävas, vilket bör anges i respektive lagrum.

## 6.6 Prövningen inför registrering

**Vi föreslår** att en registrering av ett förvärv eller av en inteckning eller inteckningsåtgärd skall föregås av en formell prövning. Prövningen skall vara ungefär densamma som den för fast egendom.

En ansökan om registrering skall kunna vilandeförklaras. Vi föreslår också att viss utredning skall kunna göras med anledning av en ansökan om registrering.

När det gäller registrering av inteckningshavare föreslår vi att endast bostadsrättshavaren skall kunna begära detta, om någon sådan registrering inte finns. Finns en registrerad inteckningshavare skall normalt endast denne kunna begära en ändring av uppgiften om inteckningshavare.

Vi föreslår slutligen att registrering av själva bostadsrättslägenheten skall ske på grundval av uppgifter som skall lämnas i samband med att en bostadsrätt har tillkommit genom en upplåtelse och ansökan görs om registrering av förvärvet. Anmälan skall göras till registret när en bostadsrätt har upphört.

### 6.6.1 Generellt om prövningen

I det föregående avsnittet tog vi ställning för vilken verkan registrering i bostadsrättsregistret bör ha. Här skall vi diskutera vilka prövningar som bör göras inför en registrering. Det är alltså frågan om vilka prövningar som bör göras inför en registrering av en upplåtelse eller övergång av en bostadsrätt. När det gäller inteckningarna är det i huvudsak fråga om vad som bör gälla för beviljande av inteckning och för de olika inteckningsåtgärderna. Registrering av inteckningshavare ges särskild uppmärksamhet. I avsnitt 11.2.3 föreslår vi bl.a. att uppgifter som identifierar den lägenhet som har upplåtits med bostadsrätt skall finnas i bostadsrättsregistret. Slutligen diskuterar vi därför här vad som bör gälla för registrering av själva bostadsrättslägenheten och vad som bör gälla när man önskar genomföra förändringar som rör lägenhetens yta.

Utgångspunkten att registreringen saknar materiell rättsverkan leder till att ganska låga krav skulle kunna ställas på prövningen. Det finns dock skäl som talar för att trots allt ha relativt höga krav. Vårt förslag är att registreringen skall ha rättsverkningar i vissa avseenden, t.ex. vid godtrosvärv och dubbelöverlåtelse. Det innebär vidare att principen att registreringen saknar materiell rättsverkan inte bör omfatta inteckningsförfarandet. Ett ytterligare skäl för att inte ställa för låga krav är att alltför många materiellt felaktiga uppgifter i registret påverkar registrets trovärdighet. Det skulle i sin tur motverka ambitionen att förbättra bostadsrätterna som kreditobjekt. Felaktigheter kan också ge upphov till rättsförluster, vilket på många olika sätt är olyckligt.

### 6.6.2 Prövningen av förvärv

Den bakomliggande materiella regleringen är av naturliga skäl intressant för bedömningen vilka prövningar som bör göras. För övergång av bostadsrätt gäller i stora delar detsamma som för ägarbyten beträffande fast egendom. De olika typerna av universalfång behövs inte kommenteras närmare. När det gäller överlåtelse, t.ex. köp, kan följande nämnas. Det finns formkrav för köpeavtalet, 6 kap. 4 § BRL. I avtalet kan finnas villkor som köpet är beroende av. Inskränkningar i förfoganderätten på grund av t.ex. testamente kan gälla för överlåtaren. Överlåtelsen kan kräva samtycke från säljarens make eller sambo, 7 kap. 5 § äktenskapsbalken och 17 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem. Samma regler gäller för homosexuella som har registrerat sitt partnerskap eller är sambor, 3 kap. 1 § lagen (1994:1117) om registrerat partnerskap och 1 § första stycket 1 lagen (1987:813) om homosexuella sambor. Tillstånd kan behövas från förälder eller förvaltare (13 kap. 10 § och 14 kap. 11 § föräldrabalken). Dessa materiella förutsättningar är i stort desamma som beträffande fast egendom. Vi har svårt att se något skäl till varför dessa förutsättningar inte skall prövas inför en registrering av ett förvärv av en bostadsrätt, när detta skall göras beträffande fast egendom. Det skulle ju innebära att en likartad materiell reglering i praktiken fick mycket mindre tyngd vad gäller bostadsrätterna. Formkrav gäller även vid upplåtelse. Vi ser inget skäl till varför de inte skulle kontrolleras på samma sätt som vid övergång av bostadsrätt.

En del avvikelser bör dock göras som vi ser skäl till att kommentera här. I 20 kap. 6 § 3 JB finns en bestämmelse som tar sikte på avslag på grund av vissa s.k. svävarvillkor. Vid köp eller byte av fast egendom får överlåtelsens fullbordan eller bestånd inte göras beroende av villkor under mer än två år. Om längre tid har avtalats, är köpet eller bytet ogiltigt, 4 kap. 4 och 28 §§ JB. Motivet till bestämmelsen är att lagstiftaren har ansett att frågan huruvida köpet skall stå fast inte bör hållas öppen för länge (prop. 1970:20 del B s. 153 ff. och Grauers, Folke, Fastighetsköp, 13 uppl., 1994, s. 63). Även vid gåva finns vissa begränsningar, 4 kap. 30 § JB. För bostadsrätter finns inte motsvarande bestämmelser. Införandet av bostadsrättsregistret motiverar inte i sig en sådan regel. Vi anser därför att någon motsvarighet inte heller bör införas. En annan sak är att när ett förvärv på grund av överlåtelse är beroende av villkor endast vilande registrering av förvärvet bör kunna fås.

Däremot anser vi att ett krav bör ställas upp på att sådana villkor måste anges i köpehandlingen för att vara giltiga. I annat fall finns ingen möjlighet att inför registreringen av förvärvet kontrollera saken. Ett för den registrerande osynligt men ändå giltigt, avtalat villkor som ger rätt till hävning skulle, enligt vårt förslag om godtrosförvärv, annars kunna möjliggöra godtrosförvärv av en panträtt som upplåtits av förvärvaren.

Beträffande fast egendom krävs för beviljande av lagfart efter en överlåtelse att fångeshandlingen är styrkt av två vittnen. I annat fall kan endast vilande lagfart fås. Denna bestämmelse infördes år 1970. Beträffande införandet av regeln bör följande nämnas. Sedan långt

tillbaka hade ett krav på bevittning av fångeshandlingen funnits, även om följderna av avsaknad av detta hade varierat. Avsikten var att trygga omsättningen. Lagberedningen hade föreslagit en än mer långtgående formalisering av köpet med sitt förslag om medverkan vid köpet av ett offentligt organ. Departementschefen ansåg i lagstiftningsärendet att varken sådana bestämmelser eller en regel om solennitetsvittnen - dvs. utan vittnen är köpet ogiltigt - borde införas. Han var emellertid inte beredd att föreslå att vittneskravet helt skulle avskaffas och anförde därvid (prop. 1970:20 del B s. 140):

Ett skäl härtill är att en sådan åtgärd skulle föra med sig att man borde ompröva ett stort antal andra fall i vilka i lagstiftningen uppställs krav på vittnen. Tiden är troligen inte mogen för ett ställningstagande av detta slag. Under alla förhållanden förutsätter en omprövning av vittneskravet för skilda rättshandlingar överväganden som inte lämpligen sker i detta sammanhang.

I det aktuella lagstiftningsärendet var frågan alltså om ett av omsättningsskyddet motiverat befintligt krav på bevittning skulle tas bort eller ändras. Det kan tilläggas att lagrådets inställning var att "några nämnvärda betänkligheter skulle... ett slopande av föreskriften i 7 § punkt 1 och de därmed sammanhängande reglerna i 8 § ej ingiva".

Något bevittningskrav vid överlåtelse av en bostadsrätt finns inte. De ändringar som föreslås beträffande det sakrättsliga systemet för överlåtelse av bostadsrätter eller införandet av ett bostadsrättsregister anser vi inte innebära något särskilt skäl för att nu införa ett krav på bevittning. Vi anser inte heller att ett bevittningskrav skulle vara ett särskilt verkningsfullt sätt att öka skyddet för omsättningen. Tendensen numera är dessutom snarare att man försöker gå ifrån bevittningskrav än tvärtom.

### 6.6.3 Prövningen beträffande inteckningar

Vi föreslår ett inteckningssystem. Vårt förslag innebär att det i väsentliga delar har samma utformning som det för t.ex. fastigheter och företagshypotek. Det framstår därvid som naturligt att prövningen i allt väsentligt bör vara densamma. Detta gäller inte minst mot bakgrund av vad som sades i det föregående avsnittet om verkan av registrering av en inteckning. Samma sak gäller beträffande registrering av inteckningshavare. Ett par avvikelser som här skall kommenteras bör dock göras.

När det gäller registrering av inteckningshavare bör följande sägas. Vi har i avsnitt 6.5.2 tagit ställning för att inteckningshavaren bör ha samma rättsliga ställning som en innehavare av ett skriftligt pantbrev. Detta i kombination med att prövningen bör vara ungefär densamma som beträffande fast egendom gör att principerna för möjligheterna att *begära* registrering av inteckningshavare också bör hämtas från JB. Samtidigt innebär vårt förslag att skriftliga pantbrev inte skall användas. JB:s reglering blir därför inte helt överförbar.

Innehavaren av ett skriftligt pantbrev kan, enligt 22 kap. 12 § JB, begära att han antecknas som innehavare av det. Normalt sett behöver inskrivningsmyndigheten inte undersöka om sökanden innehar pantbrevet. Men om anledning föreligger att anta att sökanden inte innehar pantbrevet kan föreläggande meddelas honom att visa upp det. När det gäller datapantbrev kan ingivaren (alltså inte fastighetsägaren) begära att bli registrerad som pantbrevshavare. En pantbrevshavare har, enligt 16 § lagen om pantbrevsregister, samma rättigheter och skyldigheter som en innehavare av ett skriftligt pantbrev. Det innebär bl.a. att denne kan ansöka om att bli antecknad som innehavare i inskrivningsregistret. Vid nyinteckning får denna inteckning registreras i pantbrevsregistret endast om ansökan också anger en pantbrevshavare. Detta är möjligt med det dubbla system som man har för fastigheter. Skall någon pantbrevshavare inte registreras kan det bara bli aktuellt med ett skriftligt pantbrev. Vid byte av pantbrevshavare skall den som är registrerad begära bytet. Maskinella kontroller görs beträffande t.ex. att det är rätt kreditinstitut som begär bytet.

Eftersom pantbrev inte skall finnas för bostadsrätter måste bostadsrättshavaren ha möjlighet att begära en bostadsrättsinteckning utan att någon registreras som inteckningshavare. När någon registrerad inteckningshavare inte finns, bör rätten att begära en sådan registrering, formellt sett, vara förbehållen bostadsrättshavaren. Det är motsvarigheten till att han överlämnar pantbrevet. När någon är registrerad som inteckningshavare bör denne förfoga över bostadsrättsinteckningen på samma sätt som när det gäller datapantbrev. Det innebär att huvudregeln bör vara att endast denne kan begära att han skall strykas eller ersättas av en annan. Det bör dock finnas en öppning så att även någon annan kan begära detta. När det gäller datapantbrev krävs ett särskilt tillstånd för att få registreras som pantbrevshavare. Lantmäteriverket skall bl.a. göra en lämplighetsprövning. Vårt förslag innebär emellertid att vem som helst skall kunna registreras som

inteckningshavare. Öppningen behövs därför som en gardering mot olika illojala förfaranden.

En särskild fråga är om ett krav på samtycke från make eller sambo för att inteckna, motsvarande det som gäller beträffande fast egendom, bör ställas upp. Vi behandlar detta i avsnitt 6.7.3.

#### 6.6.4 Närmare om utformningen

Regleringen i JB och lagen om företagshypotek är sådan att det relativt uttömmande anges vilka prövningar som skall göras. En sådan reglering blir relativt omfattande. Den skulle i och för sig kunna ersättas av en betydligt mer kortfattad reglering av den typ som finns för aktiekontosystemet. Där anges endast att en begäran om en registreringsåtgärd skall avslås, om förutsättningar för registrering saknas och det - enkelt uttryckt - inte är möjligt att lösa problemet med kompletteringar eller liknande (4 kap. 8 § aktiekontolagen). Förhållandena är dock mer komplexa när det gäller överlåtelse av fastigheter och bostadsrätter. Vi anser därför att fördelarna väger över med att ange i författning vilka prövningar som bör göras. Bl.a. bör det minska risken för förbiseenden och skapa bättre förutsättningar för att lika fall behandlas lika.

Den typ av prövningar som vi här förordar innebär att registrering av ett förvärv inte omedelbart kan medges, t.ex. om ett villkor inte är uppfyllt eller makens samtycke saknas samt att en inteckning inte kan beviljas om t.ex. sökanden inte är registrerad som bostadsrättshavare. Vi har i avsnitt 6.1 föreslagit att avtalsprincipen bör vara utgångspunkten vid överlåtelse av bostadsrätt. Ett av de skäl som vi anförde till stöd för denna lösning är att den ger förvärvaren möjlighet att avvakta med ansökan om registrering tills förvärvet av bostadsrätten är klart. Därigenom undviker man normalt ett dubbelt ansökningsförfarande. Samtidigt kan förvärvaren ha ett intresse av att ansöka direkt efter förvärvet, bl.a. med hänsyn till bestämmelserna om godtrosförvärv och dubbelöverlåtelse. Motsvarande kan vara fallet även vid en pantförskrivning. Vilande registrering bör därför kunna medges. Denna möjlighet har också ett särskilt intresse i förhållande till ansökan om medlemskap vid förvärv. Mera om detta i avsnitt 7.2.

När det gäller fast egendom finns möjligheter för inskrivningsmyndigheterna att göra viss utredning, även om detta i praktiken torde vara mycket sällsynt. Om det av någon särskild anledning finns skäl att anta att ett förvärv inte kan göras gällande eller kränker någon annans rätt, skall inskrivningsmyndigheten bereda den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig (19 kap. 10 § JB). Även annan kan höras. Uppstår tvistigheter kan föreläggande meddelas att väcka talan vid domstol.

När det gäller lagfart kan också lagfartssammanträde sättas ut, bl.a. om den som påstår sig ha förvärvat fast egendom inte kan visa upp en fångeshandling. Dessa bestämmelser är ett utslag av att JB bygger på tanken om en obruten fångeskedja.

Den tanken anser vi att bestämmelserna för bostadsrätterna också måste bygga på. Därför måste möjligheter finnas att utreda för-



hållandena. Vi förordar att regleringen ges en utformning som motsvarar den för fast egendom. Motsvarigheten till lagfartsammasträde bör benämnas *registreringssammasträde*. Det bör än en gång framhållas att beträffande fast egendom tillhör det undantagen att utredningar behöver göras. Vår bedömning är att utredningarna bör bli lika sällsynta vad gäller bostadsrätter.

#### 6.6.5 Prövningen beträffande bostadsrättslägenheten

Registrering av själva bostadsrättslägenheten i bostadsrättsregistret är en given förutsättning för att uppgifter om bostadsrättshavare och bostadsrättsinteckningar skall kunna registreras där. I avsnitt 11.2.3 diskuterar vi vilka uppgifter som bör registreras om en bostadsrätt. Redan här kan dock nämnas att vi föreslår att endast lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt skall finnas i bostadsrättsregistret samt att beträffande varje sådan lägenhet skall anges endast fastighetsbeteckningen på det hus där lägenheten finns, lägenhetens adress och lägenhetsbeteckningen. Registreringen av dessa uppgifter måste föregås av en prövning. Det som i förevarande avsnitt skall diskuteras är vilka prövningar som bör göras och vem som bör vara skyldig att initiera den aktuella typen av ärenden.

När det gäller inskrivningsregistret är den grundläggande uppgiften om fastigheten oproblematis. En fastighets existens, förändringar i denna osv. bestäms genom fastighetsbildningsåtgärder. Uppgifter om detta förs in i inskrivningsregistret från fastighetsregistret. Någon motsvarighet till fastighetsbildningsåtgärderna finns inte när det gäller bostadsrättslägenheter.

#### *Upplåtelse*

En bostadsrätt "tillkommer" när föreningen upplåter en lägenhet med bostadsrätt. När en bostadsrätt upplåts är det samtidigt aktuellt med registrering av förvärvaren. På grund av upplåtelsen finns ett upplåtelseavtal eller, vid omregistrering av bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar, ett bostadsrättsbevis. En enkel ordning är därför att en lägenhet registreras i samband med att förvärvaren ansöker om att registreras som bostadsrättshavare. I och för sig kan detta dröja något eftersom förvärvaren normalt kan förväntas avvakta med begäran om registrering tills han har blivit medlem, se avsnitt 7.2. Vi ser dock inte någon direkt olägenhet med detta. Det övergripande syftet med registret är att registrera bostadsrättshavare och pantsättningsförhållanden för att förbättra bostadsrätterna som kreditobjekt. Lägenheten är därför inte intressant så länge någon bostadsrättshavare inte är registrerad.

I upplåtelseavtalet eller bostadsrättsbeviset finns den nödvändiga uppgiften om vilken lägenhet som avses. Den föreslagna ordningen kan framstå som något osäker. Exempelvis kan lägenhetsbeteckningen vara fel. Det är emellertid svårt att uppnå en större säkerhet. Alternativet är att hämta uppgiften om lägenhetsbeteckningen direkt från föreningen.

Men föreningen är ju den ena parten i upplåtelsesituationen. När det gäller risken för fel är alltså dessa alternativ neutrala i förhållande till varandra.

Vi ser det också som ofrånkomligt att registret inte innebär någon ökad säkerhet jämfört med i dag när det gäller frågan huruvida en lägenhet verkligen existerar. Dessa frågor beror på beslut från föreningen. Vill man ha en större säkerhet än i dag, är någon form av motsvarighet till fastighetsbildningsåtgärder nödvändig. Att införa något sådant anser vi emellertid vara uteslutet, inte minst med hänsyn till de kostnader en sådan ordning skulle föra med sig. Vi ser inte heller någon avgörande nackdel med detta. Det man uppnår med ett register är en ökad säkerhet när det gäller innehavar- och pantsättningsförhållanden. De bestämmelser vi föreslår om godtrosförvärv m.m. avser företrädesordningen mellan olika aktörer på samma plan.

Den lösning vi föreslår innebär i praktiken inga ytterligare förpliktelser för förvärvaren. Genom den av oss föreslagna ordningen är denne skyldig att inom viss tid begära registrering av sitt förvärv. I samband med det skall fångeshandlingen ges in. Härigenom får registret det underlag som behövs för att registrera uppgifter om den lägenhet som upplåtelsen avser. Vilka uppgifter som skall registreras bör slås fast på förordningsnivå.

#### *Bostadsrätten upphör*

En bostadsrätt kan upphöra. Visserligen sägs i 1 kap. 4 § BRL att en upplåtelse av en bostadsrätt skall ske utan tidsbegränsning. Det avser dock endast förhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Dessutom finns, som snart skall framgå, inskränkningar även i principen om tidsobegränsade avtal.

En bostadsrätt kan övergå till bostadsrättsföreningen. I avsnitt 3.1.3 har angetts i vilka fall detta kan ske. Föreningen kan då på föreningsstämma besluta att bostadsrätten skall upphöra, 6 kap. 11 § första stycket BRL. Vissa begränsningar finns dock i den paragrafens andra stycke för det fall bostadsrätten är pantsatt.

Föreningen har möjlighet att i samband med en om- eller tillbyggnad ta i anspråk en bostadsrätt i dess helhet, 9 kap 16 § första stycket 2 BRL. Då upphör bostadsrätten. Förutsättningarna för ett beslut om detta är desamma som när en bostadsrätt delvis skall tas i anspråk för om- eller tillbyggnad.

Om det hus i vilket en bostadsrättslägenhet finns överläts eller säljs exekutivt, upphör bostadsrätten, 7 kap. 33 § BRL. En bostadsrätt kan också tas i anspråk genom expropriation. Bostadsrätt är nämligen en sådan särskild rätt som enligt 1 kap. 1 och 2 §§ expropriationslagen (1972:719) kan exproprieras. Att själva bostadsrätten exproprieras är i praktiken ovanligt. Men när en fastighet exproprieras med äganderätt medför detta som regel att även bestående särskild rätt till egendomen upphör att gälla, s.k. osjälvständig expropriation. (Se Bouvin m.fl., Expropriationslagen, 2 uppl., 1989; s. 23.). Även andra tvångsförvärv kan påverka bostadsrätten.

Vi föreslår att föreningen ges skyldighet att anmäla till registret när föreningen, enligt 6 kap. 11 § BRL, har beslutat att bostadsrätten skall upphöra, när den helt har tagit en bostadsrätt i anspråk för om- eller tillbyggnad samt när den har överlåtit det hus där bostadsrätten finns. Vid exekutiv försäljning bör kronofogdemyndigheten ges en underrättelseskyldighet. Slutligen kan en bostadsrätt upphöra på grund av expropriation. I det fallet bör fastighetsdomstolen vara skyldig att anmäla att bostadsrätten har upphört.

#### *Andra förändringar*

När det gäller fastigheter kan fastighetens yta ändras genom fastighetsbildningsåtgärder. Exempelvis kan en del av en fastighet avstyckas eller två fastigheter sammanläggas till en fastighet. Finns det in-teckningar kan man enkelt uttrycka saken så att panthavare måste medge åtgärder som innebär försämringar av panten och in-tecknings-bilden måste ordnas till.

Något motsvarande finns inte för bostadsrätter. Vi har fått klart för oss att det i praktiken förekommer att man "avstyckar" bostadsrättslägenheter eller "sammanlägger" dem. En lösning är givetvis att någon ändring i den formella indelningen i olika bostadsrättslägenheter inte görs, utan att t.ex. två lägenheter i praktiken används som endast en lägenhet. Men frågan är vilka möjligheter BRL ger till sådana förändringar i formell mening.

Utgångspunkten är att upplåtelseavtalet gäller utan tidsbegränsning mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Huvudprincipen blir därigenom att ändringar vad gäller den yta upplåtelsen avser inte kan göras utan att både föreningen och bostadsrättshavaren är överens. Om en bostadsrätt är pantsatt, kan förändringar beträffande upplåtelsen inte göras utan panthavarens medgivande om de är till nackdel för denne. Detta följer av allmänna panträttsliga regler. Om detta trots allt görs, blir bostadsrättshavaren skadeståndsskyldig gentemot panthavaren. Ett undantag finns, nämligen föreningens möjlighet att delvis ta en bostadsrätt i anspråk vid om- eller tillbyggnad. Detta kan drivas igenom mot bostadsrättshavarens vilja och därigenom också mot en panthavarens vilja. Den ersättning som betalas torde panthavaren primärt ha rätt till. Beroende på vilken förändring som är aktuell kan förändringen vara att anse antingen som en ändring av upplåtelseavtalet eller som att den gamla upplåtelsen har upphört samtidigt som ett eller flera nya upplåtelseavtal har träffats.

Vi har förstått att det i praktiken förekommer att bostadsrättshavare "säljer av" en del av sin bostadsrätt. Detta förfarande är enligt vår mening inte förenligt med BRL. Vi menar, även om vi är medvetna om att olika synsätt finns, att en "avstyckning" eller "sammanläggning" endast kan göras inom ramen för 6 kap. 11 § BRL. Det innebär att i formell mening måste bostadsrätten övergå till föreningen. Därefter krävs ett beslut om att den aktuella bostadsrätten eller bostadsrätterna skall upphöra. Detta beslut kan bara tas av föreningsstämman. Om en bostadsrätt som skall upphöra är pantsatt, krävs normalt samtycke från

panthavaren. Undantag gäller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren. Beslutar stämman att en pantsatt bostadsrätt skall upphöra utan erforderligt samtycke från panthavaren, blir föreningen skadeståndsskyldig gentemot panthavaren.

Det sagda medför följande. Om en bostadsrättshavare önskar avskilja en del av ytan för att denna skall bli eller ingå som en del i en ny lägenhet eller slå ihop flera lägenheter, krävs ett beslut om att aktuella bostadsrätter skall upphöra. Sedan får nya upplåtelser göras. När en bostadsrätt upphör på grund av stämmans beslut, skall föreningen, som vi tidigare föreslagit, anmäla detta till bostadsrättsregistret. Fattas detta beslut beträffande en intecknad bostadsrätt krävs enligt 6 kap. 11 § BRL normalt samtycke från panthavaren. Föreningen riskerar i annat fall att få betala skadestånd till panthavaren. När bostadsrätten upphör bör verkan av eventuella bostadsrättsinteckningar också upphöra. När nya upplåtelser görs skall dessa, enligt vårt förslag i den frågan, liksom andra förvärv anmälas till registret. Vid registrering av förvärven registreras också de nya bostadsrätterna.

Att bostadsrättsinteckningarna blir utan verkan när en bostadsrätt upphör, medför i de aktuella fallen att nya inteckningar får tas ut och eventuellt nya pantförskrivningar göras efter de nya upplåtelseerna, om den nya bostadsrätten skall användas som säkerhet. Vi beräknar kostnaden för en bostadsrättsinteckning till 50 kr (se avsnitt 21.1). Därigenom anser vi utformningen vara försvarlig.

Vi är medvetna om att det beskrivna systemet är något stelt. Det innebär emellertid inte någon ändring eller inskränkning av de möjligheter som finns enligt gällande rätt. BRL medger som vi ser det i dag inte något annat förfarande. Vi har ingående diskuterat om det finns någon möjlighet till förenklingar. Under den tid som stått oss till buds för detta relativt omfattande uppdrag har vi emellertid inte kunnat finna någon förenkling av gällande rätt som samtidigt framstår som säker för bostadsrättshavaren, föreningen och panthavaren.

För registrets del innebär detta t.ex. vid en "avstyckning" att en registrering skall göras, när anmälan har kommit in om detta, att låt oss säga bostadsrätt nummer 12 har upphört. Bostadsrättsinteckningarna blir utan verkan. Därefter kommer två ansökningar in där förvärvare (genom upplåtelse) ansöker om att registreras som bostadsrättshavare av två bostadsrättslägenheter som då får handläggas på precis samma sätt som vid vilken annan upplåtelse som helst. En av dessa "nya" bostadsrätter kanske fortfarande betecknas som nummer 12. Det gör inget. Av dateringarna för de åtgärder som vidtas framgår att det är en "ny" upplåtelse.

Man skulle kunna fundera över någon form av förbud mot att använda den gamla beteckningen. Vissa skäl talar emellertid mot en sådan lösning. Bl.a. är det svårt att finna en lämplig följd om fel har begåtts. Det framstår t.ex. som väl drastiskt att säga att en sådan upplåtelse är ogiltig.

Det finns två andra förändringar som är tänkbara. Det förekommer att en upplåtelse av en bostadsrätt ändras på det sättet att den skall omfatta även ett tidigare outnyttjat utrymme eller att en del av bostadsrättslägenheten tas i anspråk för om- eller tillbyggnad enligt 9

kap. 16 § första stycket 2 BRL. Detta behöver emellertid inte föranleda några ändringar i registret. Ytan och liknande skall enligt vårt förslag inte anges där, se avsnitt 11.2.4.

## 6.7 Ansökningsförfarandet

**Vi föreslår** att ansökningar om registreringar av förvärv och beträffande bostadsrättsinteckningar alltid skall kunna göras skriftligen. Ansökningar beträffande bostadsrättsinteckningar skall också kunna göras med hjälp av automatisk databehandling, om den som ger in ansökan har tillstånd att ansöka på detta sätt.

### 6.7.1 Skriftlig ansökan bör vara möjlig

Vi har i det föregående avsnittet tagit ställning till vilka prövningar som vi anser bör göras inför registrering av förvärv av bostadsrätter och beträffande bostadsrättsinteckningar. I avsnitt 12.2.3 föreslår vi att prövningen av ansökningar skall göras av en för landet gemensam myndighet.

Att en möjlighet att ansöka skriftligen bör finnas beträffande de olika ärendena, som vi med en gemensam term har valt att benämna *registreringsärenden*, anser vi självklart. T.ex. behöver privatpersoner som själva vill ansöka denna möjlighet. Detta är utgångspunkten för inskrivningsregistret också. I och för sig finns enligt gällande rätt inget krav på att själva ansökan om lagfart skall vara skriftlig, men bl.a. fångeshandlingarna måste ges in. Dessutom föreslås i Ds 1998:25 Registrering av fastighetsrättsliga förhållanden - en författningsöversyn att ansökan även i dessa fall skall vara skriftlig eller elektronisk. Avsikten är alltså att ta bort den nuvarande möjligheten att ansöka t.ex. muntligen. Något skäl att ge någon möjlighet till muntlig ansökan ser vi inte, i synnerhet som endast en för landet gemensam myndighet skall utföra prövningarna.

### 6.7.2 Elektronisk ansökan för registrering av förvärv?

Möjligheterna att ansöka elektroniskt i inskrivningsärenden har nyligen utretts. Förslagen presenterades i Ds 1997:84 Elektroniskt ansökningsförfarande i inskrivningsärenden m.m.

När det gäller lagfartsärenden föreslogs inte någon möjlighet till elektronisk ingivning (s. 36 f.). Detta motiverades med att ingivarna inte utgör en enhetlig grupp som är tillräckligt stor och därtill har den kompetens som måste krävas för elektronisk ingivning. Därtill kommer, enligt promemorian, att det är komplicerat att kombinera ett elektroniskt ansökningsförfarande med företeende av skriftliga handlingar och att hanteringen därför inte skulle bli mer rationell utan snarare tvärtom.

De prövningar vi föreslår skall göras inför registrering av ett förvärv av en bostadsrätt innebär på samma sätt som när det gäller fast egendom bl.a. att en del handlingar måste ges in. De framtida ingivarna till bostadsrättsregistret av ansökningar om registrering av förvärv lär inte heller utgöra en homogen grupp. Något starkt intresse för en möjlighet till elektronisk ingivning av dessa ärenden har vi dessutom inte uppfattat under utredningsarbetet. Såväl skäl som förutsättningar för ett sådant förslag saknas därför för närvarande.

I framtiden kan detta vara ett alternativ. Framför allt torde krävas en viss teknisk utveckling och att man finner former för överföring av skriftliga handlingar eller rent av ersätter dessa med elektroniska dokument. Det kan då sägas att våra författningsförslag borde ha en sådan öppning. För elektroniskt ingivande krävs dock bl.a. att man inte ställer upp krav på ingivande av fångeshandlingar. Vad detta skall ersättas med kan vi inte se i dag. Med andra ord krävs ändå författningsändringar. Så länge något alternativ i praktiken inte finns är det därför, enligt vår mening, väl så bra att det klart framgår att en ansökan om registrering av förvärv skall göras skriftligen.

### 6.7.3 Elektronisk ansökan beträffande inteckningar

#### *Elektronisk ansökan bör vara möjlig*

När det gäller pantbrevsregistret finns möjligheter att ansöka elektroniskt bl.a. om registrering eller byte av pantbrevshavare. I den tidigare nämnda Ds 1997:84 föreslogs också en möjlighet att ansöka elektroniskt om inteckning och inteckningsåtgärder (s. 40 ff.). Förslaget motiverades främst med rationaliseringsvinster. Personalbehovet vid inskrivningsmyndigheterna beräknades minska med ungefär 40 årsarbetskrafter (s. 63).

Elektroniskt ingivande beträffande inteckningar framstår som rationellt. I synnerhet gäller detta om man som vi föreslår har ett inteckningssystem utan pantbrev. Pantbreven utgör annars ett hinder för en rationell hantering när det är fråga om inteckningsåtgärder, t.ex. dödning. Då måste nämligen pantbrevet ges in.

Från olika intressenter har också ett intresse uttalats för elektroniskt ingivande beträffande inteckningar. Vi menar därför att man från början bör skapa förutsättningar för elektronisk ingivning beträffande ansökan om bostadsrättsinteckning och ansökningar om olika inteckningsåtgärder.

De lösningar som valts för pantbrevsregistret bör enligt vår mening kunna tjäna som förebild. Ansökningar bör därför få göras genom användande av "elektroniskt dokument". Med detta bör förstås en upptagning vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande. I vissa fall bör det dock vara möjligt att göra ansökan med hjälp av automatisk databehandling med en lägre säkerhetsnivå. Liksom när det gäller pantbrevsregistret menar vi att lagstiftningen inte bör definiera säkerhetsnivån närmare än så. Det bör i stället överlämnas till den ansvariga myndigheten att fastställa de olika

säkerhetsnivåerna.

En elektronisk ansökan måste enligt vår mening sparas. Detta är en förutsättning för att man i efterhand skall kunna kontrollera om de åtgärder som har vidtagits har varit korrekta.

#### *Samtycke från make eller sambo*

När det gäller ansökan om inteckning i en fastighet gäller i dag ett krav på samtycke från make eller sambo i vissa fall, 7 kap. 5 § äktenskapsbalken och 17 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem. Samtycke krävs från make om den fasta egendomen eller tomträtten utgör makarnas gemensamma bostad. För sambor är samtyckesregeln tillämplig om egendomen är en bostad som skall ingå i bodelning mellan dem om sådan skulle komma till stånd eller som den andra sambon kan få rätt att överta enligt 16 § lagen om sambors gemensamma hem. Dessa regler gäller också för homosexuella sambor, lagen (1987:813) om homosexuella sambor. För registrerat partnerskap gäller samma regler som för makar, 3 kap. 1 § lagen (1994:1117) om registrerat partnerskap. Beträffande bostadsrätter finns också i de angivna situationerna ett krav på samtycke, men detta gäller i förhållande till pantsättningen.

Samtycke behövs vidare för att överlåta fast egendom i de aktuella fallen. Saknas samtycke kan domstol förklara att överlåtelsen är ogiltig. Någon ogiltighetspåföljd finns inte när det gäller inteckningar. Inskrivningsmyndigheten skall dock kontrollera att samtycke finns. Om detta saknas, skall ansökan vilandeförklaras. Skulle ett misstag ske så att inteckning ändå beviljas, finns möjligheter att överklaga detta beslut.

I förslaget till elektroniskt ansökningsförfarande i Ds 1997:84 ingår som en del av förslaget att kravet på samtycke skall flyttas från intecknandet till pantsättningen. Ett argument som förs fram för denna lösning är att detta gäller för bostadsrätter (s. 49). I sammanhanget bör nämnas att, om samtycke har saknats för pantsättningen, den andra maken eller sambon saknar möjlighet att väcka talan om ogiltighet och återgång av pantsättningen (se t.ex. Tottie, Lars, Äktenskapsbalken, 1990, s. 198).

Vi menar mot bakgrund av det sagda att något krav på samtycke till intecknande av bostadsrätt inte bör införas. Även i fortsättningen bör kravet på samtycke avse pantsättningen. Däremot anser vi att rätt starka skäl finns för att överväga en ogiltighetspåföljd. Denna åsikt har också framförts av ett antal remissinstanser som har yttrat sig över förslagen i Ds 1997:84. Vi anser emellertid att samma lösning bör gälla för bostadsrätter som för fast egendom. Vi lägger därför inte fram någon lösning nu, utan menar att ställning får tas till detta under den vidare beredningen av de båda ärendena.

#### 6.7.4 Säkerheten

Ett system helt utan pantbrev innebär en skillnad jämfört med datapantbrev när det gäller kretsen av de som kan komma ifråga för registrering. Endast den som har tillstånd kan registreras som



pantbrevshavare i pantbrevsregistret. För tillstånd krävs vissa kvalifikationer, 14 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister. I praktiken är det kreditinstitut som har tillstånd. Ansökningar görs elektroniskt. Genom det elektroniska förfarandet kan spärrar sättas upp. Det är alltså möjligt att på elektronisk väg kontrollera behörigheten för t.ex. den som begär att bli struken som pantbrevshavare.

När det gäller elektroniska ansökningar anser vi att ett motsvarande tillståndsförfarande som det som finns för datapantbrev bör införas. Säkerhetsbilden blir därvid densamma.

Vårt förslag innebär att vem som helst kan ansöka om att bli registrerad som inteckningshavare och att detta skall kunna begäras skriftligen. Avsaknaden av pantbrev gör också att ett krav på att detta skall lämnas in inte kan ställas upp t.ex. när dödning begärs. Denna konstruktion har ingen motsvarighet i andra inteckningssystem. Men för att t.ex. en dödning skall kunna skriftligen begäras av någon annan än den därtill behörige krävs en förfalskad handling. Regelmässigt lär således den som ansöker om detta obehörigen göra sig skyldig till ett brott. Vidare är avsikten att en underrättelse skall skickas till inteckningshavaren när denne stryks. Detta får slås fast i förordning. Denne har därvid, enligt de regler om överklagande som vi föreslår, tre veckor på sig från tillhandahållandet att överklaga beslutet. Vi menar därför att systemet blir tillräckligt säkert.

Om bedömningen görs att ytterligare åtgärder bör vidtas, är en möjlighet att i de aktuella fallen ge inteckningshavaren en behörighetskod.



## 7 Frågor om medlemskap

### 7.1 Inledande synpunkter

Medlemskap i bostadsrättsföreningen för förvärvaren är, enligt gällande rätt, normalt avgörande för en överlåtelses giltighet. Ett köp av en bostadsrätt är alltså regelmässigt villkorat av att medlemskap beviljas. Detta är något som rent allmänt gör händelseförloppet vid en överlåtelse något komplicerat.

Våra erfarenheter efter kontakter med praktiker är, som angetts i avsnitt 2.1, att den nuvarande ordningen ställer till med en del problem. Det är vid förvärv vanligt att förvärvaren tar nya lån och betalar ut köpeskillingen innan han har beviljats medlemskap. Det förekommer därvid också att förvärvaren pantsätter bostadsrätten. Denna pantsättning är ogiltig, om medlemskap inte beviljas.

Gällande rätt innebär inte något hinder mot att köparen betalar endast handpenning och att resterande del av köpeskillingen erläggs vid tillträdet. Av lag följer att köpet är villkorat av medlemskapsfrågan. Köpet kan givetvis då också villkoras av att lån beviljas. Denna konstruktion fungerar om tillträdet sätts till en tidpunkt efter det att medlemskapsfrågan har prövats. Problemet är emellertid att man inte alltid vet när denna prövning kommer att ske. Och detta förfaringssätt är alltså inte det vanliga.

Det förekommer också i en inte obetydlig utsträckning att förvärvaren tillträder bostadsrättslägenheten innan medlemskapsfrågan är avgjord. Detta blir naturligtvis ett problem endast i de fall medlemskap vägras. Oftast löser man denna situation genom överenskommelser, t.ex. förvärvaren går med på att flytta men han tillåts att bo kvar under viss tid. Men det händer också att förvärvaren inte går med på att flytta och att föreningen tvingas vidta rättsliga åtgärder.

Olika lösningar har beskrivits för situationen att den som vägrats medlemskap inte motsätter sig en flyttning. Ibland försöker denne sälja vidare lägenheten. Det förekommer att föreningen accepterar detta. I annat fall kräver man att den ursprunglige säljaren träder in vid försäljningen. Andra gånger flyttar "förvärvaren" och försöker få tillbaka pengarna av säljaren. Denne har då ofta pengarna låsta i något annat, t.ex. en ny bostad. Säljaren får således försöka låna pengar, vilket av naturliga skäl ofta kan vara svårt. Ett annat alternativ är att parterna kommer överens om att pengarna skall betalas ut först när bostadsrätten på nytt är såld.

Vilka möjligheter finns då att förbättra den nuvarande situationen? Som nyss nämnts är möjligheterna begränsade att utforma ett villkorat

köp så att de olika momenten sker i rätt tidsföljd eftersom parterna inte vet när medlemskapsfrågan kommer att prövas.

Den mest radikala lösningen - som dessutom skulle innebära att systemet förenklades - vore givetvis att förvärvaren fick medlemskap automatiskt. Rätten för föreningen att pröva frågan om medlemskap är emellertid grundläggande och övertygande skäl finns för denna rätt. Det kan inte heller anses ligga inom ramen för vårt uppdrag att ifrågasätta denna rätt. Vi ser däremot skäl att överväga två andra frågor; dels *när* prövningen skall ske, dels vilka *konsekvenserna* bör vara av vägrat medlemskap. Närmast skall prövningen av medlemskapet diskuteras.

## 7.2 Prövningen av medlemskapet

**Vi föreslår** att bostadsrättsföreningar skall vara skyldiga att pröva en ansökan om medlemskap i föreningen inom *en månad*. Om detta inte sker, anses sökanden vara medlem i föreningen. Vi föreslår vidare att en ansökan om registrering av ett förvärv inte skall kunna bifallas, om sökanden inte är medlem i föreningen. Ansökan skall avslås om vägran innebär att frågan om medlemskap är slutligt avgjord. I övriga fall skall ansökan vilandeförklaras.

En möjlighet är att ställa upp krav på att prövningen av en ansökan om medlemskap skall göras innan de övriga momenten i en överlåtelse sker. Det innebär emellertid bara att själva överlåtelseavtalet kan träffas först senare. Någon tidsbesparing innebär det däremot inte. Det skulle dessutom innebära att den obligationsrättsliga bundenheten och det sakrättsliga skyddet uppstod mycket senare, nämligen först när medlemskapsfrågan och sedan även själva överlåtelsen var avklarad. Risken är vidare att föreningen belastas med prövningar i onödan. Slutligen kan det ifrågasättas om föreningen alltid skulle ha tillfredsställande underlag för prövningen på detta stadium. En förening har t.ex. rätt att pröva om förvärvaren har förutsättningar att klara de ekonomiska åtagandena.

Vår bedömning är därför att man bör hålla fast vid den nuvarande ordningen att prövningen inte *behöver* göras innan avtal om överlåtelse har ingåtts. En annan sak är det inte finns något hinder i lagstiftningen och inte heller bör införas något sådant mot att göra prövningen på ett tidigare stadium.

Ett sätt att öka möjligheterna att göra ett köp så att de olika momenten sker i rätt tidsföljd är att tillförsäkra att föreningens prövning sker inom en viss tid.

Parterna som är inblandade i överlåtelsen har naturligtvis ett intresse av att prövningen sker snabbt. Å andra sidan måste föreningen ha en rimlig tid på sig för att göra prövningen. Enligt vår bedömning bör en månad vara en rimlig avvägning mellan de två intressena. I sammanhanget förtjänar att nämnas att, för styrelser som inte vill eller kan

sammanträda så ofta, en möjlighet finns att bemyndiga någon inom eller utom styrelsen att pröva medlemskapsfrågan.

Hur skall då tanken realiseras att prövningen görs inom en månad? Vi har övervägt olika lösningar. Framför allt har vi därvid prövat olika alternativ där passivitet från styrelsens sida leder till medlemskap för förvärvaren. Regleringen blir därigenom effektiv. Man slipper krångliga sanktionsystem. Den typen av lösningar innebär alltså att styrelsen har en månad på sig att neka medlemskap, från det att ansökan kom till styrelsen. Om medlemskap inte har nekats under denna tid, anses sökanden antagen som medlem.

En särskild fråga är om initiativet till prövning av medlemskapet skall utgå från registret eller om förvärvaren, i vart fall primärt, bör ha kvar initiativet.

En mer registerbaserad lösning skulle närmast ta sig ut på följande sätt. En ansökan om medlemskap består regelmässigt av själva ansökan och köpekontraktet. När förvärvaren begär registrering av sitt förvärv i bostadsrättsregistret, skulle detta kunna anses innebära att ansökan om medlemskap också söktes. Från registret skulle då kunna gå ut ett meddelande till föreningen med en frist inom vilken prövningen skall göras.

Denna lösning innebär ett visst avlägsnande från föreningstanken. Frågan om medlemskap kan uppfattas som något som mer hänger samman med registreringen av förvärvet än med föreningen. Vidare kräver medlemskapsfrågan med en sådan lösning alltid åtgärder från registret. Det ger upphov till kostnader. En avgörande svaghet är att lösningen försenar prövningen av medlemskapsfrågan. Ingenting händer i denna fråga förrän förvärvaren har begärt registrering av förvärvet. Vi menar därför att den registerbaserade lösningen inte bör väljas.

Vi har i avsnitt 6.1 föreslagit att avtalet skall ge ett grundläggande sakrättsligt skydd. Däremot krävs registrering för att man skall kunna få ett fullständigt skydd, t.ex. mot godtrosvärv och dubbelöverlåtelser. När det gäller fastigheter är det vanliga att man väntar med att begära lagfart tills "allt är klart". Naturligtvis har man en *möjlighet* att söka tidigare. Praxis beträffande fastigheter får emellertid tolkas som att man oftast nöjer sig med det skydd som avtalet innebär. Och våra kontakter med t.ex. mäklare har också gett vid handen att godtrosvärv och dubbelöverlåtelser mer betraktas som teoretiska figurer som sällan ger problem i praktiken. Både från kostnads- och effektivitetssynpunkt framstår det som rimligt att också vårt system i vart fall möjliggör att man ansöker om en fullständig registrering av förvärvet vid ett och samma tillfälle. När det gäller fastigheter använder man nästan alltid två köpehandlingar. Beträffande bostadsrätter förefaller bruket mer blandat. Men det är inte det som är problemet. Används dubbla handlingar är det bara att invänta köpebrevet.

Medlemskapsfrågan bör därför leva ett mer fritt liv i förhållande till ansökandet om registrering. Föreningen bör ges en skyldighet att pröva medlemskapet inom en månad, från det att förvärvaren har ansökt om medlemskap. Har förvärvaren inte vägrats medlemskap inom denna tid är han medlem. Man kan anta att en hel del föreningar prövar ansökan inom denna tid och att de flesta förvärvare efter det att medlemskap

beviljats ansöker om registrering av förvärvet.

Men om en ansökan kommer in till registret och det inte framgår att medlemskap är beviljat, bör regeln vara att ansökan skall vilandeförklaras. Olika situationer är därvid tänkbara. Det kan vara så att förvärvaren inte har ansökt om medlemskap. För denna situation bör en motsvarighet till 19 kap. 11 § andra stycket JB finnas. Det innebär att sökanden efter föreläggande därom i första hand får visa att han har ansökt om medlemskap och när detta har skett. Till registret inkommer då besked om detta och därigenom vet man också när enmånadsfristen löper ut.

Den återgivna bestämmelsen bör emellertid kompletteras med en regel som ger registret möjlighet att förelägga föreningen att visa att medlemskap har vägrats. Detta är alltså avsett för situationen att sökanden, antingen direkt när han ansöker om registrering eller efter föreläggande därom, visar att han har ansökt om medlemskap men att besked saknas om utgången i denna fråga. Föreningen bör få t.ex. två veckor på sig efter det att enmånadsfristen har gått ut att visa om medlemskap har vägrats inom enmånadsfristen eller medgetts. Utformningen av föreläggandet får således bestämmas efter vad som faktiskt har hänt. Föreläggandet bör utformas så att, om detta inte besvaras inom angiven tid, förvärvaren registreras som medlem.

Utformningen gör att man alltid kan tvinga fram en prövning av medlemskapsfrågan. Normalfallet bör dock bli följande. Förvärvaren ansöker om medlemskap omedelbart efter förvärvet och ser till att få ett bevis om detta. Man kan förvänta sig att t.ex. mäklare utformar en särskild rutin för det. Då vet föreningen att den måste pröva medlemskapsfrågan inom enmånadsfristen. I annat fall riskerar den senare ett föreläggande och då måste den kunna visa att saken har prövats inom enmånadsfristen. I annat fall blir förvärvaren automatiskt medlem. Normalt torde därför förvärvaren vänta med att ansöka om registrering tills han har accepterats som medlem inom en månad.

En förening som tycker att den har för dåligt underlag för en prövning får avslå ansökan. Förvärvaren kan därvid hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Härigenom kan utslaget ändras. Men innan dess bör föreningen också ha rätt att ompröva sitt beslut. Omprövningen bör emellertid få göras endast om hänskjutande har gjorts eller sökanden har begärt omprövning. Det torde vara nödvändigt med viss fasthet i förfarandet eftersom en vägran har ingående konsekvenser.

Ingen av de här diskuterade lösningarna innebär någon fullständig garanti för att medlemskapsfrågan är avgjord inom den aktuella månaden. Om föreningen nekar inträde och inte ändrar detta beslut, kanske förvärvaren begär prövning i hyresnämnden. I den alldeles övervägande delen av fallen lär emellertid prövningen ske inom månaden. I den av oss förordade lösningen blir det ju också tidsutdräcker om förvärvaren inte har sökt medlemskap eller om föreningen inte lämnar svar inom månaden. Den förstnämnda olägenheten är dock

en sådan som det är upp till förvärvaren själv att förhindra. När det gäller de andra varianterna - där registret har en mer framträdande roll för gången i medlemskapsfrågan - blir det tidsutdräkt för att ansökan först skall göras till registret och därefter börjar olika frister att löpa.

### 7.3 Konsekvenserna av vägrat medlemskap

**Vi föreslår** att följderna av vägrat medlemskap även i fortsättningen skall vara att en överlåtelse därigenom är ogiltig.

Den av oss i det föregående avsnittet föreslagna ordningen att medlemskapsfrågan normalt skall vara avgjord inom en månad, möjliggör i de flesta fall att de olika momenten vid en överlåtelse genomförs i så att säga rätt ordning. När så sker undviks i huvudsak de problem som påtalats med den nuvarande ordningen. Men som sagts är lösningen inte heltäckande. Från olika håll har dessutom anförts att man för att komma till rätta med de nuvarande missförhållandena bör ändra bestämmelsen i 6 kap. 5 § BRL att vägrat medlemskap medför att överlåtelsen är ogiltig. Vi tar därför upp även detta alternativ till diskussion.

Vägrat medlemskap innebär alltså enligt gällande rätt att överlåtelsen är ogiltig. Alternativet till ogiltighet är närmast vidareförsäljningsplikt. Det sistnämnda skulle alltså innebära - efter förebild från vissa andra förvärvsformer - att vägrat medlemskap inte medförde ogiltighet utan att förvärvaren blev skyldig att vidareförsälja bostadsrätten inom viss tid, vid äventyr av att bostadsrätten tvångsförsäljs enligt 8 kap. BRL.

En första fråga - om vidareförsäljningsplikt skall vara följderna - är om förvärvaren alltid skall ha rätt att vidareförsälja bostadsrätten eller om en sådan rätt bör föreligga först sedan bostadsrättsföreningen har vägrat medlemskap. En andra fråga är om förvärvaren skall ha rätt att också på annat sätt utöva bostadsrätten innan medlemskapsfrågan har prövats. Enligt gällande rätt får den som efter en överlåtelse har förvärvat en bostadsrätt inte utöva den, med mindre denne är eller antas som medlem i föreningen, 6 kap. 1 § BRL.

#### *Rätten att sälja vidare*

En rätt att vidareförsälja utan att vara medlem skulle innebära att föreningen i rätt stor utsträckning tappade kontroll över bostadsrätts-havarna jämfört med hur det är i dag. Det skulle vara möjligt att i flera led överlåta en bostadsrätt, utan någon inblandning från bostadsrättsföreningen. Möjligheterna till spekulation ökar härigenom. En sådan vid rätt att sälja vidare får anses innebära ett rätt drastiskt avlägsnande från den grundläggande föreningstanken. Egentligen skulle inte heller något starkt incitament finnas för förvärvaren att begära att bli medlem. En sådan ansökan skulle tvärtom kunna medföra att förvärvaren blir *tvungad* att sälja bostadsrätten, nämligen om han

vägrades medlemskap. Vi anser därför att en så vidsträckt rätt är olämplig.

Men rätten att vidareförsälja bostadsrätten kan i stället ges samtidigt som skyldigheten inträder att göra detta, nämligen när medlemskap har vägrats. Hur skulle en sådan lösning närmare utformas? Ett giltigt köp sker, enligt vårt förslag, genom avtalet och härigenom uppnås också ett grundläggande sakrättsligt skydd. Om ogiltighet inte längre skall vara följden av vägrat medlemskap, är köpet så att säga inte längre villkorat av medlemskap. Man kan fråga sig vad som gäller i dag för dödsbon och de som har förvärvat genom universalfång. Dödsboet efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att det inte är medlem. Föreningen kan uppmana boet att sälja vidare. Men kan dödsboet också göra detta på eget bevåg? När en icke medlem har förvärvat en bostadsrätt genom universalfång saknar denne rätt att utöva bostadsrätten så länge han inte är medlem. Föreningen kan uppmana honom att sälja, om han inte blir medlem. Men kan han göra det på eget bevåg? Och hur är det med den som har förvärvat bostadsrätten exekutivt? Förvärvet blir ju inte ogiltigt men han saknar rätt att utöva bostadsrätten innan han blivit medlem. En möjlighet är alltså att det för frågan om förvärvaren har vidareförsäljningsrätt under mellantiden har betydelse huruvida förvärvaren under denna tid har rätt att *utöva* bostadsrätten eller inte.

Vid överlåtelser till icke medlem är förvärvet ogiltigt, om medlemskap vägras. Och en ny förvärvare kan inte få bättre rätt. Han torde alltså inte kunna sälja vidare utan den nya överlåtelsen blir också ogiltig. Men när det gäller dödsbon, universalfång och exekutiv försäljning blir förvärvet inte ogiltigt vid vägrat medlemskap. Gör de olika *följderna* av vägrat medlemskap någon skillnad beträffande rätten att överlåta bostadsrätten innan medlemskapsfrågan har prövats?

Vår uppfattning är att BRL förutsätter att överlåtaren är bostadsrättshavare. Och bostadsrättshavare är man normalt först efter det att man har blivit medlem. Innan dess skulle förvärvaren med denna tolkning inte kunna överlåta bostadsrätten. Undantag gäller för de i BRL särskilt angivna fallen där bostadsrätten får utövas trots att innehavaren inte är medlem, se 6 kap. 1 § andra stycket samt 1 a § och 2 § BRL.



*Rätten att utöva bostadsrätten*

Med denna tolkning är det enkelt att införa en reglering som innebär att vägrat medlemskap inte innebär ogiltighet utan vidareförsäljningsplikt och att förvärvaren saknar möjlighet att överlåta under mellantiden. Det följer av att han inte är bostadsrättshavare och kräver inte någon särskild bestämmelse.

Nästa fråga är vilken ställning förvärvaren bör ha under mellantiden. Vid andra typer av förvärv förekommer både att förvärvaren har rätt att utöva bostadsrätten och att denne saknar sådan rätt. En juridisk person som har panträtt i en bostadsrätt och förvärvar denna vid en exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. BRL har rätt att utöva bostadsrätten från förvärvet men kan sedan anmanas sälja bostadsrätten inom vissa tider. På motsvarande sätt får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. När en bostadsrätt har förvärvats genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och medlemskap vägras, blir konsekvensen inte ogiltighet utan förvärvaren har vidareförsäljningsrätt. Bostadsrättens ekonomiska värde tillkommer således förvärvaren. Men denne har inte rätt att på något annat sätt utöva bostadsrätten.

Ger man förvärvaren rätt att vid överlåtelse utöva bostadsrätten omedelbart framstår det som en rimlig följd att detta blir tillåtet även vid universalfång och exekutiva förvärv. Liksom när det gäller en oinskränkt vidareförsäljningsrätt medför en rätt att utöva bostadsrätten omedelbart att förvärvarens incitament att ansöka om medlemskap minskar. En sådan rätt skulle därför antagligen behöva kombineras med en skyldighet för förvärvaren att ansöka om medlemskap.

Alternativet är att inte tillåta utövande av bostadsrätten innan förvärvaren har antagits som medlem. Då kvarstår i och för sig risken för att förvärvaren kanske tillträder trots att han inte har rätt till det. Men även den skadan blir mindre för de inblandade. Den där fullständiga "rockaden" som egentligen skall ske i dag krävs ju inte. Det är förvärvaren som skall sälja vidare.

*Våra slutsatser*

En ändring av den nuvarande ordningen med ogiltighetspåföljd till vidareförsäljningsplikt är inte helt problemfri. Vi har särskilda betänkligheter mot en ordning där förvärvaren har möjligheter att sälja och utöva bostadsrätten redan innan medlemskapsfrågan har prövats. Å andra sidan förefaller alternativet med mindre ingripande förändringar vid ett byte av ogiltighetspåföljden mot vidareförsäljningsplikt ha mindre verkan när det gäller att lösa de nuvarande problemen. När man överväger ett införande av en vidareförsäljningsplikt, måste man också ta ställning till om man anser att den nya riskfördelning mellan säljare och köpare som blir följd, är rimlig. Dessutom skulle det bli aktuellt med nya regler om skyldighet för förvärvaren att ansöka om medlemskap inom en viss tid.

Vi menar att man kan förväntas komma till rätta med en hel del av

de nuvarande problemen genom vårt förslag beträffande prövningen av medlemskapet. Vi förordar därför att man avvaktar resultatet av detta förslag. Först om denna lösning visar sig otillräcklig, bör ett införande av bestämmelser om vidareförsäljningsplikt övervägas.

## C Bostadsrättsregister

### 8 Den personliga integriteten

Vissa grundläggande bestämmelser om den personliga integriteten finns i regeringsformen och tryckfrihetsförordningen. Det finns en särskild datalag. Den som nu gäller är datalagen (1973:289).

År 1995 antogs Europaparlamentets och rådets direktiv 95/46/EG om skyddet för enskilda personer med avseende på behandlingen av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter (EG-direktivet). Samma år beslutade regeringen att tillsätta en parlamentariskt sammansatt kommitté med uppgift att lägga fram förslag till en ny lag om skydd för personuppgifter och förslag till ändringar i tryckfrihetsförordningens bestämmelser i 2 kap. om allmänna handlingars offentlighet. Kommittén antog namnet Datalagskommittén (Ju 1995:08). Den presenterade i mars 1997 sina förslag i betänkandet *Integritet Offentlighet Informationsteknik* (SOU 1997:39).

Efter beredning av förslagen lade regeringen i december 1997 fram ett förslag till en personuppgiftslag som skall ersätta datalagen (prop. 1997/98:44). Riksdagen har antagit förslaget. Personuppgiftslagen (1998:204) träder i kraft den 24 oktober 1998. När det gäller Datalagskommitténs förslag om en anpassning av 2 kap. tryckfrihetsförordningen ansåg regeringen att ytterligare överväganden krävs. Avsikten är att dessa frågor skall beredas vidare.

I det följande redovisas först regeringsformens bestämmelser beträffande skyddet för den personliga integriteten. Därefter ges en orientering om EG-direktivet och personuppgiftslagen. Slutligen presenteras kort den övriga internationella regleringen; Europarådets datskyddskonvention och Organisationens för ekonomiskt samarbete och utveckling (OECD) riktlinjer. Redovisningen avser endast bestämmelser som är av intresse när utformningen av bostadsrättsregistret övervägs.

## 8.1 Regeringsformen

Det grundläggande skyddet för den personliga integriteten finns i regeringsformen. Det allmänna skall, enligt 1 kap. 2 § regeringsformen, bl.a. värna den enskildes privatliv. En särskild bestämmelse om den personliga integriteten och automatisk databehandling finns i 2 kap. 3 § regeringsformen. Där anges att varje medborgare skall i den utsträckning som närmare anges i lag skyddas mot att hans personliga integritet kränks genom att uppgifter om honom registreras med hjälp av automatisk databehandling.

## 8.2 EG-direktivet

Medlemsstaterna är skyldiga att inom tre år från det att EG-direktivet antogs införa den nationella författningsreglering som är nödvändig för att detta skall kunna följas. EG-direktivet har antagits under beaktande av 72 punkter som redovisas före de 34 artiklar som direktivet innehåller.

Enligt artikel 1 finns två syften med direktivet. Det ena syftet är att skydda fysiska personers grundläggande fri- och rättigheter, särskilt rätten till privatliv, i samband med behandling av personuppgifter. Det andra är att skapa förutsättningar för ett fritt flöde av personuppgifter mellan medlemsstaterna.

Personuppgifter ges en vid definition. Härmed avses varje upplysning som avser en identifierad eller identifierbar fysisk person. Identifierbar är en person som kan identifieras direkt eller indirekt, framför allt genom hänvisning till ett identifikationsnummer eller till en eller flera faktorer som är specifika för hans fysiska, fysiologiska, psykiska, ekonomiska, kulturella eller sociala identitet. I direktivet används inte i första hand ett registerbegrepp. I stället talas det om behandling av personuppgifter för bestämda ändamål. Med behandling avses varje åtgärd eller serie av åtgärder som vidtas beträffande personuppgifter, vare sig det sker på automatisk väg eller inte, t.ex. insamling, registrering, organisering, lagring, bearbetning eller ändring, återvinning, inhämtande, användning, utlämnande genom översändande, spridning eller annat tillhandahållande av uppgifter, sammanställning eller samkörning, blockering, utplåning eller förstöring (artikel 2 b)).

Registerbegreppet används i EG-direktivet beträffande manuell behandling av personuppgifter. Huvudregeln är att direktivet gäller endast för sådan behandling av personuppgifter som helt eller delvis företas på automatisk väg. Men direktivet gäller också för annan behandling av personuppgifter än automatisk, om uppgifterna ingår i eller kommer att ingå i ett register.

Registeransvarig är enligt direktivets huvudregel den fysiska eller juridiska person, den myndighet, den institution eller det andra organ som ensamt eller tillsammans med andra bestämmer ändamålen och medlen för behandlingen av personuppgifter. När ändamålen eller

medlen för behandlingen bestäms av nationella lagar eller andra författningar eller av gemenskapsrätten kan emellertid den registeransvarige, eller de särskilda kriterierna för att utse denne, anges i nationell rätt eller i gemenskapsrätten.

I artikel 6 ges principer för hur behandling av personuppgifter skall ske. Ändamål är därvid ett centralt begrepp. Personuppgifter skall behandlas på ett korrekt och lagligt sätt. De skall samlas in för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål. Senare behandling får inte ske på ett sätt som är oförenligt med dessa ändamål. Om den senare behandlingen sker för historiska, statistiska eller vetenskapliga ändamål, ställer sig saken dock annorlunda. Sådan senare behandling skall inte anses oförenlig med det ursprungliga ändamålet även om detta var ett annat. Dock skall lämpliga skyddsåtgärder beslutas. Artikel 6 innebär också att personuppgifter skall vara adekvata och relevanta och att de inte får omfatta mer än vad som är nödvändigt med hänsyn till det aktuella ändamålet.

Artikel 6 behandlar vidare bevarande av personuppgifter. De skall förvaras på ett sätt som förhindrar identifiering av den registrerade under en längre tid än vad som är nödvändigt för ändamålet.

Direktivet är uppbyggt så att behandling av personuppgifter är tillåten endast under vissa angivna förutsättningar. De generella bestämmelserna om detta finns i artikel 7, medan artikel 8 innehåller bestämmelser för s.k. känsliga personuppgifter. Enligt artikel 7 är behandling tillåten, om den registrerade otvetydigt har lämnat sitt samtycke. Vidare anges en del fall när behandlingen är nödvändig för att fullgöra ett avtal eller en rättslig förpliktelse eller för att skydda intressen som är av grundläggande betydelse för den registrerade. Behandling kan slutligen under vissa andra förutsättningar vara tillåten i allmän respektive privat verksamhet. Såvitt gäller allmän verksamhet är behandling tillåten, om denna är nödvändig för att utföra en arbetsuppgift av allmänt intresse eller om den är ett led i myndighetsutövning som utförs av den registeransvarige eller tredje man till vilken uppgifterna har lämnats ut. Möjligheterna till behandling av s.k. känsliga personuppgifter, t.ex. uppgifter som rör politiska åsikter, hälsa eller sexualliv, är snävare (artikel 8).

Bestämmelser om information till den registrerade finns i artiklarna 10 och 11. Artikel 10 gäller när uppgifterna har samlats in från den registrerade medan den andra artikeln avser situationen att uppgifterna inte har samlats in från den registrerade. Den sistnämnda artikeln innebär att den registeransvarige eller hans företrädare enligt huvudregeln skall lämna viss information till den registrerade. Detta skall ske vid registreringen av uppgifterna eller, om utlämnande till tredje man kan förutses, senast när uppgifterna lämnas ut. Slutligen bör nämnas att bestämmelser finns om rättelse och skadestånd. Mera härom i avsnitt 14.1.1.

### 8.3 Personuppgiftslagen

Som tidigare nämnts skall personuppgiftslagen (1998:204) träda i kraft den 24 oktober 1998 (prop. 1997/98:44). Den ersätter då datalagen och är avsedd att genomföra EG-direktivet. Liksom den nuvarande datalagen skall personuppgiftslagen ha generell räckvidd men särbestämmelser i registerförfattningar gälla framför personuppgiftslagen. Lagen följer i huvudsak EG-direktivets disposition och text. På samma sätt som EG-direktivet gäller personuppgiftslagen automatiserad behandling av personuppgifter och - om uppgifterna ingår i ett register - även manuell behandling.

Behandling av personuppgifter är enligt personuppgiftslagen tillåten endast i de fall och på de villkor som anges i lagen. Den som bestämmer ändamålen med och medlen för behandlingen av personuppgifter benämns *personuppgiftsansvarig*. Denne ansvarar bl.a. för att de grundläggande krav på behandling av personuppgifter som ställs upp i lagen följs. Personuppgifter skall behandlas på ett korrekt sätt och i enlighet med god sed. På samma sätt som i EG-direktivet innebär de grundläggande kraven bl.a. att preciserade ändamål för insamling av personuppgifter skall finnas och att en senare behandling inte får vara oförenlig med de ursprungliga ändamålen. Behandling av personuppgifter för historiska, vetenskapliga eller statistiska ändamål skall aldrig anses oförenlig med de ursprungliga ändamålen.

Personuppgiftslagen innehåller bestämmelser om den personuppgiftsansvariges skyldighet att informera den registrerade om behandling som rör honom. En särskild bestämmelse finns om rättelse. På begäran av den registrerade skall den personuppgiftsansvarige rätta, blockera eller utplåna sådana personuppgifter som inte har behandlats i enlighet med personuppgiftslagen eller föreskrifter som har utfärdats med stöd av lagen.

Den personuppgiftsansvarige skall ersätta den registrerade för skada och kränkning av den personliga integriteten som en behandling i strid med personuppgiftslagen har orsakat. Jämkning kan dock ske, om den personuppgiftsansvarige visar att felet inte berodde på denne.

## 8.4 Europarådets dataskyddskonvention

Europarådets ministerkommitté antog år 1980 konventionen om skydd för enskilda vid automatisk databehandling av personuppgifter (SÖ 1982:50), (Europarådets dataskyddskonvention). Den trädde i kraft år 1985. Ett antal länder, bl.a. Sverige, har anslutit sig till konventionen.

Syftet med konventionen är, enligt artikel 1, att säkerställa respekten för grundläggande fri- och rättigheter. Särskilt gäller detta skyddet för den personliga integriteten i samband med automatisk databehandling av personuppgifter. Konventionens tillämpningsområde är enligt huvudregeln automatiserade personregister och automatisk databehandling av personuppgifter i allmän eller enskild verksamhet (artikel 3). Med personuppgifter avses all information som kan hänföras till en bestämd eller bestämbar person (artikel 2 a.). Automatisk databehandling definieras som lagring av uppgifter, utförande av logisk eller aritmetisk behandling avseende dessa uppgifter samt ändring, utplåning, återvinning eller spridning av uppgifterna.

Artiklarna 4 - 11 innehåller grundläggande principer för dataskydd. De innebär bl.a. följande. Personuppgifter som undergår automatisk databehandling skall lagras för särskilda och lagliga ändamål samt inte användas på ett sätt som är oförenligt med dessa ändamål. S.k. känsliga personuppgifter - härmed avses uppgifter som avslöjar t.ex. politiska åsikter, hälsa eller sexualliv - får inte undergå automatisk databehandling utan att den nationella lagstiftningen ger ett ändamålsenligt skydd.

## 8.5 OECD:s riktlinjer

En expertgrupp har inom ramen för Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling (OECD) utarbetat vissa riktlinjer avseende skyddet för den personliga integriteten och flödet av persondata över gränserna (Guidelines on the Protection of Privacy and Transborder Flows of Personal Data). Riktlinjerna antogs år 1980 av OECD:s råd tillsammans med en rekommendation till medlemsländerna att beakta riktlinjerna i nationell lagstiftning. Samtliga länder, däribland Sverige, har godtagit rekommendationen.

Riktlinjerna kan, i de avseenden som här är av intresse, sägas över lag ställa upp lägre krav än reglerna i EG-direktivet. Exempelvis anges endast att information skall ges och samtycke inhämtas när det är skäligt. Bara ett fåtal bestämmelser skall därför uppmärksammas.

I en särskild avdelning behandlas åtta grundläggande principer angående skyddet för den personliga integriteten. Där anges bl.a. att de ändamål som en insamling av personuppgifter har skall vara preciserade senast vid insamlingen. Den efterföljande användningen skall vara begränsad till att uppfylla dessa ändamål eller sådana ändamål som är förenliga med ursprungsändamålen och som preciseras vid varje förändring. Personuppgifter får inte röjas, göras tillgängliga eller på annat sätt användas för andra ändamål än de preciserade, om

det inte sker med den registrerades samtycke eller med stöd av lagstiftning.





## 9 Anpassning av förslaget till personuppgiftslagen

### 9.1 Förslaget är anpassat till personuppgiftslagen

Inom datarätten är det en brytningstid. Datalagen (1973:289) är föråldrad. Personuppgiftslagen (1998:204) skall ersätta datalagen senare i år. Personuppgiftslagen ansluter nära till EG-direktivet. Vårt förslag till lag om bostadsrättsregistret är anpassat efter personuppgiftslagen. Den sistnämnda lagen utgör den så att säga grundläggande miljön. Den föreslagna personuppgiftslagen är nämligen, liksom datalagen, generellt tillämplig men särregler i andra författningar gäller framför personuppgiftslagen (prop. 1997/98:44 s. 40 f.). Det innebär alltså att bestämmelser i vårt förslag till lag om bostadsrättsregister kommer att gälla framför personuppgiftslagen, men att personuppgiftslagen, på områden där vi inte föreslår bestämmelser, kommer att gälla även för bostadsrättsregistret.

### 9.2 Registerbegreppet bör användas

<p><b>Vi föreslår</b> att registerbegreppet används beträffande bostadsrättsregistret.</p>
--

Enligt terminologin i datalagen är register det naturliga begreppet för att avgränsa personuppgifter som förs med ADB. I EG-direktivet och personuppgiftslagen är däremot registerbegreppet inte det centrala. Avgränsningen sker i stället genom ett krav på att behandling av personuppgifter skall ske för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål. Det är därför inte givet att registerbegreppet bör användas för bostadsrättsregistret.

En definition av begreppet register finns i EG-direktivet. Med register med personuppgifter (register) avses varje strukturerad samling av personuppgifter som är tillgänglig enligt särskilda kriterier, oavsett om samlingen är centraliserad, decentraliserad eller spridd på grundval av funktionella eller geografiska förhållanden (artikel 2 c)). Men automatisk behandling av personuppgifter omfattas av EG-direktivet oavsett om personuppgifterna ingår i ett register eller inte. Däremot är begreppet register av intresse när det gäller manuell behandling av

personuppgifter. För att omfattas av EG-direktivet skall de manuellt behandlade personuppgifterna ingå i, eller vara avsedda att ingå i, ett register. I personuppgiftslagen görs samma avgränsningar.

Registerbegreppet har i vissa sammanhang kritiserats som föråldrat, t.ex. av Toppledarforum i en rapport benämnd IT 2005, LEXIT förstudie. Toppledarforum är en arbetsgrupp för verksamhetsutveckling i offentlig förvaltning med stöd av informationsteknik.

Av det sagda framgår att skäl finns för att överge registerbegreppet. Det finns emellertid också skäl för att använda sig av begreppet när det är fråga om just ett traditionellt register. Datalagskommittén konstaterade i sitt betänkande Offentlighet Integritet Informationsteknik (SOU 1997:39) att, i fråga om automatiskt behandlade uppgifter som finns i datorformat, begreppet register i dag förefaller mestadels skapa tillämpningsproblem. Men kommittén tillade också (s. 340) att detta inte hindrar att det som faktiskt är ett regelrätt datoriserat register också kallas för det. I det sammanhanget uppmärksammade kommittén särskilda registerförfattningar. Kommitténs synpunkter berördes inte i propositionen till personuppgiftslagen. Några skillnader mellan de två förslagen som i sig motiverar ett annat synsätt finns, enligt vår bedömning, emellertid inte. Fastighetsdatautredningen valde också att använda registerbegreppet för fastighetsdataregistret, motsvarigheten till fastighetsdatasystemet. Fastighetsdatautredningens betänkande har remissbehandlats. Remissinstanserna har överlag inte haft något att invända mot registerterminologin.

Regeringen lämnade i propositionen 1997/98:97 Polisens register förslag till bl.a. en polisdatalag. Regeringen tog där upp kritiken mot registerbegreppet och förhållandet att personuppgiftslagen inte bygger på registerbegreppet. Regeringen anförde (s. 102):

Det hindrar inte att det som faktiskt är ett regelrätt datoriserat register också kallas för det. Syftet med att inrätta ett datoriserat register är att samla uppgifter för ett särskilt ändamål på ett visst strukturerat sätt och hålla dessa uppgifter tillgängliga för sökning eller sammanställning enligt särskilda kriterier. Den polisdatalag som vi nu föreslår bygger på personuppgiftslagen.

Många remissinstanser hade kritiserat användningen av registerbegreppet. Regeringen ansåg att man, på samma sätt som i personuppgiftslagen, i vissa fall i stället bör använda sig av behandling av personuppgifter. Men regeringen framhöll också att registerbegreppet inte helt bör undvikas och motiverade detta på följande sätt (a.a.):

För att polisen skall kunna bedriva sin verksamhet på ett effektivt sätt måste den ha tillgång till traditionella register. Det behövs därför även i fortsättningen särskilda bestämmelser rörande upprättandet och förandet av sådana register.

Det är i och för sig möjligt att registerbegreppet så småningom kan komma att utmönstras. Mycket talar emellertid för att man då får ta ett helhetsgrepp på statsmaktsregistren. Det mesta talar för att

registerbegreppet kommer att användas för statsmaktsregistren under överskådlig tid. Att ha en helt unik terminologi just när det gäller bostadsrätter framstår som mindre lämpligt. Vi anser därför att registerbegreppet bör användas beträffande bostadsrättsregistret.



## 10 Ändamålen

### 10.1 Bakgrund

Som angetts i avsnitt 8.2 innebär artikel 6 i EG-direktivet att personuppgifter får samlas in endast för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål. En senare behandling får inte ske på ett sätt som är oförenligt med dessa ändamål. Ett undantag finns dock beträffande historiska, statistiska eller vetenskapliga ändamål. Senare behandling av uppgifter för sådana ändamål skall inte anses oförenlig med de ursprungliga ändamålen, om medlemsstaterna beslutar om lämpliga skyddsåtgärder. Bestämmelserna i 9 § personuppgiftslagen (1998:204) beträffande ändamål har getts samma innebörd som EG-direktivets.

### 10.2 Överväganden och förslag

**Vi föreslår** att bostadsrättsregistret skall tillhandahålla uppgifter för vad som kortfattat kan anges som omsättnings-, kredit- och förvaltningsändamål. Det skall vidare kunna användas vid handläggning av ärenden om tvångsförsäljning enligt 8 kap. BRL och exekutiv försäljning av bostadsrätter. Någon spärr mot att uppgifterna används för historiska, vetenskapliga eller statistiska ändamål skall inte ställas upp.

#### 10.2.1 Kravet på preciserade ändamål

Det finns flera skäl för att precisera ändamålen för bostadsrättsregistret. Registret kommer att innehålla vad som enligt EG-direktivet utgör personuppgifter. Då skall ändamålen vara särskilda, uttryckligt angivna och berättigade. Detsamma gäller enligt personuppgiftslagen. Kravet får dessutom anses vara berättigat utifrån mer allmänna integritetsaspekter.

Ett svar som varken EG-direktivet eller förarbetena till personuppgiftslagen ger är vad som närmare avses med kravet på precisering av ändamålen. Inte heller Datalagskommittén har uttryckt någon åsikt i frågan. Med påpekandet att de inte får vara alltför allmänt hållna överlämnade kommittén denna fråga åt praxis. Generellt sett finns det en viss konflikt. För användare och potentiella sådana är det oftast av intresse att ändamålen inte är för snäva. Mot det står regleringen på området, för närvarande kanske främst representerad av EG-direktivet,

och mer allmänna integritetshänsyn.

I EG-direktivet anges att personuppgifter skall vara adekvata och relevanta och att de inte får omfatta mer än vad som är nödvändigt med hänsyn till de ändamål för vilka de har samlats in och för vilka de senare behandlas (artikel 6 c)). Detta måste anses ange en yttre ram. Ändamålen måste ha en viss grad av precision för att bedömningen skall kunna göras om personuppgifter är adekvata och relevanta.

I våra direktiv tas i olika sammanhang fastighetsdatasystemet upp. Fastighetsdatasystemet har funnits sedan början av 1970-talet. Det systemet har en utbredd användning i samhället i dag. Flera olika verksamheter har en sådan uppbyggnad att de i dag är i princip helt beroende av tillgång till uppgifterna i fastighetsdatasystemet. Något offentligt bostadsrättsregister finns däremot inte. Det är därför vid bestämningen av ändamålen och innehållet möjligt att förutsättningslöst pröva vilka behov som är angelägna.

Behandling av personuppgifter är enligt EG-direktivet tillåten endast under vissa angivna omständigheter. De uppgifter som är aktuella i bostadsrättsregistret är inte s.k. känsliga personuppgifter. I vilka fall behandling är tillåten följer därför av artikel 7 i EG-direktivet. I 10 § personuppgiftslagen finns en reglering som är avsedd att ha samma innebörd som regleringen i EG-direktivet (prop. 1997/98:44 s. 122).

Samtycke är den första förutsättningen. I våra direktiv anges att registret skall vara obligatoriskt. Redan av detta skäl kan samtycke inte vara en förutsättning för registrering. Vi kan inte heller se att ett bostadsrättsregister blir meningsfullt om bristande samtycke skulle kunna medföra att uppgifter om en bostadsrätt, förvärv av en bostadsrätt m.m. inte fick registreras.

De övriga fall av intresse där behandling är tillåten enligt artikel 7 i EG-direktivet är följande.

1. Behandlingen är nödvändig för att fullgöra en rättslig förpliktelse som åvilar den registeransvarige.
2. Behandlingen är nödvändig för att utföra en arbetsuppgift av allmänt intresse eller som är ett led i myndighetsutövning som utförs av den registeransvarige eller tredje man till vilken uppgifterna har lämnats ut.
3. Behandlingen är nödvändig för ändamål som rör berättigade intressen hos den registeransvarige eller hos den eller de tredje män till vilka uppgifterna har lämnats ut, utom när sådana intressen uppvägs av den registrerades intressen eller dennes grundläggande fri- och rättigheter enligt artikel 1.1 i direktivet.

Dessa förutsättningar bör vara en utgångspunkt när frågan om ändamålen prövas.

Kravet på preciserade ändamål i EG-direktivet och personuppgiftslagen gäller när personuppgifter *samlas in*. Den personuppgiftsansvarige är sedan skyldig att se till att personuppgifter inte behandlas för något ändamål som är oförenligt med det för vilket uppgifterna samlades in.

Vi har i avsnitt 9.2 valt att använda registerbegreppet för bostadsrättsregistret. I registerförfattningen bör därför anges bostadsrätts-

registrets ändamål. Av personuppgiftslagen följer med en sådan bestämmelse att personuppgifter får samlas in endast för dessa ändamål och att de inte senare får användas för något med dessa oförenligt ändamål.

Vad som avses med behandling av personuppgifter framgår av personuppgiftslagen. Definitionen är så vid att i princip alla åtgärder som kan vidtas med personuppgifter omfattas av begreppet behandling. En form av behandling är utlämnande. En viss debatt har förekommit i Sverige om offentlighetsprincipen är förenlig med EG-direktivet. När någon med stöd av offentlighetsprincipen begär att en allmän handling skall lämnas ut är nämligen huvudprincipen att myndigheten inte skall fråga om vad uppgifterna skall användas till.

Regeringen angav i sina direktiv till Datalagskommittén (Dir. 1995:91) att offentlighetsprincipen är förenlig med EG-direktivet. Kommittén kom till samma slutsats. Flera remissinstanser och lagrådet ställde sig mer eller mindre tveksamma till denna tolkning. I propositionen vidhöll regeringen sin bedömning (prop. s. 43). I 8 § första stycket personuppgiftslagen anges därför att den lagen inte skall tillämpas i den utsträckning det skulle inskränka en myndighets skyldighet enligt 2 kap. tryckfrihetsförordningen att lämna ut uppgifter.

Frågan om EG-direktivets förenlighet med den svenska offentlighetsprincipen har således övervägts i ett mer övergripande sammanhang än det förevarande. Vi tar därför inte ställning i denna fråga, utan utgår från den av regeringen fastslagna principen vid utformningen av våra förslag.

### 10.2.2 De olika ändamålen

Det övergripande syftet med inrättande av registret är enligt direktiven och våra allmänna utgångspunkter att undanröja de olägenheter som finns när det gäller det sakrättsliga skyddet vid förvärv och pantsättning av bostadsrätter. Det centrala är alltså att förbättra situationen vid omsättning av bostadsrätter. Härigenom förväntas hanteringen bli säkrare och mer rationell samt rättsläget i dessa frågor bli klarare. Avsikten är också att bostadsrätterna skall bli bättre kreditobjekt. Vi anser därför att ändamålen bör omfatta verksamhet som tar sikte på omsättning av bostadsrätter och kreditgivning där bostadsrätter tjänar som säkerhet eller underlag för kreditprövningen. Det sagda innebär att registret bör få användas vid bl.a. mäklares och kreditgivares medverkan vid omsättning eller kreditgivning beträffande bostadsrätter, värdering av bostadsrätter och kreditupplysning. De närmare avgränsningarna behandlas i författningskommentaren.

En särskild form av omsättning är tvångsförsäljning och exekutiv försäljning. Registret bör kunna användas för att underlätta handläggningen av sådana försäljningar och det arbete som föregår dem. I huvudsak rör det sig alltså om kronofogdemyndigheternas användning i samband med utmätningar, konkurser och tvångsförsäljningar.

Förvaltningen av bostadsrätter kan skötas av föreningen själv eller av någon som föreningen har anlitat för detta. Bl.a. uppgifter som i dag



ingår i lägenhetsförteckningen, t.ex. uppgifter om bostadsrättshavare och pantsättningar, kan man redan här konstatera kommer att finnas i bostadsrättsregistret. Dessa uppgifter har givetvis i olika sammanhang intresse vid drivandet av föreningen och förvaltningen av bostadsrätter. Denna verksamhet har dessutom en nära koppling till uppgifterna. Bostadsrättshavarna är medlemmar i en förening och detta är föreningens egen användning av uppgifterna. Förvaltningen bör således vara ett av ändamålen.

Givetvis måste den registrerande kunna fullgöra de uppgifter som denne åläggs i författning. Möjligen kan sägas att detta inte behöver uttryckas i författning. Inte minst av tydlighetsskäl bör dock detta anges som ett särskilt ändamål. Registret bör givetvis få användas för fullgörande av underrättelseskyldighet som följer av lag eller annan författning så länge detta inte är oförenligt med de ursprungliga ändamålen. Det behöver emellertid inte anges i registerförfattningen.

Som tidigare nämnts får en personuppgift, enligt EG-direktivet och personuppgiftslagen, inte senare behandlas för ändamål som är oförenliga med de ursprungliga ändamålen för insamlingen. Historiska, statistiska och vetenskapliga ändamål särbehandlas dock. Behandling för dessa ändamål anses inte oförenlig med de ursprungliga förutsatt att medlemsstaterna beslutar om lämpliga skyddsåtgärder. Särskilda bestämmelser finns dock beträffande känsliga personuppgifter men det är inte aktuellt här. I personuppgiftslagen finns en reglering som ansluter till vad som sägs i EG-direktivet. Som Datalagskommittén anförde är detta ofta angelägna ändamål. Vi ser därför inte något skäl för att sätta upp en särskild spärr i detta register mot sådan användning av personuppgifter. Vi anser således att behandling för de aktuella ändamålen bör vara tillåten på de premisser som slås fast i personuppgiftslagen. Därmed behöver detta inte uttryckas särskilt i registerförfattningen.

Givetvis kan ett intresse finnas att använda uppgifter i bostadsrättsregistret även för andra ändamål än de nu angivna. Mot det står emellertid, som tidigare nämnts, integritetshänsynen. Vi har inte funnit några ytterligare ändamål som har en sådan tyngd att de väger över integritetsintressena.



## 11 Registrets innehåll

### 11.1 Bakgrund

I det följande beskrivs kort vilka uppgifter som finns i lägenhetsregistret och i det bostadsrättsregister som bedrivs på försök av Lantmäteriverket. Vidare redovisas vilka uppgifter som enligt BRL skall ingå i medlems- och lägenhetsförteckningarna. Slutligen redogörs för uppgifterna om bostadsrättsföreningar i Patent- och registreringsverkets föreningsregister.

#### 11.1.1 Försöksverksamheten med bostadsrättsregister

I försöksverksamheten med bostadsrättsregister tas följande uppgifter in i registret.

##### *Föreningsuppgifter*

1. Organisationsnummer
2. Föreningens namn
3. Postadress
4. Läns- och kommunkod
5. Kommundel (till vilken bostadsrättsföreningen hör)
6. Telefaxnummer

##### *Lägenhetsuppgifter*

1. Lägenhetsbeteckning (föreningens)
2. Gatuadress (adressregistrets)
3. Våningsplan

##### *Medlemsuppgifter*

1. Medlemsdatum
2. Namn
3. Personnummer/organisationsnummer

*Pantsättningsuppgifter*

1. Underrättelsesdatum
2. Företrädesordning oklar
3. Panthavarens namn (om fysisk person så anges endast detta)
4. Panthavarens organisationsnummer
5. Panthavarens adress

## 11.1.2 Försöksverksamhet med lägenhetsregister

Lägenhetsregistret regleras i lagen (1995:1537) om lägenhetsregister och förordningen (1996:435) om lägenhetsregister. Än så länge pågår endast en försöksverksamhet i Gävle kommun och Högalids församling i Stockholms kommun.

Lägenhetsregistret skall, enligt 3 § lagen om lägenhetsregister, omfatta samtliga lägenheter som helt eller till en inte oväsentlig del används eller är avsedda att användas som bostad (bostadslägenhet). Översiktligt anges också i lagen vilka uppgifter lägenhetsregistret får innehålla. Det får innehålla uppgifter om fastighet, byggnad, lägenhetsbeteckning och övriga uppgifter om lägenheten.

I förordningen anges närmare vilka uppgifter som lägenhetsregistret skall innehålla, 3 § förordningen om lägenhetsregister. Det är alltså de uppgifter som man kan förvänta sig på sikt kommer att finnas i lägenhetsregistret. Uppgifterna är indelade i olika kategorier. De olika kategorierna är ägare/upplåtelseform, byggnadstyp och slag av lägenhet m.m., byggnadens ålder m.m., lägenhetsutformning, belägenhet samt identifikationsuppgifter.

## 11.1.3 Medlems- och lägenhetsförteckningarna

Enligt BRL skall medlems- och lägenhetsförteckningar föras av bostadsrättsföreningen.

*Medlemsförteckningen*

Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om hans namn och postadress samt om den bostadsrätt som han har, 9 kap. 9 § första stycket BRL. Styrelsen skall hålla förteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den.

*Lägenhetsförteckningen*

I 9 kap. 10 § BRL anges vilka uppgifter som skall tas upp i den lägenhetsförteckning som skall finnas för varje lägenhet i bostadsrättsföreningen. I paragrafens första stycke anges:

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

I de andra och tredje styckena tilläggs följande. Uppgifterna skall genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Av fjärde stycket framgår att dagen för anteckningen skall anges.

#### 11.1.4 Patent- och registreringsverkets föreningsregister

Patent- och registreringsverket för föreningsregister över bl.a. bostadsrättsföreningar. Ett register skall föras för varje län.

Följande uppgifter skall registreras i föreningsregistret om en bostadsrättsförening enligt 18 § förordningen (1987:978) om ekonomiska föreningar.

- föreningens organisationsnummer,
- föreningens postadress,
- föreningens firma, styrelsens säte, ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art, inom vilken tid och hur föreningsstämma skall sammankallas samt hur andra meddelanden skall bringas till medlemmarnas kännedom, samt vilken tid föreningens räkenskapsår skall omfatta,
- styrelseledamöter, verkställande direktör, suppleant och firmatecknare, vem som har bemyndigats att ta emot delgivning med uppgift om postadress och personnummer eller om sådant saknas födelsedatum, samt av vilka och hur föreningens firma antecknas,
- lydelsen på främmande språk av föreningens firma, om lydelsen anges i stadgarna.

I sammanhanget kan nämnas att bostadsrättsföreningarnas stadgar finns tillgängliga hos Patent- och registreringsverket.

## 11.2 Överväganden och förslag

**Vi föreslår** att det i bostadsrättsregistret skall finnas uppgifter om bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer. För identifiering av bostadsrätten skall anges den aktuella fastighetsbeteckningen, lägenhetens adress och lägenhetens beteckning.

Beträffande bostadsrättshavaren föreslår vi att dennes namn, person- eller organisationsnummer och adress skall anges. När förvärv registreras skall även typ av fång, och i förekommande fall, pris eller insats och upplåtelseavgift föras in.

Inteckningar skall anges med bl.a. belopp i svenska kr. Företrädesrätten skall framgå. Inteckningshavarens namn, person- eller organisationsnummer och adress skall, enligt vårt förslag, anges.

Uppgifter som rör bostadsrätter och avser bl.a. utmätning och exekutiv försäljning, tvångsförsäljning, konkurs, vissa tvister, likvidation och andra inskränkningar i en bostadsrättshavares förfoganderätt skall föras in i bostadsrättsregistret.

När det gäller medlems- och lägenhetsförteckningar föreslår vi att föreningarna även i fortsättningen skall vara skyldiga att föra dessa, men att vissa uppgifter, som skall ingå i bostadsrättsregistret, inte längre skall föras i lägenhetsförteckningarna, bl.a. uppgifter beträffande pantsättningar.

### 11.2.1 En minimalistisk grundsyn

I avsnitt 10.2 har vi tagit ställning till vilka ändamål som personuppgifter bör få behandlas för. En utgångspunkt, inte minst med tanke på EG-direktivet, är att endast de uppgifter som bedöms som nödvändiga och relevanta i förhållande till ändamålen bör vara med. Vi ser också andra skäl för att anta en minimalistisk grundsyn. Mer allmänna integritetsskäl talar för detta. Även kostnadskäl talar för denna inriktning. Det är förenat med kostnader både att föra in uppgifter i inledningsskedet och att sedan ajourhålla uppgifterna.

I lagen om bostadsrättsregister bör slås fast de yttre ramarna för vilka uppgiftstyper som *får* anges i bostadsrättsregistret. Närmare bestämmelser om vilka uppgifter som *skall* ingå i registret bör däremot slås fast i en förordning.

### 11.2.2 Uppgifter från Patent- och registreringsverket

Uppgifter om bostadsrättsföreningen finns redan i dag i Patent- och registreringsverkets föreningsregister. I direktiven anges att en särskild uppgift för oss är att ta ställning till i vilken utsträckning dessa uppgifter skall vara tillgängliga i bostadsrättsregistret. De ändamål som vi har ställt upp är sammanfattningsvis registrerings-, omsättnings- och förvaltningsändamål. Naturligtvis kan uppgifter om föreningen vara av intresse i dessa situationer. Det kan å andra sidan konstateras att dessa uppgifter är tillgängliga redan i dag och att uppkoppling on line kan

medges. Uppgifter kan också fås via telefax. Givetvis blir tillgången enklare om uppgifterna kan nå direkt via bostadsrättsregistret. Samtidigt är denna överföring förenad med kostnader.

I sammanhanget bör nämnas vilken syn som finns på frågan om tillgänglighet när det gäller fastighetsdatasystemet. Den grundsyn som kom till uttryck i Fastighetsdatautredningens betänkande Fastighetsdataregister (SOU 1997:3) är att integritetsskäl kan tala för att hålla olika register åtskilda från varandra. Det faktum att olika register inte har samma ändamål ansåg Fastighetsdatautredningen vara ett skäl att inte föra samman registren. Denna grundsyn, som inte har rönt någon kritik från remissinstanserna, ansluter vi oss till. Vi menar vidare att en konsekvens av denna inställning bör vara att personuppgifter i ett register inte bör göras tillgängliga i ett annat register, om inte skälen för detta väger tyngre än integritetsskälen. Att göra innehållet i ett register tillgängligt i ett annat är ju i praktiken detsamma som att slå samman registren.

Det är, som sagts, möjligt att nå uppgifterna i Patent- och registreringsverkets föreningsregister i dag. De synpunkter vi inhämtat ger vid handen att uppgifterna där inte har ett sådant intresse och att olägenheterna av att sakna dessa uppgifter i bostadsrättsregistret inte är så stora, att praktiker anser det nödvändigt att göra samma uppgifter tillgängliga i bostadsrättsregistret. Ett fåtal uppgifter anser vi dock vara så värdefulla i de aktuella sammanhangen att de bör ingå i bostadsrättsregistret, nämligen uppgifter som gör det möjligt att hänföra en bostadsrätt till rätt förening. Uppgifter bör därför finnas om bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer.

Föreningarnas firmor är i och för sig skyddade endast länsvis. De är således inte unika. Vi anser trots detta att länsuppgift är obehövlig. För det första är organisationsnumret unikt. För det andra föreslår vi i nästa avsnitt att orten där bostadsrätten är belägen skall anges i bostadsrättsregistret genom att beteckningen skall anges på den fastighet där bostadsrättslägenheten finns.

När införandefasen är avslutad bör uppgifter om därefter nytilkomna bostadsrättsföreningar föras över till bostadsrättsregistret snarast möjligt. Uppgifterna är inte känsliga. I takt med att registreringar begärs av förvärv kommer uppgiften att kunna kopplas till uppgifter om bostadsrätter och bostadsrättshavare (jfr avsnitt 6.6).

### 11.2.3 Identifiering av bostadsrätten

Vi föreslår att endast lägenheter som är upplåtna eller som anses upplåtna (jfr 5 § lagen [1991:615] om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar) med bostadsrätt skall ingå i bostadsrättsregistret. Det är endast dessa lägenheter som är relevanta med hänsyn till de uppställda ändamålen. En lägenhet som ännu inte förvärvats av någon med bostadsrätt skall alltså inte tas in i registret även om den finns i ett hus som tillhör en bostadsrättsförening.

### *Fastighetsbeteckning*

Ett behov finns av att kunna identifiera bostadsrätten. Uppgifterna om bostadsrätten måste sammantagna medföra att bostadsrätten har fått en unik beteckning. Först och främst bör därför fastighetsbeteckningen anges. Vi ser också ett annat skäl för att ange denna uppgift. I omsättningssituationer finns ofta ett intresse av uppgifter om den fastighet som bostadsrättslägenheten finns i. Exempelvis kan det vara av intresse att veta hur lånesituationen är i fastigheten. Med hjälp av fastighetsbeteckningen kan uppgifter hämtas från inskrivningsregistret i fastighetsdatasystemet. Fastighetsbeteckningen från inskrivningsregistret bör alltså användas.

### *Adress*

Bostadsrättslägenhetens adress bör anges i bostadsrättsregistret. Inte minst i det praktiska arbetet har det, beträffande inskrivningsregistret, visat sig underlätta arbetet i många situationer om denna uppgift finns. Adressen kan också utgöra ett led för att uppnå en unik lägenhetsbeteckning. Vi återkommer till detta i det följande.

Det i fastighetsdatasystemet ingående adressregistret är ännu inte fullständigt. Ett lägenhetsregister är under uppbyggnad. Detta skall möjliggöra registerbaserade folk- och bostadsräkningar. Enligt regeringen är en förutsättning för detta att varje bostadslägenhet har en fastställd adress (prop. 1995/96:90 s. 29). Regeringen valde lösningen att inte i författning slå fast en skyldighet för kommunerna att föra adressregister i fastighetsdatasystemet. I stället gavs kommunerna skyldighet att tillhandahålla adressuppgifter för att fastställa adress. Regeringen tillade i denna fråga (prop. s. 30):

Regeringen utgår samtidigt från att de kommuner som i dag inte har ett fullständigt adressregister inom fastighetsdatasystemet, för att kunna leva upp till nyssnämnda krav, vidtar åtgärder för uppbyggnaden av ett sådant.

En geografiskt avgränsad provverksamhet inleddes med lägenhetsregistret. Den är avslutad och det är aktuellt med en riksupplägning. Regeringen tillsatte en arbetsgrupp med uppgift att bl.a. ta fram behövlig författningsreglering. Arbetsgruppen överlämnade en rapport den 20 november 1997, Lägenhetsregister - författningsförslag (Ds 1997:77). En del problem hade funnits med adressfrågan. Arbetsgruppen gjorde följande överväganden (s. 34).

Ambitionen har varit att samtliga bostäder ska kunna hänföras till en av kommunen fastställd belägenhetsadress. Adressregistret ses inte bara som en nödvändig grund för lägenhetsregistret utan som en viktig del i samhällets grundläggande informationsförsörjning. Den föreslagna möjligheten att medge undantag för adressättning bör enligt arbetsgruppens mening genomföras men ses som en tillfällig lösning och inte som en sänkning av ambitionsnivån.



Undantaget avser, enligt rapporten, endast vissa enbostadshus utanför tätort. Därmed torde undantaget inte avse bostadsrätter. Adresserna skall vara införda senast år 2001 enligt förslaget. Adressuppgifterna skall föras in i adressregistret i fastighetsdatasystemet och sedan användas även i lägenhetsregistret. Det sagda innebär alltså att ett komplett adressregister när det gäller bostadsrättslägenheter avsedda för boende skulle finnas år 2001. När det gäller andra bostadsrättslägenheter får man räkna med vissa luckor samt att dessa efter hand kommer att täppas till. Dessa adressuppgifter från fastighetsdatasystemet bör således användas i bostadsrättsregistret.

#### *Lägenhetsbeteckning*

Dessutom behövs en lägenhetsbeteckning som är unik. De flesta lägenheter torde i dag ha ett nummer. Metoderna för numrering är emellertid inte enhetliga. Lägenheter är inte heller alltid åsatta ett nummer. I de fall ett nummer är åsatt är detta ofta intressant för bl.a. förvaltningen av bostadsrätten. Det används t.ex. i interna redovisningssystem.

En särskild fråga är i vilken utsträckning lägenhetsbeteckningar från lägenhetsregistret bör och kan användas. Först bör konstateras att uppgifter kommer att finnas i lägenhetsregistret endast om lägenheter som "helt eller till inte oväsentlig del kan användas som bostad" (prop. 1995/96:90 s. 42). Lokaler som bedöms inte kunna användas som bostad kommer alltså att saknas. Tanken var ursprungligen att ett enhetligt beteckningssystem skulle utarbetas. Under försöksverksamheten har man emellertid använt sig av fastighetsägarens beteckning, med den begränsningen att maximalt fem tecken har fått användas. Ajourhållningen skall skötas av kommunerna. I praktiken kan ajourhållningen förväntas fungera när ändringarna kräver bygglov. I övrigt är detta problem inte helt löst. Frågan är alltså om dessa uppgifter bör användas och hur man i så fall skall lösa frågan med lokaler.

Det är således fastighetsägaren som ensam bestämmer lägenhetsbeteckningen, så länge inte mer än fem tecken används. Erfarenheterna av provverksamheten har, enligt arbetsgruppens rapport, visat att det är viktigt med stabilitet vad gäller lägenhetsbeteckningen. Den skall därför inte få ändras efter fastställandet (Ds 1997:77 s. 36). Det uttalandet torde dock inte avse situationen att de faktiska förhållandena ändras. Arbetsgruppen gjorde bedömningen att regleringen beträffande lägenhetsregistret bör kunna träda i kraft under år 1998, utom när det gäller fastställande av adresser, där år 2001 har satts som slutpunkt.

Konsekvenserna av det sagda blir emellertid att vi anser oss kunna utgå från att fastställda lägenhetsbeteckningar finns för bostadsrättslägenheter som är avsedda för boende, när ett införande av bostadsrättsregistret är aktuellt.

I och med att fastighetsägarens uppgifter oftast används kan adressen utgöra ett nödvändigt led för att lägenhetsbeteckningen skall

bli unik, t.ex. kan flera hus finnas inom en fastighet med numreringar som är unika endast inom respektive hus.

Frågan är då om skäl finns att hämta dessa uppgifter från lägenhetsregistret. Vi har i avsnitt 6.6.5 föreslagit att uppgifter beträffande själva bostadsrätten skall föras in i samband med att förvärv genom upplåtelse registreras. I det ärendet finns uppgift om lägenhetsbeteckningen tillgänglig. Den kan alltså användas. Man skulle - som en form av säkerhetskontroll - kunna tänka sig en kontinuerlig överföring av uppgifter från lägenhetsregistret. Det skulle emellertid vara förenat med kostnader. Kontrollen skulle dessutom inte kunna göras beträffande lokaler. De skall ju inte ingå i lägenhetsregistret. Vi föreslår därför att uppgifter om lägenhetsbeteckningen hämtas enbart från fångeshandlingen vid upplåtelsen. Den beteckning som används där är föreningens och man kan på goda grunder utgå från att detta är samma beteckning som finns i lägenhetsregistret. En annan sak är att man under införandefasen av de båda registren kan ha behov av att göra kontroller mellan registren.

Lägenhetsbeteckningar kan komma att ändras utan att någon ändring görs i fråga om upplåtelsen av bostadsrätten. Två alternativ finns för att få ändringen registrerad i bostadsrättsregistret. Bostadsrättsföreningen kan ges skyldighet att anmäla detta. I vart fall när det gäller bostadslägenheter talar emellertid en hel del för att denna uppgift kan

lämnas från lägenhetsregistret. Man bör dock avvakta införandet av lägenhetsregistret innan man bestämmer sig. Vi lägger därför inte fram något författningsförslag i denna fråga.

#### 11.2.4 Rumsantal och yta bör inte anges

Några uppgifter om rumsantal eller yta bör, enligt vår uppfattning, inte föras in i registret. Från mäklarhåll har man visserligen framfört ett särskilt intresse för denna uppgift. Man har framhållit att uppgiften om yta i dag är problematisk för mäklaren och ger denne ett orimligt ansvar. Vissa kreditgivare har däremot till och med ansett denna uppgift som negativ när man ställt det mot befarade kostnader och olägenheter.

Ett grundläggande krav om ytan skulle anges i registret vore att man kunde föra in kvalitativt bra uppgifter till en rimlig kostnad. Ytan skall anges i lägenhetsregistret. Beträffande småhus kan uppgiften därvid hämtas från fastighetstaxeringen. När det gäller lägenheter i flerfamiljshus är avsikten att fastighetsägaren skall lämna uppgift om lägenhetsytan. Erfarenheter visar dock att dessa uppgifter inte har bra kvalitet. Någon möjlighet att få ett annat, bättre underlag till bostadsrättsregistret utan avsevärda kostnader är svår att se.

Lägenhetsregistret skall användas för folkbokföring, statistik och närallgande ändamål. Bostadsrättsregistrets huvudsakliga ändamål är helt annorlunda. Risken är stor att en uppgift i bostadsrättsregistret skulle framstå som en garanti, t.ex. i en överlåtelsesituation. Men uppgiften skulle i själva verket inte ha bättre kvalitet än vad man som köpare kan få om man i dag vänder sig till föreningen eller bostadsrätts-havaren. Att bygga upp ett helt system för uppmätning av bostadsrätter är naturligtvis inte realistiskt. Uppgifter om ytan skulle därför sannolikt innebära en hel del olägenheter i stället för några fördelar.

En uppgift om rumsantalet har inte ett tillräckligt, självständigt intresse. För båda typerna av uppgifter - yta och rumsantal - gäller dessutom att bostadsrättslägenheten kan genomgå förändringar. Risken för fel i samband med sådana ändringar är uppenbar. Det är också svårt att finna modeller för ajourföring av dessa uppgifter.

#### 11.2.5 Uppgifter om bostadsrättshavaren

##### *Uppgifter om bostadsrättshavaren är nödvändiga*

Våra direktiv förutsätter att uppgifter om bostadsrättshavaren finns i bostadsrättsregistret. Ett övergripande syfte med bostadsrättsregistret är att stärka bostadsrätten som kreditobjekt. De största olägenheterna med det nuvarande systemet hänger samman med pantsättning. Rättsläget är oklart, noterandet av pantsättningar fungerar dåligt osv. Detta innebär att bostadsrättshavare vars bostadsrätter är eller avses bli pantsatta kommer att ha störst nytta av de förbättringar som våra förslag är avsedda att innebära.

Samtidigt är långt ifrån alla bostadsrätter pantsatta. De siffror som

under utredningsarbetet har tagits fram med hjälp av HSB och Riksbyggen visar stora variationer men motsvarar sammantagna ett genomsnitt om ungefär 40 procent (se avsnitt 21.1).

Detta väcker tanken att man inte skulle registrera förvärven, alltså ett register där bostadsrättshavaren inte anges, eller där endast bostadsrättshavare till pantsatta bostadsrätter registreras. Övervägande skäl talar dock enligt vår mening mot en sådan lösning. Den ökade säkerheten för pantsättningar är intimt förknippad med registrering av förvärvet. Säkerheten där vilar ytterst på registreringen av bostadsrättshavaren. Utan uppgifter om bostadsrättshavaren är det vidare inte möjligt att få ett rationellt system. Hur skall t.ex. den som skall registrera en inteckning kunna kontrollera att det är bostadsrättshavaren som har begärt åtgärden? Uppgiften om bostadsrättshavare bör också kunna rationalisera och därmed förbilliga aktörernas arbete i om-sättnings- och kreditgivningssituationer. Enkelt uttryckt är det nog så att registrering av förvärv är ofrånkomlig, om man önskar att förbättra bostadsrätterna som kreditobjekt.

Det är ofrånkomligt att registrering av förvärv drar med sig en viss kostnad. Med hänsyn till detta är det viktigt att försöka hålla nere kostnaden för registrering av förvärv.

#### *Närmare om vilka uppgifter som bör registreras*

Beträffande bostadsrättshavaren bör först och främst dennes namn anges. Personnummer eller organisationsnummer bör också anges när sådant finns. Enligt artikel 8.7 i EG-direktivet skall medlemsstaterna bestämma på vilka villkor ett nationellt identifikationsnummer eller något annat vedertaget sätt för identifiering får behandlas. En sådan reglering finns redan i dag i 7 § andra stycket datalagen (1973:289). Registrering av personnummer får enligt den bestämmelsen ske endast när det är klart motiverat med hänsyn till registrets ändamål, vikten av en säker identifiering eller av annat beaktansvärt skäl. Denna princip har förts över till den föreslagna personuppgiftslagen (prop. 1997/98:44 s. 76 f.). Det är viktigt med en säker identifikation av bostadsrättshavaren, t.ex. i överlåtelse- eller creditsituationer. Vi anser därför att registrering av personnummer är försvarbart utifrån både registrets ändamål och vikten av en säker identifiering. Uppgift bör också finnas om civilstånd för fysiska personer. Annars kan kontroll inte göras av om erforderligt samtycke från make eller registrerad partner finns (jfr avsnitt 6.6.2).

I sammanhanget bör nämnas att uppgift om person- eller organisationsnummer enligt gällande rätt inte behöver föras in i lägenhetsförteckningen. När bostadsrättsregistret skall införas och den aktuella bostadsrättshavaren skall föras över från lägenhetsförteckningarna lär med andra ord denna uppgift ofta saknas. Vid uppläggningsen bör därför denna uppgift inte vara obligatorisk, utan först när förvärv sker som skall registreras i bostadsrättsregistret efter ikraftträdandet.

En viktig upplysning är givetvis om en registrerad bostadsrättshavare är medlem. Vårt förslag innebär att ett förvärv skall registreras

enbart om förvärvaren är medlem i bostadsrättsföreningen. I annat fall skall ansökan om registrering förklaras vilande eller, om frågan är slutligt avgjord, avslås. Någon ytterligare upplysning om medlemskapet i registret anser vi därför inte behövlig.

Däremot anser vi att bostadsrättshavarens adress bör anges i registret. Det finns ett intresse av denna för att underlätta när underrättelser skall skickas från registret. Införande av denna uppgift bör, på samma sätt som i fastighetsdatasystemet, ske endast när uppgift finns om person- eller organisationsnummer. Därigenom kan uppgiften hållas aktuell med hjälp av aviseringsregistret (jfr 4 § tredje stycket och 6 § fastighetsdatakungörelsen [1974:1058] samt 44 § tredje stycket och 71 § Fastighetsdatautredningens förslag till förordning om fastighetsdataregistret i SOU 1997:3).

#### 11.2.6 Pris m.m.

Beträffande fastigheter anges vilken typ av fång som förvärvet har skett genom och, i förekommande fall, priset.

Prisuppgiften fördes inte in i fastighetsböckerna eller tomträttsböckerna. Men i inskrivningsregistret började man alltså att föra in dessa uppgifter. Av betydelse i detta sammanhang var att prisuppgiften var tillgänglig hos inskrivningsmyndigheterna genom att köpehandlingen gavs in och att denna var en allmän, offentlig handling. Inskrivningsmyndigheterna fick lägga ned mycket tid på att besvara telefonsamtal med förfrågningar om priser. Prisuppgiften beträffande fastigheter är fortfarande av intresse för många av aktörerna.

Vårt förslag innebär att köpehandlingen skall ges in när ett förvärv skall registreras. Den kommer efter ingivandet att utgöra en allmän handling. Det finns ingen anledning att tro att intresset för prisuppgiften är mindre beträffande bostadsrätter än fastigheter. Vår bedömning är därför att det inte är en bra lösning att låta uppgiften om priset vara offentlig men inte införd i bostadsrättsregistret. Kostnaden för att besvara förfrågningar skulle inte vara försvarlig. Detta gäller även om man beaktar hänsynen till bostadsrättshavaren. Uppgiften skulle ju ändå vara tillgänglig, även om omaket att kontakta bostadsrättsregistret skulle få en del att avstå.

Enligt vår bedömning finns därför två alternativ. Antingen bör prisuppgiften vara offentlig och införd i bostadsrättsregistret eller bör den sekretessbeläggas och inte föras in.

Enligt de besked som vi fått från kreditinstituten är de inte särskilt intresserade av prisuppgiften. Man anser att den snabbt blir inaktuell. Den används inte som underlag när man gör kalkyler. Åsikten har också förts fram att lägenheten kan förändras vad gäller upplåten yta och liknande, vilket gör uppgiften missvisande. Från mäklarhåll har framförts ett intresse för uppgifter om pris för att underlätta och förbättra omsättningen. Det framstår som naturligt att det största intresset finns hos dem som huvudsakligen sysslar med själva omsättningen. Vi ser också ett visst fog för synpunkten att prisuppgifter underlättar och förbättrar omsättningen. Prissättningen bör bli enklare.

Det blir enklare för köparsidan att bedöma vad som är ett rimligt pris. Det är riktigt att förändringar av bostadsrättslägenhetens yta kan komma att ändras utan att detta i alla fall framgår av registret. I många fall kommer att framgå att en ändring har skett. Möjligheter att kontrollera dessa förhållanden med föreningen finns också. Bostadsrätter är utsatta för prisfluktuationer, men det är även fastigheter.

Det ger givetvis en likhet med vad som gäller för fastigheter, om priset anges. Mot detta kan invändas att beträffande fastigheter har offentligheten en lång historia. Med bostadsrätter är det tvärtom. Även om integritetsaspekter och liknande kanske inte vägdes in när offentligheten en gång i tiden bestämdes för fastigheter har detta gjorts senare. Integritetsaspekterna beträffande bl.a. inskrivningsregistret övervägdes av Fastighetsdatautredningen i betänkandet Fastighetsdataregister (SOU 1997:3). Utredningen föreslog ingen ändring av den nuvarande offentligheten. Några sådana synpunkter fördes inte heller fram av remissinstanserna. Det är svårt att se att prisuppgiften är känsligare när det gäller bostadsrätter.

Bostadsrättshavarens inställning i denna fråga torde för övrigt vara tudelad. De flesta tycker nog att det inför ett köp är bra att ha tillgång till prisuppgifter om liknande objekt. Däremot känns det mindre angeläget att skylta med priset för den bostadsrätt som man själv har köpt.

Givetvis innebär det en kostnad att föra in uppgifter om pris och fång. Åtgärden är å andra sidan mycket enkel. Uppgifterna finns i de fångeshandlingar som har getts in. Uppgifterna har ingen rättsverkan. Om de över huvud taget skall föras in, bör därför någon datafångst beträffande äldre förvärv inte göras. Efterhand som bostadsrätter byter ägare förs uppgifter om det aktuella förvärvet in. Och skulle det i något undantagsfall vara förknippat med problem att föra in denna uppgift, får man låta bli. Kostnaden för detta arbete får vägas mot kostnaden för förfrågningar, främst per telefon. Det framstår därvid som klart billigare att föra in uppgifterna om pris och fång.

Utgångspunkten i svensk rätt är offentlighet. Mot bakgrund av det sagda anser vi att det inte finns något tillräckligt starkt skäl som väger över för sekretess. Offentlighet bör alltså gälla. Därmed bör man, av skäl som redovisats i det föregående, också föra in prisuppgifter i bostadsrättsregistret tillsammans med uppgifter om vilken typ av fång det rör sig om. När en ny övergång sker, bör de gamla uppgifterna tas bort på motsvarande sätt som sker i inskrivningsregistret.

Tidigare har uppgifter om insatser och eventuella upplåtelseavgifter inte haft någon starkare koppling till bostadsrättens marknadsvärde. En förändring har emellertid skett på senare tid. Uppgiften om insats m.m. får i dag ofta anses ha samma intresse för den fortsatta omsättningen som uppgiften om pris vid köp. Om förvärvet är en upplåtelse, anser vi därför att uppgiften om insats och eventuell upplåtelseavgift bör anges i registret. Om en övergång senare sker, bör - på samma sätt som när det gäller andra uppgifter beträffande förvärvet - uppgiften om insats m.m. tas bort och ersättas med de aktuella uppgifterna.

### 11.2.7 Inteckningar och inteckningshavare

Vi föreslår bl.a. att bostadsrättsinteckningar skall införas för bostadsrätter och att registrering som inteckningshavare normalt skall vara det sakrättsliga momentet vid upplåtelse av panträtt. Uppgifter bör därför av naturliga skäl finnas om inteckningar och inteckningshavare. Företrädesrätten bör framgå. Vidare bör inteckningsbeloppet anges. Inteckningshavarens namn, person- eller organisationsnummer och adress bör slutligen anges.

Motsvarigheten till inteckningshavare när det gäller datapantbrev är pantbrevshavare. Uppgiften om pantbrevshavare är sekretessbelagd. Huruvida uppgiften om inteckningshavare bör vara offentlig eller sekretessbelagd diskuterar vi i avsnitt 15.2.1. Vi har i avsnitt 6.2.3 föreslagit att denuntiation, bl.a. vid andrahandspantsättning, skall kunna ge sakrättsligt skydd. I de fallen kommer givetvis inte några uppgifter om den pantsättningen att finnas i bostadsrättsregistret.

### 11.2.8 Övriga uppgifter

I direktiven omnämns de föreskrifter som finns i 19 kap. 21 § JB om anteckning i inskrivningsregistret av olika exekutiva åtgärder m.m. Det anges att dessa föreskrifter bör tjäna som utgångspunkt för vår prövning av i vilken utsträckning andra förhållanden än sådana som avser äganderätt och panträtt i bostadsrätt skall antecknas i bostadsrättsregistret.

De uppgifter som avses i 19 kap. 21 § JB är sådana som påverkar fastighetsägarens möjligheter att förfoga över fastigheten. De är därför av största intresse från bl.a. kreditsynpunkt. Dessa skäl för anteckningarna i inskrivningsregistret gör sig, enligt vår uppfattning, i lika hög grad gällande för bostadsrätter. Med utgångspunkt från vad som gäller för fast egendom skall vi här redovisa uppgifter som vi menar bör föras in i bostadsrättsregistret. Vi redovisar även vissa uppgifter som skulle kunna bli aktuella för införelse men som vi anser inte bör föras in.

#### *Legal panträtt*

I avsnitt 6.4 har vi tagit ställning för att bostadsrättsföreningen bör ha kvar sin underrättelseskyldighet men att skyldigheten i fortsättningen bör gälla i förhållande till inteckningshavare. Detta talar för att uppgifterna om de aktuella skuldernas storlek inte bör föras in i bostadsrättsregistret. Som där angetts skulle vidare införelse av uppgifter om fordringar med legal panträtt vara känsligt från integritetssynpunkt. Det följer redan av att skuldbeloppet anges. Dessutom rör det sig om en situation där föreningens påstående om en fordran inte har varit föremål för prövning av domstol eller liknande. Dessa uppgifter anser vi alltså inte bör vara med i bostadsrättsregistret.

### *Konkurs*

Enligt 12 § 8 konkursförordningen (1987:916) skall rätten genast underrätta inskrivningsmyndigheten om ett konkursbeslut, om det finns uppgift om att det i konkursboet finns fast egendom. Anteckning skall därefter ske i inskrivningsregistret. Upphävs konkursbeslutet efter överklagande till högre rätt skall underrättelse om detta lämnas på samma sätt. Vi föreslår att om det är upplyst att det i ett konkursbo finns en bostadsrätt skall, på motsvarande sätt, underrättelse om konkursen sändas till bostadsrättsregistret för införing.

I 19 kap. 21 § första stycket JB anges att anteckning skall ske om konkursförvaltaren begär att fast egendom som ingår i konkursboet skall försäljas exekutivt. Vi föreslår att en begäran om försäljning av en bostadsrätt på samma sätt skall föras in i bostadsrättsregistret.

### *Utmätning och tvångsförsäljning*

Enligt nuvarande regler underrättas bostadsrättsföreningen om att en bostadsrätt har utmätts. Vi föreslår i avsnitt 20.2 att underrättelse om utmätning i stället skall ske till registret för införing där. Bostadsrättsregistret bör som en följd av detta även underrättas om utmättningsbeslut som har upphävts.

Någon särskild underrättelse till föreningen anser vi inte vara nödvändig. Det får anses tillräckligt att föreningen får kännedom om utmätningen genom den underrättelse om bevakningssammanträde som kommer att sändas i samband med att en exekutiv försäljning inleds.

I sammanhanget framstår det som närmast självklart att även beslut om tvångsförsäljning skall framgå av bostadsrättsregistret. Vi föreslår därför att kronofogdemyndigheten, sedan myndigheten har meddelat beslut, skall underrätta bostadsrättsregistret om tvångsförsäljningen. Om beslutet sedan upphävs eller frågan om tvångsförsäljning på annat sätt förfaller, bör kronofogdemyndigheten eller den domstol som handlagt frågan vara skyldiga att informera registret om saken.

### *Exekutiv försäljning m.m.*

Liksom beträffande konkurs finns i 19 kap. 21 § andra stycket JB föreskrifter om att inverkan på inteckning m.m. vid exekutiv försäljning av fast egendom skall antecknas. Detta gäller även inverkan av myndighets fördelning av medel. Anteckning skall ske när kronofogdemyndigheten översänt sakägarförteckningen och protokollet från fördelningssammanträdet till inskrivningsmyndigheten, jfr 13 kap. 19 § 5 och 20 § första stycket UF. Motsvarande ordning bör införas för bostadsrätter. Vi föreslår nämligen i avsnitt 20.2 att exekutiva försäljningar av bostadsrätter skall ske på ett sätt som överensstämmer med vad som gäller för försäljning av fast egendom. Eftersom reglerna om tvångsförsäljning föreslås i huvudsak överensstämma med de för exekutiv försäljning bör vad som nu sagts gälla även tvångsförsäljningsfallen.



### *Kvarstad*

Har domstol meddelat beslut angående kvarstad på fast egendom skall domstolen underrätta inskrivningsmyndigheten. Av underrättelsen skall framgå vilken fordran beslutet rör, 6 § lagen (1981:967) om skyldighet för domstol och kronofogdemyndighet att lämna underrättelse om vissa beslut av exekutiv betydelse. När kvarstadsbeslutet har verkställts skall kronofogdemyndigheten underrätta inskrivningsmyndigheten härom, 15 kap. 6 och 7 §§ UF. I samtliga dessa fall skall anteckning göras i inskrivningsregistret, 19 kap. 21 § första stycket JB.

Vi föreslår att motsvarande underrättelser skall ske om en bostadsrätt blir föremål för ett beslut om kvarstad. Underrättelsen bör föras in i registret.

### *Betalningsfastställelse*

Domstol eller kronofogdemyndighet kan fastställa att betalning - till följd av in-teckning eller annat förhållande - skall utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom, s.k. *betalningsfastställelse*. Om ett sådant beslut meddelas skall inskrivningsmyndigheten underrättas om det enligt 3 § lagen om skyldighet för domstol och kronofogdemyndighet att lämna underrättelse om vissa beslut av exekutiv betydelse och 6 kap. 21 § 1 UF. Anteckning skall sedan göras i inskrivningsregistret, 19 kap. 21 § första stycket JB. Liksom beträffande kvarstadsbeslut anser vi att införing av uppgift om betalningsfastställelse bör göras även beträffande bostadsrätter.

### *Sambors gemensamma bostad m.m.*

Sambor får, enligt 2 § andra stycket lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem, anmäla till inskrivningsmyndigheten att en fastighet som endast en av dem är lagfaren ägare till utgör deras gemensamma bostad. Detta gäller även homosexuella sambor enligt punkt 1 i lagen (1987:813) om homosexuella sambor. Med stöd av 19 kap. 21 § tredje stycket JB skall sådan anmälan antecknas i inskrivningsregistret. Av 2 § första stycket 3 lagen om sambors gemensamma hem framgår att även bostadsrätt omfattas av lagen. Andra stycket i samma bestämmelse bör därför kompletteras så att det även finns möjlighet att anmäla till bostadsrättsmyndigheten att en bostadsrättslägenhet utgör sambors gemensamma bostad. Detta är förutsättningen för att den registrerande skall kunna pröva om kravet på samtycke är uppfyllt. Vi föreslår därför en bestämmelse om att sådan anmälan skall föras in i bostadsrättsregistret.

### *Tvister*

För borgenärer och andra intressenter är det av vikt att kunna skaffa

sig kännedom om tvister som rör en bostadsrätt. För fastigheter finns det i 19 kap. 20 § JB en skyldighet för domstol att underrätta inskrivningsmyndigheten om väckt talan om hävning eller återgång av förvärv eller om bättre rätt. Vi menar att motsvarande bör gälla för bostadsrätter. Vi föreslår därför att när talan i tvist av det slag som nyss nämndes väcks skall domstolen sända en underrättelse om detta för införing i registret. När sedan tvisten har avgjorts, genom dom eller slutligt beslut som har vunnit laga kraft, skall en ny underrättelse sändas till bostadsrättsregistret.

#### *Vitesföreläggande*

Vi har tidigare föreslagit en möjlighet till vitesföreläggande bl.a. i den situationen att en förvärvare av en bostadsrätt inte inom viss tid ansöker om registrering. Vitesföreläggandet bör då antecknas i anslutning till det utfärdade föreläggandet att ansöka om registrering.

#### *Likvidation och fusion*

En bostadsrättsförening kan upphöra till följd av likvidation eller genom ett fusionsförfarande gå ihop med en annan förening. I 9 kap. 29 § respektive 30 § BRL hänvisas, i tillämpliga delar, till de regler som gäller för likvidation och fusion enligt lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Bostadsrättsregistret är uppbyggt på bl.a. uppgifter om bostadsrättsföreningen. Skulle föreningen upphöra att existera eller gå upp i eller förenas med en annan förening är det därför nödvändigt att detta kommer till registrets kännedom. Oavsett vilken typ av likvidation eller fusion som det är frågan om skall domstol medverka. Vi föreslår därför att bostadsrättsregistret skall underättas i samband med att ett sådant ärende anhängiggörs hos domstolen. Vad gäller fusion skall ett avtal om sådan anmälas för registrering till Patent- och registreringsverket (12 kap. 5 § lagen om ekonomiska föreningar). I samband med att en sådan anmälan kommer in bör verket underrätta bostadsrättsregistret om denna. Verket bör också avisera registret om föreningar som har upphört till följd av likvidation.

#### *Expropriation*

Som redovisats i avsnitt 6.6.5 kan en bostadsrätt bli föremål för expropriation. Mål om expropriation prövas av fastighetsdomstol. För det fall att ett expropriationsmål rör en bostadsrätt föreslår vi att domstolen åläggs att underätta bostadsrättsregistret dels när stämning utfärdas i målet, dels när målet har slutligt avgjorts och avgörandet har vunnit laga kraft. Om den fastighet exproprieras där det finns lägenheter upplåtna med bostadsrätt bör uppgift härom kunna hämtas från inskrivningsregistret. Uppgiften bör kunna föras över till bostadsrättsregistret genom Lantmäteriverkets försorg.

### 11.2.9 Förhållandet mellan registret samt medlems- och lägenhetsförteckningarna

#### *Medlemsförteckningen*

Medlemsförteckning skall för varje medlem innehålla uppgift om hans namn och postadress samt om den bostadsrätt som han har, 9 kap. 9 § första stycket BRL. Bostadsrättsföreningen är enligt 9 kap. 9 § BRL skyldig att bl.a. föra medlemsförteckning och att hålla förteckningen tillgänglig för den som vill ta del av denna. Den som underlåter att föra förteckningen eller hålla den tillgänglig kan dömas till böter. Bestämmelserna om medlemsförteckningen och det därtill knutna straffansvaret fördes in i bostadsrättslagen år 1971. Även dessförinnan hade bostadsrättsföreningarna haft denna skyldighet. Den reglerades tidigare i dåvarande lagen om ekonomiska föreningar.

Med ledning av våra ställningstaganden beträffande vilka uppgifter som bör ingå i bostadsrättsregistret kan konstateras att samtliga uppgifter som finns i medlemsförteckningen utom en skall finnas i bostadsrättsregistret. Det talar för att slopa medlemsförteckningarna. Undantaget är medlemmar som inte är bostadsrättshavare. Vårt förslag innebär att dessa inte skall vara med i bostadsrättsregistret. Och föreningen behöver förteckningen för bedrivande av föreningsverksamheten.

Med vårt förslag bör medlemsförteckningen inte ha någon betydelse i omsättnings- och kreditsituationer. Det innebär att uppgifterna i medlemsförteckningen inte bör kunna åberopas som grund för t.ex. ett godtrosförvärv. Detta framgår dock av den reglering vi föreslår. För att åter ta exemplet med godtrosförvärv så är en förutsättning för detta bl.a. att överlåtaren är registrerad som bostadsrättshavare i *bostadsrättsregistret*.

När det gäller skälen för föreningarnas skyldighet att föra medlemsförteckning har angetts att förteckningen principiellt torde ha karaktär av ett bevismedel och att anteckningen som medlem är av stor vikt bl.a. för frågan om rösträtten (Hagberg m.fl., Lagen om ekonomiska föreningar, 4 uppl., 1970, s. 42). Vidare har anförts att regleringen är till för bl.a. att varje medlem utan svårighet skall kunna få reda på vilka andra som är medlemmar och att detta har stor betydelse för den som vill förbereda en framstöt på en föreningsstämma eller som vill utöva en rättighet som tillkommer ett visst antal medlemmar (Rodhe, Knut, Föreningslagen, 1952, s. 66).

Av det sagda framgår att ett tungt skäl för att regleringen en gång infördes var hänsyn till medlemmarna och deras föreningsangelägenheter. Vi anser därför att föreningarna även fortsättningsvis bör vara skyldiga att föra medlemsförteckningar. De ändringar vi föreslår motiverar inte någon avkriminalisering. Vi lägger därför inte heller fram något sådant förslag.

#### *Lägenhetsförteckningen*

Uppgiften om bostadsrättshavare och uppgifter beträffande pantsättningar föreslår vi skall finnas i bostadsrättsregistret. Vi anser därför att dessa uppgifter inte i framtiden bör föras in i lägenhetsförteckningen. En olycklig dubbelhet skulle annars kunna uppstå i omsättnings- eller kreditsituationer. Vi har i avsnitt 11.2.3 föreslagit att lägenhetsbeteckningen skall anges i bostadsrättsregistret. Den måste anges även i lägenhetsförteckningen. Beteckningen har emellertid endast betydelsen att ange vilken lägenhet det är fråga om. Vi kan därför inte se någon olägenhet med den parallelliteten.

Vi har i avsnitt 11.2.6 föreslagit att insatsen skall anges i bostadsrättsregistret så länge det senaste förvärv som har skett beträffande en bostadsrätt är en upplåtelse. Denna uppgift skall enligt gällande rätt anges i lägenhetsförteckningen. Avsikten är inte att uppgiften i bostadsrättsregistret skall ha någon rättsverkan. Dess funktion där kan närmast beskrivas som en orienterande upplysning för spekulanter o.d. Dubbelheten får därför anses acceptabel. Enligt vår bedömning bör uppgiften om insats även fortsättningsvis anges i lägenhetsförteckningen också. Den kan nämligen ha ett intresse för föreningsarbetet. Bl.a. förekommer det att årsavgiften bestäms utifrån insatsen. Dubbelheten kommer vidare att finnas endast till den första övergången av den aktuella bostadsrätten görs. Då försvinner uppgiften om insats från bostadsrättsregistret.

De övriga uppgifter som enligt gällande rätt skall anges i lägenhetsförteckningen är lägenhetens belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen samt dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen. Dessa uppgifter skall, enligt vårt förslag, inte tas in i bostadsrättsregistret. De bör därför även i framtiden anges i lägenhetsförteckningen.

För närvarande skall vid överlåtelse en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Bestämmelsen infördes år 1982. Skälet var att den i köpeavtalet angivna köpeskillingen kan ha intresse vid skattemyndighetens kontroll av realisationsbeskattning. De kontroller vi föreslår inför en registrering av ett förvärv innebär att fängeshandlingen måste ges in till bostadsrättsregistret. Köpeavtalen kommer alltså att finnas tillgängliga där. Det sagda talar för att slopa den nuvarande skyldigheten för föreningen att bevara överlåtelseavtalet.

Bostadsrättsföreningen är emellertid också skyldig att lämna kontrolluppgift om överlåtna bostadsrätter, 3 kap. 44 § lagen (1990:325) om självdeklaration och kontrolluppgifter. Kontrolluppgiften skall innehålla ett antal olika uppgifter. En del är sådana som skulle kunna lämnas från registret, t.ex. om parterna och priset. Men även andra uppgifter skall lämnas. Nämnas kan vissa kapitaltillskott som överlåtaren får räkna in i omkostnadsbeloppet, bostadsrättens andel av inestående medel på inre reparationsfond och bostadsrättens andel av föreningens behållna förmögenhet enligt ett särskilt beräkningssätt. Eftersom föreningen således behöver köpeavtalet för vissa uppgifter och en del andra uppgifter måste kontrolleras hos föreningen är det inte meningsfullt att slopa den nuvarande skyldigheten att bevara överlåtelseavtalet.

En annan sak är att man kan överväga om förenklingar på något sätt

kan göras beträffande de uppgifter som skall lämnas till skattemyndigheten. Men det får i så fall göras i ett annat sammanhang.

## 12 Ansvaret för bostadsrättsregistret

### 12.1 Bakgrund

#### 12.1.1 Den rättsliga regleringen

##### *EG-direktivet*

Begreppet registeransvarig finns i den svenska versionen av EG-direktivet. Utgångspunkten är, som närmare utvecklats i avsnitt 8.2, att den eller de är registeransvariga som bestämmer ändamålen eller medlen för behandlingen av personuppgifter. Men möjlighet finns att i författning bestämma vem som skall vara registeransvarig. Begreppet registerförare finns också. Härmed avses någon som behandlar personuppgifter för den registeransvariges räkning.

##### *Personuppgiftslagen*

I personuppgiftslagen (1998:204) används begreppet *personuppgiftsansvarig* för motsvarigheten till EG-direktivets registeransvarige. Med personuppgiftsbiträde avses den som behandlar personuppgifter för den personuppgiftsansvariges räkning. Den personuppgiftsansvarige ges diverse skyldigheter. Nämnas kan att den personuppgiftsansvarige är skyldig att se till att de grundläggande kraven på behandling av personuppgifter i 9 § personuppgiftslagen är uppfyllda, t.ex. att personuppgifter samlas in bara för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål. Personuppgiftslagen medger att man i en registerförfattning anger vem som är personuppgiftsansvarig, även om saken inte behandlas i propositionen (jfr Datalagskommitténs betänkande [SOU 1997:39] Integritet Offentlighet Informationsteknik, s. 333 f.).

#### 12.1.2 Ansvaret för vissa andra register

I det följande beskrivs hur ansvaret för fastighetsdatasystemet, aktiekontosystemet och pantbrevsregistret har bestämts. Lösningarna

är intressanta eftersom de avser register som är jämförbara med bostadsrättsregistret och för att de inbördes skiljer sig åt.

#### *Fastighetsdatasystemet*

Den nu gällande författningsregleringen av fastighetsdatasystemet är i stora delar från 1970-talet. Någon klar bestämmelse beträffande ansvaret, på det sätt som numera är brukligt, finns inte. En bestämmelse på området finns dock i 2 § fastighetsdatakungörelsen (1974:1058). Där anges att Lantmäteriverket ansvarar för driften av informationssystemet och för det system- och programmeringsarbete som behövs. Vidare anges att, om delsystem bygger på att uppgifter till informationssystemet skall lämnas med användande av terminal, vederbörande lantmäterimyndighet eller inskrivningsmyndighet ansvarar för behandlingen.

Fastighetsdatautredningen föreslog i sitt betänkande Fastighetsdataregister (SOU 1997:3) att Lantmäteriverket skall vara ensam registeransvarig för fastighetsdataregistret, vilket är den föreslagna motsvarigheten till det nuvarande fastighetsdatasystemet.

Registreringar i fastighetsdatasystemet görs av ett antal myndigheter. Fastighetsdatasystemet består bl.a. av ett fastighetsregister, ett inskrivningsregister och ett byggnadsregister. Fastighetsregistret förs av statliga eller kommunala lantmäterimyndigheter, 4 § fastighetsregisterkungörelsen (1974:1059). Även andra kommunala myndigheter än lantmäterimyndighet kan få tillstånd att föra in vissa uppgifter, 4 a § fastighetsregisterkungörelsen. Inskrivningsregistret förs av inskrivningsmyndigheterna, 19 kap. 1, 2 och 24 §§ jordabalken. Lantmäteriverket har enligt 4 a § fastighetdatakungörelsen rätt att föra byggnadsregistret. I praktiken sköts ajourföringen genom avtal av kommunerna. Någon ändring av detta innebär inte Fastighetsdatautredningens förslag.

Sedan några år har frågan varit aktuell om inskrivningsmyndigheterna bör skiljas från tingsrätterna. Domstolsutredningen lade i betänkandet Domstolarna inför 2000-talet (SOU 1991:106) fram ett antal förslag som syftade till att ta bort s.k. sidofunktioner från tingsrätterna. Utredningen menade att inskrivningsmyndigheterna på sikt borde föras bort från domstolarna men att detta inte borde ske förrän under senare delen av 1990-talet.

Lantmäteri- och inskrivningsutredningen hade i uppdrag att överväga bl.a. om inskrivningsverksamheten bör integreras med organisationen för fastighetsbildning m.m. I sitt principbetänkande Kart- och fastighetsverksamhet i myndighet och bolag (SOU 1993:99 s. 183 ff.) förordade utredningen att så sker. Förslaget behandlades i propositionen 1993/94:214 En ny organisation för lantmäteri- och fastighetsdataverksamhet m.m. Regeringen uttalade där att inskrivningsverksamheten på sikt bör föras samman med fastighetsbildningen och fastighetsregistreringen (s. 22 f.).

1995 års Domstolskommitté har uppdrag att göra en översyn av den organisatoriska strukturen inom domstolväsendet. I direktiven till

kommittén (Dir. 1995:102) anges att kommittén har att utgå ifrån att bl.a. inskrivningsväsendet i framtiden inte skall ligga kvar hos tingsrätterna. Något uppdrag att lämna något förslag i frågan har kommittén alltså inte. Det kan tilläggas att kommitténs uppdrag, jämfört med det ursprungliga, har inskränkts genom tilläggsdirektiv (Dir. 1998:22)

Regeringen gav i ett beslut den 11 april 1996 Domstolsverket uppdrag att i samråd med Lantmäteriverket utarbeta och lämna förslag till inskrivningsverksamhetens framtida organisation. I oktober 1997 överlämnade Domstolsverket rapporten (1997:5) Inskrivningsverksamhetens framtida organisation. Domstolsverket föreslog följande som man bedömde bör kunna genomföras vid sekelskiftet. Fastighetsinskrivningsverksamheten skall organisatoriskt integreras i den statliga lantmäteriorganisationen. Inskrivningsverksamheten skall knytas till de länsvisa lantmäterimyndigheterna. En inskrivningsenhet skall dock inte ha färre än ungefär åtta årsarbetskrafter. Verksamheten skall därför bedrivas på färre än 21 lantmäterimyndigheter. Organisatoriskt skall personalen utgöra en del av den lantmäterimyndighet vid vilken verksamheten faktiskt bedrivs.

Domstolsverket hade också uppdrag att undersöka en alternativ lösning. Verket utredde därför ett organisatoriskt alternativ som innebär att inskrivningen förläggs till 5 - 6 orter i landet där tingsrätten kan förväntas försvinna och som dessutom är så belägna att behovet av kompetens för verksamheten kan tillgodoses. Alternativet innebär att verksamheten skall ligga kvar under Justitiedepartementets ansvarsområde och att Domstolsverket skall vara central förvaltningsmyndighet. Domstolsverket bedömde dock möjligheterna att få tag på kompetent personal som mindre. Kostnaderna förväntades bli högre. Domstolsverket ansåg också att en ny funktion skulle behöva byggas upp inom verket för styrning av verksamheten. Slutligen bedömdes möjligheterna att vidareutveckla inskrivningsverksamheten som sämre jämfört med det andra alternativet.

Rapporten är för närvarande föremål för remissbehandling.

I Ds 1998:25 Registrering av fastighetsrättsliga förhållanden - en författningsöversyn presenteras en översyn av bl.a. bestämmelserna i JB för inskrivningsverksamheten. Vissa utgångspunkter ställs upp. I samband därmed anges att det är möjligt att inskrivningsmyndig



heterna på sikt kommer att organiseras på annat sätt än i dag men att tidpunkten för en eventuell förändrad organisatorisk lösning är osäker (s. 136).

#### *Aktiekontosystemet*

Värdepapperscentralen VPC Aktiebolag ägs till hälften av staten. Den andra hälften ägs av fondhandeln och emittenter. Värdepapperscentralen är ensam registeransvarig för aktiekontosystemet, 2 kap. 6 § andra stycket aktiekontolagen (1989:827). I förarbetena till aktiekontolagen motiverade departementschefen detta på följande sätt (prop. 1988/89:152 s. 74).

Med hänsyn till värdepapperscentralens ställning råder det enligt min mening ingen tvekan om att centralen bör betraktas som registeransvarig enligt datalagen för avstämningsregistren. I motsats till värdepapperscentralen har varje kontoförande institut endast en begränsad möjlighet att påverka avstämningsregistren och att ha insyn i dessa. Det skulle därför enligt min mening leda för långt och även i onödan komplicera regelsystemet att betrakta även de kontoförande instituten som registeransvariga för avstämningsregistren.

En diskussion har under en tid förekommit om att avskaffa Värdepapperscentralens monopol. Sådana överväganden gjordes av bl.a. Clearingsutredningen i betänkandet Konto, clearing och avveckling (1993:114). Som redogjorts för i avsnitt 3.4.4 har regeringen nyligen i prop. 1997/98:160 föreslagit ett sådant avskaffande. Svenska aktiebolag och ekonomiska föreningar samt utländska företag med filial i Sverige skall kunna få auktorisation som centrala värdepappersförvarare. Därmed har de behörighet att registrera finansiella instrument i avstämningsregister med civilrättsliga verkningar.

#### *Pantbrevsregistret*

Registeransvaret behandlades relativt kortfattat i förarbetena till lagen (1994:448) om pantbrevsregister. Följande anfördes i frågan (prop. 1993/94:197 s. 197).

Förslaget innebär att besluten om registrering i pantbrevsregistret formellt fattas av CFD. I realiteten torde visserligen... många framställningar som sker med hjälp av ADB inte att bli föremål för någon egentlig manuell prövning från CFD:s sida. Det föreslagna systemet bygger emellertid på att det alltid kommer att vara CFD som slutligen avgör om en uppgift skall föras in i registret eller ej. Med hänsyn till detta bör CFD ensam anses vara registeransvarig.

Efter beslut av riksdagen finns sedan den 1 januari 1996 en ny central myndighet benämnd Lantmäteriverket. Denna består av tidigare

Centralnämnden för fastighetsdata (CFD) och delar av Statens lantmäteriverk. Det är alltså Lantmäteriverket som numera är ensam registeransvarig.

## 12.2 Överväganden och förslag

**Vi föreslår** att Lantmäteriverket skall vara ensam *personuppgiftsansvarig* för bostadsrättsregistret. När det gäller de prövningar som skall göras av ansökningar om registrering i bostadsrättsregistret - föreslår vi - som utgångspunkt för den närmare utformningen av våra förslag - att dessa skall göras av en för landet gemensam myndighet. Den benämner vi i det följande *bostadsrättsmyndigheten*.

### 12.2.1 Inledande synpunkter

Innan valet av personuppgiftsansvarig närmare diskuteras bör slås fast att vi anser att bostadsrättsregistret bör utgöra ett enda register. Vårt förslag innebär att få uppgifter skall finnas i registret. Samtliga uppgiftstyper som finns i registret är å andra sidan av intresse när registret används för de uppställda ändamålen. Att dela upp olika uppgiftstyper i skilda register är därför otänkbart. Vi ser inte heller att det finns några vinster med en uppdelning på flera register regionsvis.

Inledningsvis bör också en terminologisk fråga tas upp. I datalagen används begreppet *registeransvarig*. Härmed avses den för vars verksamhet personregister förs, om han förfogar över registret, 1 § datalagen (1973:289). I den officiella svenska översättningen av EG-direktivet används också begreppet registeransvarig.

Datalagskommittén, som föreslog en persondatalag, valde beteckningen *persondataansvarig* i stället för registeransvarig. Kommittén menade att denna beteckning bättre beskriver vad det är fråga om, nämligen någon som är ansvarig för behandlingen av personuppgifter oavsett om de (automatiskt) behandlade uppgifterna ingår i ett register

(betänkandet s. 328). Efter vidare beredning har, som tidigare nämnts, personuppgiftslagen valts som benämning på den nya lagen. Som en följd av detta används begreppet *personuppgiftsansvarig* i stället för persondataansvarig.

Vi föreslår visserligen att registerbegreppet skall användas beträffande bostadsrättsregistret. Trots detta är begreppet registeransvarig inte lämpligt. I datalagen är denna term definierad och innebär bl.a. vissa skyldigheter. Motsvarande skyldigheter i personuppgiftslagen gäller för den personuppgiftsansvarige. I förhållande till personuppgiftslagen har däremot registeransvarig ingen särskild legal innebörd. *Personuppgiftsansvarig* bör därför användas i stället.

Den som är personuppgiftsansvarig behöver inte vara den som prövar ansökningar och beslutar om en begärd registrering skall medges. I det följande diskuteras först vem som bör väljas som personuppgiftsansvarig. Därefter diskuteras vem som skall göra de aktuella prövningarna av olika ansökningar.

### 12.2.2 Personuppgiftsansvaret

Direktiven ger oss fria händer när det gäller valet av personuppgiftsansvarig. Vi har i uppdrag att undersöka olika alternativ. Inledningsvis bör därför något sägas om de alternativ vi ser som möjliga, nämligen att lägga ansvaret på

1. en befintlig statlig myndighet
2. en för ändamålet tillskapad statlig myndighet
3. ett för ändamålet bildat bolag.

Här bör också nämnas något om vissa utgångspunkter av mer principiell karaktär som vi anser vara av intresse. Oavsett vem som väljs som personuppgiftsansvarig, kan det vara aktuellt för även andra juridiska personer än den ansvarige att registrera uppgifter i bostadsrättsregistret. Fastighetsdatautredningen diskuterade i sitt betänkande Fastighetsdataregister (SOU 1997:3) om ansvaret bör vara gemensamt i en sådan situation eller om en, ensam ansvarig bör utses. Som tidigare nämnts valde den utredningen lösningen med en, ensam ansvarig (betänkandet, s. 141 ff.). Vi har samma inställning. För den enskilde bör det vara en fördel att, t.ex. i situationer när det är aktuellt med skadestånd eller rättelse, alltid kunna vända sig till samma juridiska person. En annan sak är att andra juridiska personer, som registrerar utan att vara personuppgiftsansvarig, bör ha ett ansvar för registreringar som de utfört. Den personuppgiftsansvarige bör regressvis kunna få tillbaka vad denne har utgett på grund av den andres vållande. Det kan också vara den som har utfört en registrering rent faktiskt som bör utföra en eventuell rättelse beträffande den registreringen.

*En befintlig statlig myndighet*

Direktiven tar upp Lantmäteriverket som ett alternativ. När det gäller befintliga myndigheter torde verket ligga närmast till hands. Där finns, främst genom inskrivningsregistret och pantbrevsregistret, den största erfarenheten av frågor liknande dem som bostadsrättsregistret aktualiserar. När det gäller fastighetsdatasystemet är ansvaret för detta enligt gällande rätt något oklart. Remissinstanserna riktade inte någon kritik mot Fastighetsdatautredningens förslag att Lantmäteriverket i fortsättningen skall vara ensam ansvarig. Förslaget är också en utgångspunkt för de förslag som läggs fram i Ds 1998:25 Registrering av fastighetsrättsliga förhållanden - en författningsöversyn (s. 134). Domstolsverkets förslag i rapporten (1997:5) Inskrivningsverksamhetens framtida organisation är att lantmäteriorganisationen dessutom skall ta hand om själva inskrivningsverksamheten.

Lantmäteriverket är således den myndighet som redan i dag bedriver en verksamhet som mest liknar den som blir följden av ett införande av ett bostadsrättsregister. Beträffande bostadsrätter bedriver vidare Lantmäteriverket på eget initiativ en försöksverksamhet med en typ av bostadsrättsregister. Det sagda medför enligt vår bedömning att Lantmäteriverket har ett sådant försteg och bör väljas, om den personuppgiftsansvarige skall utses bland befintliga myndigheter.

*En särskild myndighet*

Ett andra huvudalternativ är alltså att bilda en särskild, statlig myndighet för personuppgiftsansvaret. Den skulle därvid också kunna svara för de prövningar om ansökningar om registrering som kommer att krävas. En möjlighet är att denna myndighet upphandlar behövliga tjänster, såsom försörjningen beträffande datorer och system.

*Ett bolag*

Det tredje huvudalternativet är att bilda ett särskilt bolag med myndighetsfunktioner för ändamålet. Förvaltningsuppgifter kan, enligt 11 kap. 6 § tredje stycket regeringsformen, överlämnas till bolag, förening, samfällighet, stiftelse eller enskild individ. Om uppgiften innefattar myndighetsutövning, kräver ett överlämnande stöd i lag.

Utgångspunkten i tryckfrihetsförordningen är att bestämmelserna om allmänna handlingar bara gäller myndigheter. Genom en särskild bestämmelse i 1 kap. 8 § andra stycket sekretesslagen (1980:100) är emellertid tryckfrihetsförordningens bestämmelser om allmänna handlingar också tillämpliga på organ som anges i en bilaga till lagen.

I propositionen 1986/87:151 finns uttalanden om i vilka fall offentlighetsprincipen bör göras tillgänglig på organ som inte är myndigheter (s. 149 f.). Utvidgningen av offentlighetsprincipens tillämpning utanför myndighetsområdet bör, enligt departementschefen, inriktas på organ som handhar myndighetsutövning mot enskilda. En avvägning bör göras mellan insynsintresset och de intressen som står

mot detta.

Det ansågs emellertid inte möjligt att ställa upp en generell formell. I stället är tanken att man från fall till fall skall avgöra om ett visst enskilt organ skall tillämpa offentlighetsprincipen eller inte. Vissa hållpunkter ställdes upp. Offentlighet bör inte införas utan att man får en offentlighet som har någon praktisk betydelse. Som exempel på när praktisk betydelse saknas anges att den alldeles övervägande delen av verksamheten är rent privat. Inte heller bör offentlighetsprincipen gälla om det skulle vara nödvändigt att genom sekretessregler kraftigt begränsa eller i praktiken helt upphäva insynen. Förhållandena inom en viss sektor kan tala mot offentlighet. Häremot talar också, enligt propositionen, situationen att man inte kan förutse att offentlighetsprincipen skall bestå under överskådlig tid.

En första fråga är vilka som skulle ingå i ett sådant bolag. Staten torde, i vart fall i inledningsskedet, behöva vara en av ägarna. Det ligger vidare nära till hands att de centrala bostadsrättorganisationerna och kreditinstitut skall ingå i bolaget.

Om ett bolag skall bildas, torde ett aktiebolag ligga närmast till hands. Det blir en självständig juridisk person. Ett inte alltför ringa aktiekapital torde vara aktuellt. Uppbyggnaden av registret får ju finansieras av bolaget. Investeringar skall göras i viss teknisk utrustning, även om man antagligen kan "leasa" den grundläggande datorkapaciteten från Lantmäteriverket eller någon annan. Uppgifterna skall samlas in av anställda eller uppdragstagare, osv. Det sagda innebär att delägarna får vara beredda att tillskjuta en del medel inledningsvis.

#### *Våra överväganden*

Vissa aktörer har uttryckt ett intresse för bolagsalternativet, även om man är beredd att acceptera även andra lösningar. Särskilt kreditinstitut har förklarat att man är intresserad av en sådan lösning. De i utredningen företrädde bostadsrättsorganisationerna har däremot stannat för att de inte är intresserade av att ta ett ansvar för bostadsrättsregistret. Kreditinstituten är enligt uppgift inte beredda att ta detta ansvar själva. Därmed är inte detta alternativ enligt vår mening någon framkomlig väg.

Skälen för bolagsalternativet som har angetts har närmast haft att göra med kostnader och möjligheterna att påverka verksamheten. Flera aktörer har framfört att man anser att priserna för tjänster från fastighetsdatasystemet på senare tid har höjts på ett oacceptabelt sätt. Denna fråga finns det ett intresse av att kunna påverka. Intresse har också uttalats för att kunna påverka verksamheten i andra frågor, så att registret utvecklas på ett sätt som motsvarar marknadens önskemål. Däremot har några farhågor inte uttalats när det gäller kompetensen, om myndighetsalternativet väljs. När det gäller Lantmäteriverket har man tvärtom en positiv syn i detta hänseende.

Det är av flera skäl viktigt att beakta de synpunkter som aktörerna har framfört. Det är viktigt för tilltron till registret och för att införandet av detta skall kunna ske så smidigt som möjligt.

Eftersom bolagsalternativet inte står öppet återstår valet mellan Lantmäteriverket eller en ny statlig myndighet. Den rätt allmänna kritik som finns mot prissättningen av tjänster från fastighetsdatasystemet bör inte negligeras. Vi anser det viktigt att priserna när det gäller tjänster från bostadsrättsregistret hålls nere. Dessa drabbar ju ytterst bostadsrättshavarna. Eftersom införandet av registret ytterst motiveras med hänsyn till bostadsrättshavarna skulle det vara motsägelsefullt om det i slutändan framstod som en "förlustaffär" för dessa. Våra beräkningar visar att registreringar och liknande kan göras förhållandevis billigt i bostadsrättsregistret, se avsnitt 21.1. Vi ser det därför som viktigt att bostadsrättsregistret inte belastas med kostnader från någon annan verksamhet, t.ex. den som avser fastighetsdatasystemet. Om alternativet med Lantmäteriverket väljs, bör alltså täta skott sättas upp mellan bostadsrättsregistret och den övriga verksamheten beträffande kostnader. Detta kan åstadkommas genom direktiv i regleringsbrevet för verket.

Bostadsrättsorganisationernas och kreditinstitutens önskan att kunna påverka verksamheten ser vi som något positivt vilket bör tas till vara. Det är en fördel för alla parter om bostadsrättsregistret utvecklas på ett sätt som motsvarar marknadens krav. Detta gäller särskilt med hänsyn till de ändamål som vi har ställt upp för registret. Ett sätt att öka förutsättningarna för denna utveckling är givetvis att aktörernas synpunkter kommer fram.

I och med att bolagsformen inte är ett alternativ ser vi ingen möjlighet att ge de olika aktörerna någon direkt beslutanderätt. Däremot anser vi att det med ett myndighetsalternativ finns skäl att inrätta ett råd som knyts till myndigheten. I detta bör ingå intressenter i frågor som rör förvaltningen, omsättningen och kreditgivningen beträffande bostadsrätter. Innan myndigheten fattar beslut som rör registerhanteringen, prissättning, utveckling av nya tjänster och liknande bör inhämtande av rådets mening vara obligatoriskt. Rådets beslut bör dock inte vara bindande för myndigheten. Rådet bör vidare ha rätt till insyn också i övriga frågor som rör registret.

Hos Lantmäteriverket finns datorer och mjukvara som kan utnyttjas även för bostadsrättsregistret. Det kan sägas tala för Lantmäteriverket. Inget hindrar emellertid att en självständig myndighet får tillgång till detta. Så är det s.k. BKN-systemet uppbyggt.

Ett skäl mot att lägga bostadsrättsregistret hos Lantmäteriverket är att verket inte i övrigt är sysselsatt med bostadsrätter. Mot detta kan invändas att Lantmäteriverket har det övergripande ansvaret för lägenhetsregistret. Detta register skall som bekant innehålla uppgifter om alla bostadslägenheter, bl.a. bostadsrätter avsedda för boende, i landet. Men kvar står att bostadsrätterna skulle utgöra en relativt liten del jämfört med den övriga verksamheten.

En ny, särskild myndighet som är sysselsatt endast med bostadsrättsregistret och därmed sammanhängande frågor kan förväntas vara fokuserad, intresserad och drivande i dessa. Om alternativet med Lantmäteriverket väljs, framstår det som viktigt med en organisatorisk lösning så att registret inte så att säga drunknar bland andra frågor.

Mycket viktigt är att rätt kompetens finns hos den myndighet som skall ha hand om bostadsrättsregistret. Det krävs kompetens när det gäller datatekniska frågor. Men minst lika viktigt är kompetens avseende de rättsliga spörsmål som alstras genom dels arbetet med registreringar, dels handhavandet av själva registret, alltså vad som kan kallas datarättsliga frågor.

#### *Vårt förslag*

Det sagda visar att det finns för- och nackdelar med de olika alternativ som vi har pekat på. Vi har svårt att se att fördelarna med inrättandet av en ny myndighet klart väger över. Vi föreslår därför att Lantmäteriverket väljs som personuppgiftsansvarig för bostadsrättsregistret.

#### 12.2.3 Ansvaret för prövningen av förvärv, inteckningar m.m.

I det föregående avsnittet tog vi ställning för att Lantmäteriverket bör vara personuppgiftsansvarig. Det återstår därför att ta ställning till vem som skall pröva ansökningar om registreringar och göra andra införingar i bostadsrättsregistret. Det är inte givet att detta skall göras av Lantmäteriverket eller under verket lydande myndigheter. När det gäller t.ex. inskrivningsregistret utförs dessa åtgärder av inskrivningsmyndigheter som tillhör tingsrätterna. Man kan alltså välja någon annan myndighet. Andra tänkbara alternativ är att intressenter, t.ex. bostadsrättsorganisationer och kreditinstitut, utför prövningarna eller vissa av dessa.

Som utvecklats i avsnitt 11.2.5 är bostadsrättshavare vars bostadsrätter är pantsatta de som kommer att ha störst nytta av bostadsrättsregistret. Bl.a. med hänsyn till de övriga bostadsrättshavarna är det därför viktigt att registreringen av förvärv kan göras så billig som möjligt. Systemet får inte heller framstå som onödigt krångligt för användarna. Av detta skäl har vi diskuterat olika alternativ. Vi anser att det finns skäl att kort redovisa dessa här.

#### *Prövning utförd av föreningarna*

Ett alternativ som vi har diskuterat är att föreningarna prövar

förvärven. Bostadsrättsföreningen skall enligt gällande rätt pröva ansökan om medlemskap. Vi föreslår ingen ändring av den principen. Man skulle kunna tänka sig att föreningen även gjorde de prövningar som vi i avsnitt 6.6.2 har förslagit skall göras inför registreringen av ett förvärv.

Det skulle innebära att föreningen hade att ta ställning till bl.a. att formkraven är uppfyllda, att en överlåtelse inte strider mot inskränkningar i förfoganderätten, att dubbelöverlåtelse som skall beaktas inte har skett, att exekutiva förvärv inte har företräde, att förvärvet inte strider mot vissa regler i aktiebolagslagen (1975:1385) m.m., att rättegång inte pågår om hävning av förvärvet eller liknande, att testamente o.d. vunnit laga kraft, att samtycke från make, sambo osv. finns samt att förvärvet inte är beroende av villkor eller kräver myndighets tillstånd. Givetvis aktualiseras inte alla dessa frågor i samtliga ärenden, men vilken som helst av dem kan dyka upp i ett ärende.

Vi tror emellertid att ett krav på en sådan prövning av föreningen i realiteten inte skulle ge någon kvalitetshöjning. Man måste komma ihåg att det i stor utsträckning rör sig om lekmän som sitter i föreningarnas styrelser. Beträffande vissa av de uppräknade förhållandena är det också svårare för föreningen att ha kunskaper, t.ex. om huruvida rättegång pågår. Det är också tveksamt om bostadsrättsföreningarna är intresserade av att ta på sig ett sådant ansvar. Vi ser det t.ex. som oundvikligt att föreningarna med ett sådant ansvar fick också det slutliga skadeståndsansvaret för fel vid prövningen.

Man kan också fråga sig vilka rättsverkningar föreningarnas beslut borde ha. Alla föreningar kan ju inte generellt ges rätt att fatta myndighetsutövande beslut.

Slutligen skulle det bli svårt att genomföra en del av de förslag som vi anser angelägna. Ett införandet av en avtalsprincip där ansökan i vissa fall får rättsverkningar torde inte vara lämplig. Det kan t.ex. vara svårt att i efterhand reda ut i vilken ordning ansökningarna kom in till en förening. Detta framgår bl.a. av de praktiska erfarenheterna när det gäller företrädesrätten beträffande pantnoteringar. Våra förslag som syftar till att effektivisera prövningen av medlemsfrågan kan inte genomföras. Den lösningen bygger bl.a. på att förvärvaren kan vända sig till bostadsrättsregistret, om föreningen inte gör vad som ankommer på denna.

Mot bakgrund av det sagda anser vi att föreningen inte bör vara den som prövar om förutsättningarna för registrering av förvärvet är uppfyllda.

En annan variant är att ansökan ges in till föreningen, både såvitt avser medlemskapet och registrering av förvärvet, men att föreningen endast prövar medlemsfrågan. Därefter skulle föreningen vara skyldig att vidarebefordra ansökan om registrering av förvärvet till bostadsrättsregistret. Motiven för en sådan lösning är närmast att den i störst utsträckning bevarar föreningstanken och att förvärvaren lämnar in samtliga handlingar på ett ställe.

Även om ett förfarande föreslås där handlingarna *formellt* skall ges in till två ställen finns goda skäl för att anta att detta i praktiken inte



skulle framstå som besvärligare för förvärvaren. Redan det förhållandet att förvärvet inte är fullbordat när ansökan görs om medlemskap leder till att förvärvaren inte kan ge in alla handlingar samtidigt. Man kan vidare på goda grunder förvänta sig att tjänsten att hjälpa förvärvaren med ansökningsförfarandet kommer att erbjudas av olika aktörer, t.ex. mäklare, kreditinstitut och bostadsrättsorganisationer. I praktiken kommer då förvärvaren att lämna ifrån sig handlingarna till någon av dessa och inte behöva fundera vidare på frågan. Det bör tilläggas att det vid förvärv inte lär bli ovanligt att även nya bostadsrättsinteckningar behövs. Eftersom ansökan om detta inte kan göras hos föreningen, är inte heller i formell mening förfarandet att ge in alla handlingar om förvärvet till föreningen enklare.

Det finns också flera andra skäl mot en reglering som innebär att ansökan om både medlemskap och registrering skall lämnas till föreningen. Även för denna gäller att de föreslagna lösningarna beträffande avtalsprincipen och medlemskapet inte kan genomföras. Förfarandet blir inte billigare på detta sätt. När det gäller förvärvare som redan är medlemmar, innebär ingivandet till föreningen en onödig omgång. Dessutom får föreningen ett ansvar för att handlingarna verkligen vidarebefordras. Ett särskilt regelsystem för detta måste byggas upp. Det är också nödvändigt med någon form av påtryckningsmedel för det fall föreningen inte fullgör sina skyldigheter.

Vi anser sammanfattningsvis att det inte kan komma i fråga att införa en ordning där föreningarna ansvarar för prövningen eller åläggs en skyldighet att ombesörja att förvärv blir registrerade.

*Bör olika intressenter på bostadsrättsmarknaden ha möjlighet att pröva ansökningar?*

Bostadsrättshavaren bör enligt vår mening alltid ha möjlighet att vända sig till ett institut som kan betraktas som neutralt. Därutöver kan övervägas om även andra, t.ex. bostadsrättsorganisationer eller kreditinstitut bör ha möjlighet att pröva ansökningar om registreringar eller vissa registreringar. För frågan hur myndigheten bör dimensioneras har det givetvis betydelse om även andra bör kunna registrera. Vi diskuterar därför denna fråga först.

Det sagda skulle alltså innebära att man i författning öppnade en möjlighet för aktörer på bostadsrättsmarknaden att - om de uppfyllde vissa krav vad gäller juridisk kompetens och teknik - pröva ansökningar om registrering i bostadsrättsregistret. De skulle alltså göra samma prövningar som den registrerande myndigheten.

Fördelen med detta är att ansökningsförfarandet skulle kunna förenklas i vissa fall. Detta gäller framför allt vid förvärv. Om t.ex. en bostadsrätt förvärvades som tillhörde en förening ansluten till en organisation som hade behörighet att registrera, skulle alla handlingar kunna lämnas till denne som prövade förvärvet och utförde registreringen.

När det gäller bostadsrättsinteckningar är det däremot svårt att se några direkta vinster. Vi ser inget hinder mot att redan från början öppna en möjlighet att ansöka om olika inteckningsåtgärder elektroniskt, se avsnitt 6.7.3. Från mer praktiska utgångspunkter blir det därför mest en fråga om vem som formellt fattar beslutet som oftast kommer att vara av enkel karaktär.

Vi ser prövning av ansökningar utförd av andra än myndighet som en möjlig utveckling. Däremot anser vi inte att ett konkret förslag till detta bör läggas fram nu. Ett antal skäl finns för detta. Intresset för att få den aktuella behörigheten får beskrivas som vacklande. Det finns inte i dag något mer entydigt, definitivt intresse från aktörerna på marknaden. Naturligtvis medför ordningen vissa osäkerhetsfaktorer, både tekniskt och på andra sätt. Det framstår därför som lämpligare att avvakta tills införandefasen är avklarad.

#### *En eller flera myndigheter*

Resultatet av det sagda blir alltså att prövningar av ansökningar, i vart fall inledningsvis, bör utföras av en eller flera myndigheter.

Enligt våra beräkningar behövs ungefär 40 årsarbetskrafter för drivandet av bostadsrättsregistret, se avsnitt 21.1. Det är således inte fler än att det i och för sig bör vara möjligt att ha endast en registrerande myndighet.

Vi kan inte se att något behov finns av fler än en för hela landet gemensam myndighet, för att man skall kunna erbjuda användarna en god service. Ansökningsförfarandet föreslår vi skall vara skriftligt eller elektroniskt. Man får förvänta sig att alla större, professionella användare kommer att vara uppkopplade mot bostadsrättsregistret. Det

är dessutom så att det relativt lilla antal arbetskrafter som behövs inte kan ges en sådan geografisk spridning att det är möjligt att ge alla service på orten eller ens på en närbelägen ort.

Från kostnadssynpunkt anser vi också att en lösning med en enda myndighet bör vara mest fördelaktig. Det bör vara enklast att hela tiden ha rätt dimensionering, att sköta utbildning på ett rationellt och billigt sätt osv. Från sådana utgångspunkter måste denna lösning vara avsevärt billigare än om man t.ex. spred ut verksamheten på flera inskrivningsmyndigheter i landet. En lösning med en enda myndighet ger också förutsättningar att vad gäller kostnader hålla isär bostadsrättsregistret från andra register så att bostadsrättsregistret får bära endast sina egna kostnader.

Vi utgår därför t.ex. i våra författningsförslag från att det skall finnas en enda myndighet som prövar ansökningar om registrering av förvärv och olika ansökningar beträffande bostadsrättsinteckningar. Vi kallar denna för *bostadsrättsmyndigheten*.

Det kan givetvis vara så att just kostnadsskäl eller möjligheterna att få tag på kompetent personal motiverar fler än en *enhet*. En lösning med en enda enhet kanske förutsätter nybyggnation av lokaler medan en uppdelning på tre medför att man kan använda befintliga osv. Vi är därför öppna för att en sådan lösning under den vidare beredningen kan visa sig lämpligare. Den bör då givetvis väljas. Vi har dock inte ansett den meningsfullt att gå vidare i frågan. Den hänger i stor utsträckning samman med frågan om den organisatoriska lösningen och den osäkerhet som kringgärdar denna. Vi tar upp denna i det följande.

#### *Den organisatoriska lösningen*

Som närmare utvecklats i avsnitt 12.1.2 har regeringen vid ett antal tillfällen uttalat att inskrivningsmyndigheterna på sikt skall flyttas från domstolarna. Europarådet har i en rekommendation (Recommendation No. R [86] 12 concerning measures to prevent and reduce the excessive workload in the courts) framhållit att medlemsstaterna - som ett led i åtgärder för att minska arbetsbelastningen vid domstolarna - bör överväga möjligheterna att befria domstolarna från handläggning av sådana ärenden som inte kräver domstolsprövning. Domstolsverket har i samråd med Lantmäteriverket föreslagit att inskrivningsverksamheten skall flyttas till vissa av lantmäterimyndigheterna. Det är dock inte säkert att denna ändring kommer till stånd. Inte minst skapar inskränkningen av Domstolskommitténs uppdrag en osäkerhet därvidlag. Under alla förhållanden är det högst osäkert *när* en sådan förändring kan ske.

Lösningen med en enda bostadsrättsmyndighet har sin motsvarighet beträffande företagsinteckningar. Ärenden om företagsinteckning handläggs av en för landet gemensam inskrivningsmyndighet. Den är lokaliserad till Malmö. Organisatoriskt tillhör den inskrivningsmyndigheten (för fastigheter m.m.). Men den del av myndigheten som handlägger företagsinteckningsärenden är fysiskt skild från fastighetsinskrivningsdelen.

Vi ser främst två alternativa lösningar. Bostadsrättsmyndigheten kan, på samma sätt som inskrivningsmyndigheten för företagsinteckningar, organisatoriskt ingå i en befintlig inskrivningsmyndighet. Den bör dock vara fysiskt skild beträffande lokal, huvuddelen av personal osv. Det andra alternativet är att myndigheten organisatoriskt tillhör Lantmäteriverket.

Särskilt under införandefasen kan det finnas fördelar med en sammanhållen organisation. Rent allmänt framstår det också, vad gäller den vidare driften, som rationellt med en sådan organisation. Vi har tidigare föreslagit att Lantmäteriverket skall vara personuppgiftsansvarig för bostadsrättsregistret. Detta talar för att bostadsrättsmyndigheten organisatoriskt borde knytas till verket. Så länge inskrivningsverksamheten beträffande fastigheter m.m. inte har övergått till lantmäterimyndigheter ser vi inte något övertygande skäl för att koppla bostadsrättsmyndigheten till någon eller några av lantmäterimyndigheterna. Där finns inte i dag någon liknande verksamhet. I det läget skulle det alltså bli fråga om att på något annat sätt inordna myndighetsfunktionerna under Lantmäteriverket. Samtidigt kan det finnas fördelar med inskrivningsalternativet, t.ex. om antalet inskrivningsmyndigheter minskas utan att tas bort från domstolarna. Då kommer det att frigöras både kompetent personal och lokaler för den nya verksamheten. När det gäller juristpersonal har en koppling till domstolar en fördel genom att det där finns jurister som bör kunna anlitas för verksamheten inom ramen för anställningen vid domstolen.

Enligt vår mening är det avgörande för valet mellan de två alternativen var man placerar inskrivningsverksamheten beträffande fastigheter m.m. och företagsinteckningar. Eftersom det är osäkert hur inskrivningsverksamheten i framtiden kommer att gestalta sig anser vi det inte meningsfullt att ta slutlig ställning till de båda alternativen.

För att kunna utforma författningsförslag bör dock ett av alternativen användas. Vi har därvid valt att förlägga registreringsverksamheten till en inskrivningsmyndighet. Tanken med detta är följande. I Ds 1998:25 utgår man, med hänvisning till att det är osäkert om och när en ändring kan ske, från den nuvarande organisationsstrukturen för inskrivningsverksamheten (s. 136). Med andra ord utgår förslagen i den promemorian från att inskrivningsverksamheten bedrivs vid tingsrätter. Bl.a. mot den bakgrunden föreslås att reglerna om handläggningen i JB skall kompletteras av relevanta bestämmelser i lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen). Vidare föreslås att överklaganden även i fortsättningen skall göras till hovrätt (s. 162 ff.). Samtidigt tilläggs att, om inskrivningsärenden i framtiden skall handläggas av en förvaltningsmyndighet som är helt fristående från de allmänna domstolarna, det får övervägas vilken inverkan detta bör få på reglerna om handläggning av inskrivningsärenden.

Vi anser det därför som fördelaktigast att ha samma utgångspunkter i förevarande sammanhang. Om inskrivningsverksamheten flyttas från domstolarna lär skäl saknas för att förlägga registreringsverksamheten beträffande bostadsrättsregistret vid någon domstol. Men i den situationen kan de överväganden som görs avseende regler om handläggning av inskrivningsärenden appliceras även på handläggningen av registre-

ringsärenden beträffande bostadsrätter.

## 13 Bostadsrättsregistrets ställning

I förevarande avsnitt övervägs den i våra direktiv aktualiserade frågan om bostadsrättsregistret på något sätt skall ingå i fastighetsdatasystemet eller utgöra ett särskilt register. Som en bakgrund beskrivs kortfattat fastighetsdatasystemets uppbyggnad och Fastighetsdatautredningens överväganden beträffande de i fastighetsdatasystemet ingående registren.

### 13.1 Bakgrund

#### 13.1.1 Fastighetsdatasystemet

##### *Inledande kommentarer om fastighetsdatasystemet*

Fastighetsdatasystemet innehåller fastighetsregistret, inskrivningsregistret, byggnadsregistret och vissa taxeringsuppgifter. Inom ramen för fastighetsdatasystemet får kommunala myndigheter, länsstyrelserna, vägförvaltningarna, Riksantikvarieämbetet och statens historiska museer redovisa annan information än den i de olika registren ingående och som har anknytning till fastigheters användning, som förslag till plan eller bestämmelse, s.k. *tilläggsinformation*. Samma uppgift kan förekomma i flera av de nu nämnda registren.

Fastighetsregistret kan sägas innehålla uppgifter om fastigheterna som sådana. Införingen av uppgifter görs främst av statliga eller kommunala lantmäterimyndigheter. Om fastighetsregistret avser själva fastigheten, kan inskrivningsregistret sägas ta sikte på ägande och rättigheter knutna till fastigheten. Inskrivningsregistret förs av inskrivningsmyndigheterna som, i vart fall än så länge, är belägna vid tingsrätterna, se avsnitt 12.1.2.

Arbetet med uppläggningsen av byggnadsregistret påbörjades år 1993. En uppgift om en byggnad skall bestå av beteckningen på den fastighet där byggnaden är belägen och ett särskilt enhetsnummer för byggnaden. Till detta får fogas uppgift om byggnadens belägenhet och sådana uppgifter som har fastställts vid fastighetstaxering.

Som tidigare nämnts skall vissa uppgifter från fastighetstaxeringen redovisas i fastighetsdatasystemet. Det rör sig om taxeringsvärden och andra vid taxeringen fastställda uppgifter.

#### 13.1.2 Register med anknytning till fastighetsdatasystemet

Vissa register har byggts upp eller är under uppbyggnad i anslutning till fastighetsdatasystemet. De ingår alltså inte i fastighetsdatasystemet. Uppbyggnaden av ett lägenhetsregister pågår. Registret skall omfatta samtliga lägenheter som helt eller till en inte oväsentlig del är avsedda att användas som bostad. Andra exempel på register som har byggts upp i anslutning till fastighetsdatasystemet är samfällighetsföreningsregister och pantbrevsregistret.

### 13.1.3 Fastighetsdatautredningens förslag

Fastighetsdatautredningens förslag i betänkandet Fastighetsdataregister (SOU 1997:3) att motsvarigheten till fastighetsdatasystemet - fastighetsdataregistret - från datarättslig synpunkt skall utgöra ett enda register. I fastighetsdataregistret skall, enligt förslaget, ingå en fastighetsdel, en inskrivningsdel, en adressdel, en byggnadsdel och en taxeringsuppgiftsdel. De olika delarna utgör motsvarigheter till de nuvarande registren med samma prefix som ingår i fastighetsdatasystemet samt till de adress- och taxeringsuppgifter som redovisas i fastighetsdatasystemet. En skillnad är att adresserna har brutits ut till en självständig del.

Pantbrevsregistret och samfällighetsföreningsregistren föreslås inte ingå i fastighetsdataregistret. Inte heller lägenhetsregistret skall, enligt förslaget, åtminstone tills vidare ingå i fastighetsdataregistret.

## 13.2 Överväganden och förslag

**Vi föreslår** att bostadsrättsregistret skall vara ett särskilt, från fastighetsdatasystemet fristående, register.

Fastighetsdatautredningens förslag innebär, i nu aktuella delar, inte några genomgripande förändringar. Remissutfallet talar inte heller för några sådana. Det finns därför visst fog för antagandet att fastighetsdataregistret kommer att ha ungefär samma innehåll som fastighetsdatasystemet och att en del register som har samband med fastighetsdataregistret inte kommer att ingå i detta.

När det gäller gällande vilka register som enligt utredningen borde ingå ställde den upp vissa utgångspunkter (betänkandet s. 119 f.). Utredningen gav i korthet uttryck för följande. Användaraspekter talar för att ha så mycket information som möjligt samlad i ett sammanhang. Fördelarna blir dock mer begränsade om information är belagd med sekretess eller om den används för andra ändamål än övriga uppgifter. EG-direktivet ställer upp krav på bl.a. att ändamålen är preciserade och att de uppgifter som registreras skall vara relevanta i förhållande till ändamålet. I den mån vissa uppgifter är relevanta i förhållande till endast vissa av ändamålen finns skäl att ställa dessa utanför. Från integritetssynpunkt är det en fördel att samla så lite information som möjligt i fastighetsdataregistret.

Vi delar Fastighetsdatautredningens syn att det från integritetssynpunkt är en fördel att inte tillskapa onödigt stora register och att, i den mån uppgifter i ett register är relevanta endast i förhållande till vissa av de ändamål som har ställts upp för ett annat register, detta utgör ett skäl för att inte slå samman registren till ett. Man kan också konstatera att fördelarna från användarsynpunkt med att slå ihop registren blir mer begränsade, om ändamålen för två register är olika.

Bostadsrättsregistrets ändamål rör i korthet omsättning, kreditgivning och förvaltning beträffande bostadsrätter. Fastighetsdatasystemet har enligt både gällande rätt och Fastighetsdatautredningens förslag mycket bredare och i rätt stor utsträckning avvikande ändamål. De av Fastighetsdatautredningen angivna ändamålen tar sikte på myndigheternas verksamhet, omsättning och kreditgivning beträffande fast egendom, fastighetsförvaltning, byggande, kund- och medlemsregister samt uttag av urval av personuppgifter (urvalsdragning).

Mot bakgrund av det sagda är vår utgångspunkt att integritetsskäl talar mot att införliva bostadsrättsregistret med fastighetsdatasystemet. Vi menar därför att det krävs något tungt skäl att ett sådant införlivande trots allt skall föreslås.

Vi har svårt att se att användarintressen i någon större utsträckning talar för att låta bostadsrättsregistret, på ett eller annat sätt, ingå i fastighetsdataregistret. Vi kan också se vissa pedagogiska fördelar med att hålla bostadsrättsregistret utanför. Bostadsrätter är något annat än fast egendom och åtskillnaden innebär en markering av detta. Slutligen bör nämnas att vi i avsnitt 12.2.2 har tryckt på vikten av täta skott mellan verksamheten beträffande bostadsrättsregistret och Lantmäteriverkets övriga verksamhet, för att bostadsrättsregistret inte skall belastas med kostnader från den övriga verksamheten. Även detta talar för att göra bostadsrättsregistret till ett separat register.

Vår mening är därför att bostadsrättsregistret bör utgöra ett särskilt, från fastighetsdatasystemet fristående, register.





## 14 Information, rättelse och skadestånd

### 14.1 Bakgrund

#### 14.1.1 EG-direktivet

##### *Rättelse m.m.*

Enligt EG-direktivet skall medlemsstaterna tillförsäkra att den registrerade har rätt att från den registeransvarige utan hinder och med rimliga intervall samt utan större tidsutdräkt eller kostnader få bl.a. bekräftelse på huruvida uppgifter om honom behandlas och till vilka mottagarkategorier uppgifter har lämnats, artikel 12.

När det gäller rättelse anges i samma artikel att den registrerade skall ha rätt att i förekommande fall få sådana uppgifter som inte har behandlats i enlighet med EG-direktivet rättade, utplånade eller blockerade, särskilt om dessa är ofullständiga eller felaktiga. Den enskilde skall också enligt huvudregeln kunna få genomfört att den registeransvarige underrättar dem som uppgiften har lämnats till om en rättelse, utplåning eller blockering. Detta gäller dock inte om det visar sig omöjligt eller innebära en oproportionerlig ansträngning.

Undantag från bestämmelserna i artikel 12 i EG-direktivet finns i direktivets artikel 13. Genom lagstiftning får medlemsstaterna vidta åtgärder för att begränsa omfattningen av de skyldigheter och rättigheter som anges i bl.a. artikel 12. Härför krävs att begränsningen är nödvändig med hänsyn till vissa särskilt angivna omständigheter, bl.a. statens eller allmän säkerhet eller skyddet av den registrerades eller andra fri- och rättigheter. En särskild begränsningsregel finns också i artikelns andra stycke beträffande uppgifter som behandlas för vetenskaplig forskning.

##### *Skadestånd*

Den registeransvariges skadeståndsansvar anges i artikel 23 i EG-direktivet. Rätt till skadestånd från den registeransvarige skall vara och en ha som har lidit skada till följd av en otillåten behandling eller av någon annan åtgärd som är oförenlig med de nationella bestämmelser som har antagits till följd av direktivet. Den registeransvarige skall ha möjlighet att helt eller delvis undgå skadeståndsansvar, om denne visar att han inte är ansvarig för den händelse som orsakade skadan.

I direktivets ingress anges att möjligheten för den registeransvarige att befrias från skadeståndsskyldigheten skall gälla särskilt i fall då han

kan påvisa att ett fel har begåtts av den registrerade eller i fall av force majeure.

#### 14.1.2 Personuppgiftslagen

##### *Rättelse m.m.*

Den personuppgiftsansvarige är enligt 26 § personuppgiftslagen (1998:204) skyldig att lämna information till den enskilde om bl.a. vilka personuppgifter som finns om denne. Skyldigheten föreligger när den enskilde begär det, dock inte oftare än en gång per kalenderår.

På den enskildes begäran skall den personuppgiftsansvarige rätta, blockera eller utplåna sådana personuppgifter som inte har behandlats i enlighet med personuppgiftslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av denna, 28 § personuppgiftslagen.

##### *Skadestånd*

Den personuppgiftsansvarige skall ersätta den registrerade för den skada som en behandling av personuppgifter i strid med personuppgiftslagen har fört med sig. Skyldigheten avser ersättning för personskada, sakskada, ren förmögenhetsskada och kränkning av den personliga integriteten som behandlingen har inneburit. Ersättningen kan i den utsträckning det är skäligt sättas ned eller helt falla bort, om den personuppgiftsansvarige visar att felet inte berodde på denne.

#### 14.1.3 Särskilda bestämmelser för inskrivningsregistret

##### *Rättelse*

I 19 kap. 17 och 18 §§ JB finns bestämmelser om rättelse i fastighetsbok och tomträttsbok. Dessa bestämmelser är tillämpliga även på inskrivningsregistret. I 3 § lagen (1973:98) om inskrivningsregister anges nämligen bl.a. att bestämmelserna om fastighetsbok och tomträttsbok skall tillämpas på motsvarande sätt på inskrivningsregister. Bestämmelserna innebär i korthet följande. Om en införing i inskrivningsregistret innehåller en uppenbar oriktighet till följd av inskrivningsmyndighetens eller någons annans skrivfel eller annat förbiseende, skall införingen rättas. Särskilda regler finns för det fall en rättelse kan bli till förfång för en ägare eller innehavare av panträtt. Beslut om rättelse meddelas genom införing i registret. Anmärkning om rättelsen skall göras på bevis eller annan handling som har utfärdats i enlighet med den tidigare införingen. En särskild bestämmelse om rättelse av uppenbar oriktighet i inskrivningsregistret som har uppkommit till följd av tekniskt fel finns i 8 § lagen om inskrivningsregister. Där anges att 19 kap. 17 och 18 §§ JB äger motsvarande tillämpning på sådana fel.

##### *Skadestånd*

När det gäller skadestånd är, enligt 3 § lagen om inskrivningsregister, 19 kap. 19 § JB tillämplig för inskrivningsregistret. Lider någon förlust till följd av fel eller försummelse i fråga om handläggning av eller beslut i inskrivningsärende eller vid utfärdande av pantbrev eller annat bevis på grundval av innehållet i inskrivningsregistret eller vid uppläggande eller förande av sådant register utan samband med handläggning av inskrivningsärende, har han rätt till ersättning av staten. Vid medvällande kan ersättningen sättas ned eller helt falla bort. Rätt till ersättning för förlust på grund av rättelse enligt 19 kap. 17 § JB föreligger också. Det förutsätter dock god tro från den skadelidande.

Enligt bestämmelserna i 18 kap. 5 och 7 §§ JB företräds staten av den myndighet som regeringen bestämmer. Vidare inträder staten i den rätt som den skadelidande kan ha haft att utkräva beloppet av annan.

Rätt till skadestånd för förlust som uppkommit till följd av tekniskt fel finns i 9 § lagen om inskrivningsregister. Där anges att bestämmelserna i 19 kap. 19 § JB om ersättning för förlust till följd av fel eller försummelse äger motsvarande tillämpning på förlust som uppkommit till följd av tekniskt fel i inskrivningsregister eller i anordning som hos inskrivningsmyndighet eller lantmäterimyndighet är ansluten till registret.

En ytterligare, särskild bestämmelse finns för inskrivningssystemet. Den har ett visst samband med registrering och bör därför nämnas här. I 18 kap. JB finns bestämmelser om godtrosvärv på grund av inskrivning. Som nämnts i andra sammanhang har frågan huruvida överlåtaren eller upplåtaren av en särskild rättighet eller panträtt har lagfart en avgörande betydelse för om godtrosvärv skall kunna komma ifråga. I 18 kap. 4 § JB finns en skadeståndsbestämmelse. Om ett förvärv, till följd av bestämmelserna om godtrosvärv, kommer att gälla mot den rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust. Medvällande från den skadelidande kan medföra att skadeståndet sätts ned helt eller delvis. I 18 kap. 3 § JB finns vissa starka ogiltighetsgrunder angivna, som medför att ett godtrosvärv inte kan ske trots att förutsättningarna härför i övrigt är uppfyllda. När ett förvärv är ogiltigt på denna grund har förvärvaren rätt till skadestånd, om han var i god tro i fråga om överlåtaren var rätt ägare, 18 kap. 4 § andra stycket JB. Bestämmelser om vem som företräder staten i ärenden om ersättning, vissa rättegångsbestämmelser m.m. finns i 18 kap. 5 - 7 §§ JB.

#### *Fastighetsdatautredningens förslag m.m.*

Fastighetsdatautredningen föreslog i sitt betänkande Fastighetsdataregister (SOU 1997:3) inga ändringar av reglerna om rättelse och skadestånd. Det motiverades med att den enskilde gavs ett gott skydd, särskilt med hänsyn till att även datalagens regler fyller ut de särskilda bestämmelserna (betänkandet s. 139). När det gäller det strikta ansvaret menade utredningen att skäl kunde finnas att se över detta när Datalagskommittén hade slutfört sitt arbete.

I Ds 1998:25 Registrering av fastighetsrättsliga förhållanden - en författningsöversyn föreslås att särskilda bestämmelser om rättelse och skadestånd även i fortsättningen skall finnas för fastighetsdatasystemet (s. 166 ff.).

#### 14.1.4 Aktiekontosystemets reglering

##### *Rättelse*

En anteckning på ett aktiekonto skall, enligt 4 kap. 11 § aktiekontolagen (1989:927) rättas av den som har vidtagit registreringsåtgärden, om anteckningen innehåller någon uppenbar oriktighet till följd av att den som vidtagit registreringsåtgärden eller någon annan har gjort sig skyldig till skrivfel, räknfel eller liknande förbiseende eller till följd av något tekniskt fel. Den vars rätt berörs skall ha tillfälle att yttra sig, om inte rättelsen är till förmån för denne eller yttrande annars är uppenbart obehövligt. Förslaget till lag om kontoföring av finansiella instrument innebär ingen saklig ändring av denna bestämmelse (prop. 1997/98:160).

##### *Skadestånd*

Vissa bestämmelser om skadestånd finns i 7 kap. aktiekontolagen. Följande kan nämnas. I 7 kap. 1 § aktiekontolagen finns en regel om ersättningsskyldighet för Värdepapperscentralen som är avsedd att skydda rätte ägaren om denne på grund av förfalskade överlåtelsehandlingar lider rättsförluster på grund av ett efterföljande godtrosförvärv. Bestämmelsen innebär att om reglerna om godtrosförvärv medför att ett förvärv gäller mot den som ägde aktien eller mot någon till vars förmån en rådighetsinskränkning gäller och godtrosförvärvet grundas på en förfalskad handling, så har den rätte ägaren rätt till ersättning. Motsvarande gäller för pantsättning.

Bestämmelserna om ersättning på grund av godtrosförvärv var tidigare mer omfattande. När även utländska bolag gavs möjlighet att bli kontoförande ändrades regeln. Ändringen trädde i kraft den 1 april 1996. Som ytterligare skäl angavs att den osäkerhet som förelåg vid införandet inte längre gjorde sig gällande med samma styrka och att verksamheten hade förändrats så att ersättningsbeloppen kunde bli mångfalt större (prop. 1995/96:50 s. 113).

I 7 kap. 2 § aktiekontolagen anges att för skada till följd av en oriktig eller missvisande uppgift i ett avstämningsregister eller i annat fall genom fel i samband med uppläggning eller förande av ett sådant register svarar Värdepapperscentralen eller, om felaktigheten kan hänföras till ett kontoförande institut, institutet. Skadeståndsansvar föreligger dock inte, om Värdepapperscentralen respektive institutet visar att felaktigheten beror på en omständighet utanför dess kontroll vars följder centralen eller institutet inte skäligen kunde ha undvikit eller ha övervunnit.

Motsvarande gäller om felaktigheten beror på någon som har anlitas

av Värdepapperscentralen respektive det kontoförande institutet. Tidigare var Värdepapperscentralen alltid primärt ansvarig gentemot den enskilde. Även i detta sammanhang motiverades ändringen, som skedde den 1 april 1996, med bl.a. att utländska företag fick möjligheter att bli kontoförande institut och att verksamheten hade förändrats så att ersättningsbeloppen numera kan bli mycket större än vad som förutsattes vid lagens tillkomst (prop. 1995/96:50 s. 111). Det ansågs emellertid inte rimligt att enskilda, mindre investerarens möjligheter att få ersättning försämrades. En regel infördes därför som innebär att en investerare alltid skall kunna vända sig till Värdepapperscentralen när ersättningen inte överstiger fem miljoner kronor. Centralen har i sådana fall möjlighet att rikta återgångskrav mot institutet.

Skadeståndsbestämmelserna i 7 kap. 2 § aktiekontolagen är en särreglering i förhållande till 23 § datalagen om skadestånd för missvisande och oriktiga uppgifter. Den sistnämnda bestämmelsen blir alltså inte tillämplig. En följd är att ideellt skadestånd inte kan utgå för skada på grund av fel i avstämningsregister. Ideella skador ansågs så opraktiska vid, som det uttrycktes, dessa rent ekonomiska transaktioner. Däremot kan i vissa situationer Värdepapperscentralens ansvar grundas på allmänna skadeståndsrättsliga grundsatser. (Se prop. 1988/89:152 s.78 ff., 114 ff.)

I 7 kap. 3 § aktiekontolagen finns en särskild bestämmelse om strikt ansvar för Värdepapperscentralen när ett felaktigt registreringsbeslut rättas eller omprövas. Rätten till skadestånd förutsätter bl.a. god tro från den skadelidandes sida. Paragrafen avser endast den skada som föranleds av själva beslutet om rättelse eller omprövning. Ersättningskrav med anledning av det ursprungliga beslutet skall bedömas enligt 7 kap. 2 § aktiekontolagen.

Enligt 7 kap. 4 § aktiekontolagen kan skadestånd sättas ned eller helt falla bort om den skadelidande har varit medvållande. En särskild bestämmelse om den slutliga fördelningen av ansvaret mellan de skadeståndsskyldiga i de situationer som avses i 7 kap. 1 och 3 §§ finns i 7 kap. 5 § aktiekontolagen. Om ett kontoförande institut eller annat företag genom vållande har medverkat till en skada, har Värdepapperscentralen rätt att från företaget kräva tillbaka utbetald ersättning i den mån det är skäligt med hänsyn till skadans orsak och omständigheterna i övrigt.

Regeringens förslag till lag om kontoföring av finansiella instrument i prop. 1997/98:160 innebär en del sakliga ändringar i förhållande till vad som nyss sagts. Av naturliga skäl anges inte Värdepapperscentralen utan i stället den aktuella centrala värdepappersförvararen som skadeståndsansvarig. Värdepapperscentralens monopol skall ju avskaffas och ersättas med en ordning med sådana förvarare. I motsvarigheten till 7 kap. 2 § aktiekontolagen har klargjorts vilka som är ersättningsberättigade. Där har också lagts till en bestämmelse om ersättning för s.k. indirekt förlust. Regeln om rätt till ersättning vid omprövning har tagits bort. Det beror på att omprövning enligt förslaget inte längre skall vara lagreglerat. Slutligen har personuppgiftslagens skadeståndsbestämmelse gjorts tillämplig.

### 14.1.5 Regler beträffande företagshypotek

#### *Rättelse*

En inteckning i företagsinteckningsregistret skall rättas, om införingen innehåller någon uppenbar oriktighet till följd av inskrivningsmyndighetens eller någon annans skrivfel eller liknande förbiseende eller till följd av någont tekniskt fel, 4 kap. 22 § lagen (1984:649) om företagshypotek. Det inbördes företrädet mellan inteckningar som berörs av en rättelse skall bestämmas efter vad som är skäligt, om rättelsen kan skada näringsidkaren eller någon innehavare av företagshypoteks brev.

#### *Skadestånd*

Rätt till ersättning från staten föreligger för den som lider skada till följd av tekniskt fel i företagsinteckningsregistret eller i någon anordning som hos inskrivningsmyndigheten eller annan *statlig* myndighet är ansluten till registret, 5 kap. 1 § lagen om företagshypotek. Med skada avses ren förmögenhetsskada (prop. 1983/84:128 s. 85). Ersättningen kan jämkas om den skadelidande har medverkat till förlusten. Den kan också jämkas om den skadelidande utan skälig anledning har underlåtit att vidta åtgärd för att bevara sin rätt eller genom eget vållande på annat sätt. Paragrafen utformades med 9 § lagen (1973:98) om inskrivningsregister som förebild.

I 5 kap. 2 § lagen om företagshypotek finns en möjlighet att få ersättning för ren förmögenhetsskada som har vållats genom att ett oriktigt registerinnehåll har rättats enligt 4 kap. 22 § samma lag.

En motsvarighet till 18 kap. 7 § JB finns också. Om den som är berättigad till ersättning enligt de nyss angivna reglerna har rätt att kräva beloppet som skadestånd av någon annan, träder staten in i rätten mot denne.

## 14.2 Överväganden och förslag

**Vi föreslår** att särskilda bestämmelser om rättelse och utplånande av uppgifter skall finnas för bostadsrättsregistret. Dessa skall vara exklusiva i förhållandena till motsvarande bestämmelser i den föreslagna personuppgiftslagen. Vidare föreslår vi särskilda bestämmelser om rätt till skadestånd för var och en som lider skada till följd av vissa *tekniska fel* eller beslut om *rättelse* eller *utplåning*. Slutligen föreslår vi att den som till följd av bestämmelserna om godtrosvärv eller kvalificerade ogiltighetsgrunder lider skada skall ha rätt till ersättning från staten.

### 14.2.1 Rättelse och information

*Rättelse*

Som angetts i avsnitt 14.1.2 finns i 28 § personuppgiftslagen en skyldighet för den personuppgiftsansvarige att snarast rätta, blockera eller utplåna personuppgifter. Skyldigheten föreligger när den registrerade begär åtgärden och personuppgiften inte har behandlats i enlighet med personuppgiftslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. Grundläggande krav på behandling av personuppgifter anges i 9 § personuppgiftslagen. Där tas bl.a. rättelse upp. Den personuppgiftsansvarige är skyldig att se till att alla rimliga åtgärder vidtas för att rätta, blockera eller utplåna



sådana personuppgifter som är felaktiga eller ofullständiga med hänsyn till ändamålen med behandlingen. De angivna rättelsebestämmelserna är förestavade av integritetsskäl.

Särskilda bestämmelser om rättelse finns för bl.a. inskrivningsregistret, aktiekontosystemet och företagsinteckningsregistret. Regleringen är i allt väsentligt överensstämmande. En införing skall rättas om den innehåller en uppenbar oriktighet till följd av skrivfel, något annat förbiseende eller något tekniskt fel. Normalt sett skall den vars rätt berörs ges tillfälle att yttra sig innan rättelse görs. Utformningen av dessa bestämmelser väcker två frågor. Är det integritetsskäl eller något annat som motiverat utformningen? Hur förhåller sig de särskilda bestämmelserna till personuppgiftslagen?

Följande uttalande i förarbetena till rättelsebestämmelsen för företagsinteckningsregistret är av intresse (prop. 1983/84:128 s. 82).

De viktiga rättsverkningar som är förenade med flertalet införingar i företagsinteckningsregistret gör det nödvändigt både att kunna rätta felaktiga införingar och att omge rättelseförfarandet med vissa formkrav.

Av uttalandet kan först och främst utläsas att bestämmelsen motiverats mer på ett ekonomiskt plan än av integritetshänsyn. Det faktum att motiven för bestämmelserna är olika skulle, när det gäller den andra frågan, kunna tala för att den särskilda bestämmelsen är avsedd som ett komplement. När bestämmelsen infördes gällde den nuvarande datalagen (1973:289). Företagsinteckningsregistret måste utgöra ett personregister i datalagens mening, t.ex. kan en fysisk person registreras som innehavare av ett företagshypoteksbrev. Några formkrav för rättelse fanns inte vid införandet och finns inte i datalagen. I uttalandet beträffande företagsinteckningsregistret tryckte man på vikten av att ställa upp formkrav. Därför framstår det som svårt att tillämpa datalagens regler också. Vår slutsats är att rättelsebestämmelserna är exklusiva i förhållande till datalagens bestämmelser. Samma slutsats har dragits i Ds 1998:25 (s. 171).

Hur blir då förhållandet mellan de särskilda bestämmelserna om rättelse och bestämmelserna om rättelse i personuppgiftslagen? Personuppgiftslagen har samma utformning som datalagen på det sättet att särskilda bestämmelser gäller i stället för personuppgiftslagens. Med andra ord bör tolkningen bli densamma som när det gäller bestämmelsernas förhållande till datalagen.

Ytterligare ett förhållande bör anmärkas. Bestämmelsen om rättelse i 28 § personuppgiftslagen överensstämmer med bestämmelsen om skadestånd på det sättet att själva grunden för rättelse respektive skadestånd är att en behandling har skett i strid med den aktuella lagen eller - när det gäller rättelse - föreskrifter som har meddelats med stöd av denna. I detta hänseende överensstämmer personuppgiftslagen med Datalagskommitténs förslag. När det gäller förhållandet mellan den föreslagna skadestandsregeln och regler om skadestånd i registerförfattningar uttalade kommittén (Integritet Offentlighet Informationsteknik [SOU 1997:39] s. 436) följande.

Det bör i sammanhanget framhållas att det med den föreslagna persondatalagen torde krävas en uttrycklig hänvisning i de särskilda registerförfattningarna till skadeståndsbestämmelserna i den föreslagna persondatalagen, om det inte anses befogat med särskilda skadeståndsbestämmelser i den författningen. Den föreslagna persondatalagen innehåller nämligen - till skillnad från datalagen - inte någon allmängiltig skadeståndsbestämmelse utan bara en bestämmelse om skadestånd för behandling i strid med lagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen (och inte någon bestämmelse om skadestånd för behandling i strid med bestämmelser i särskilda registerförfattningar som i stället avviker från lagen).

Frågan kommenteras inte i regeringens proposition med förslag till personuppgiftslag. I propositionen 1997/98:97 Polisens register föreslog regeringen att personuppgiftslagens bestämmelser om rättelse och skadestånd bör gälla för polisen. Regeringen tillade därvid att såsom förslaget till personuppgiftslag är utformat måste en hänvisning göras till personuppgiftslagens bestämmelser om skadestånd och rättelse (t.ex. s. 108). Detta torde alltså vara ett uttryck för den syn som Data-lagskommittén hade på frågan.

Kommitténs uttalande måste, enligt vår mening, innebära följande. En registerförfattning innehåller i regel inte bestämmelser i alla frågor som den allmänna datalagen reglerar. På de områden där särskilda bestämmelser saknas, måste skadeståndsreglerna i personuppgiftslagen gälla utan någon hänvisning, när en behandling skett i strid med de reglerna. Men på de områden där särskilda bestämmelser finns måste i registerförfattningen anges att reglerna om skadestånd i personuppgiftslagen gäller även när behandlingar har skett i strid med de särskilda bestämmelserna.

Det sagda ändrar dock inte vår ursprungliga bedömning att rättelsebestämmelsen blir exklusiv. Detta innebär endast att, för att en tillämpning av personuppgiftslagens bestämmelser om rättelse över huvud taget skall kunna bli tillämplig på sådant som regleras i registerförfattningen, en särskild hänvisning måste göras i denna författning.

Om särskilda bestämmelser skall införas om rättelse, är det svårt att se varför de skulle ha ett annat sakligt innehåll än den sinsemellan överensstämmande reglering som finns för inskrivningsregistret, aktiekontosystemet och företagsinteckningsregistret. Det skulle alltså innebära att en införelse skall rättas när denna innehåller en uppenbar oriktighet till följd av skrivfel, något annat liknande förbiseende eller något tekniskt fel. Vidare skulle vissa formella bestämmelser om kommunikation och liknande inför beslutet finnas.

Därmed inte sagt att en särskild, exklusiv rättelsebestämmelse liknande de befintliga är förenlig med EG-direktivet. De aktuella, särskilda bestämmelserna har inte, med undantag för den i inskrivningsregistret, varit föremål för någon översyn. När det gäller bestämmelsen i inskrivningsregistret föreslog Fastighetsdatautredningen i betänkandet Fastighetsdataregister (SOU 1997:3) att särskilda bestämmelser om rättelse skall finnas kvar (betänkandet, s. 139). Det föreslås, som tidigare nämnts, också i Ds 1998:25

Med hänsyn till den typ av uppgifter som vi har föreslagit skall ingå i bostadsrättsregistret och till de uppställda ändamålen har vi svårt att se att en särskild bestämmelse av det aktuella slaget skulle innebära ett mindre heltäckande skydd från integritetssynpunkt än det som EG-direktivet och personuppgiftslagen ger. Därför menar vi att bestämmelsen är tillfredsställande från integritetssynpunkt och att den inte heller strider mot EG-direktivet. Man uppnår den *effekt* som EG-direktivet kräver och det är tillräckligt.

Det kan tilläggas att artikel 13 i EG-direktivet medger att rätten till bl.a. rättelse begränsas om något av vissa särskilt angivna intressen kan åberopas. Ett av dessa intressen är skydd av den registrerades eller andras fri- och rättigheter. I den mån bestämmelserna om t.ex. kommunikation skulle uppfattas som en begränsning i förhållande till EG-direktivet torde artikel 13 kunna åberopas. Ett säkert förfarande motiveras av bl.a. skydd för den enskildes äganderätt (jfr Ds 1998:25 s. 171 f.).

Vi anser också att det är lämpligt att införa särskilda bestämmelser om rättelse. Bostadsrättsregistret skall fylla liknande funktioner som inskrivningsregistret, företagsinteckningsregistret och aktiekontosystemet. Vårt förslag innebär att uppgifter av ungefär samma typ som de vilka finns i de andra registren skall ingå i bostadsrättsregistret. Även i bostadsrättsregistret kommer registreringar att ge viktiga rättsverkningar. Utformningen med bl.a. vissa formkrav är därför lämplig. En sådan särskild bestämmelse innebär också att möjligheten att begära rättelse inte är begränsad till den som är registrerad.

Vi föreslår alltså att särskilda, exklusiva bestämmelser införes för bostadsrättsregistret beträffande rättelse.

I personuppgiftslagen och i EG-direktivet skiljer man på rättelse, utplånande och blockering. I den nuvarande datalagen används begreppet rättelse för alla dessa förfaranden. Vi anser att man i förevarande sammanhang bör använda samma terminologi som i personuppgiftslagen.

De särskilda bestämmelserna bör ge den personuppgiftsansvarige

möjlighet att rätta eller utplåna personuppgifter. Enligt EG-direktivet och personuppgiftslagen är blockering också ett alternativ. Regeringen anförde i propositionen att bestämmelsen om rättelse överensstämmer med Datalagskommitténs förslag (prop. 1997/98:44 s. 86). När blockering skall kunna komma till användning uttalade sig emellertid regeringen inte särskilt om. Datalagskommittén angav att rättelse kan användas t.ex. när det inte är naturligt att rätta en felaktig uppgift, exempelvis när de rätta förhållandena inte kan utredas (SOU 1997:39 s. 401). Personuppgiftslagen innebär också att blockering inte hindrar utlämnanden enligt tryckfrihetsförordningens offentlighetsprincip. Vi har svårt att se en situation beträffande bostadsrättsregistret där en uppgift inte skall antingen ändras, tas bort eller stå kvar. Alternativet blockering bör därför kunna utelämnas i de särskilda rättelsebestämmelserna (jfr Ds 1998:25 s. 172).

#### *Information*

Liksom datalagen innehåller förslaget till personuppgiftslag bestämmelser om skyldighet för den personuppgiftsansvarige att på begäran lämna information till den enskilde bl.a. om vilka uppgifter som finns registrerade om den personen. Denna skyldighet bör den personuppgiftsansvarige för bostadsrättsregistret ha. Det behöver emellertid inte uttryckas särskilt.

I personuppgiftslagen finns också en huvudregel om att information självmant skall lämnas till den enskilde när uppgifter samlas in. Ett undantag från denna skyldighet är när det finns bestämmelser om registrerande eller utlämnande av personuppgifter i en lag eller någon annan författning. Sådana bestämmelser föreslås för bostadsrättsregistret. Någon skyldighet att lämna information bör därför inte finnas. Och detta behöver inte heller särskilt anges i författning. En annan sak är att den som får uppgifter från bostadsrättsregistret och utför någon behandling med dem kan vara skyldig att lämna information om detta.

## 14.2.2 Skadestånd

### *Särskilda bestämmelser bör införas*

Personuppgiftslagens bestämmelser om skadestånd är ett utslag av ambitionen att skydda den enskilde *registrerades* integritet. Därför är det den *registrerade* som kan ha rätt till ersättning. De särskilda bestämmelserna för inskrivningsregistret, aktiekontosystemet och företagsinteckningsregistret tar emellertid i allmänhet sikte på även andra än den registrerade. De syftar till att skydda den allmänna omsättningen. Bestämmelserna avser alltså var och en som har lidit skada t.ex. på grund av att ett tekniskt fel har medfört en felaktighet.

Ett starkt skäl för att införa särskilda bestämmelser är om man därigenom uppnår en likhet med vad som gäller för de andra, liknande registren. När det gäller fastighetsdatasystemet talar det mesta för att särskilda bestämmelser om skadestånd kommer att finnas även i framtiden, jfr avsnitt 14.1.3. Vi har svårt att se att möjligheterna till skadestånd bör vara mer begränsade beträffande bostadsrättsregistret. Beträffande fastighetsdatasystemet har sagts att det är önskvärt med ett system som även i fortsättningen kan ge utrymme för en långtgående rätt till ersättning för dem som har förlitat sig på uppgifter vilka senare har visat sig vara felaktiga och att det i vissa fall strikta ansvaret i det sammanhanget fyller en viktig roll (Ds 1998:25 s. 173). Motsvarande anser vi gäller för bostadsrättsregistret. Vi menar alltså att särskilda bestämmelser bör finnas, om inte EG-direktivet innebär något hinder mot detta.

Innebär EG-direktivet något hinder mot sådana bestämmelser och kan sådana bestämmelser innehålla strikt ansvar eller måste den ansvarige ha möjlighet att exculpera sig? Rätten till skadestånd regleras i artikel 23 i EG-direktivet. Där anges:

1. Medlemsstaterna skall föreskriva att var och en som lidit skada till följd av en otillåten behandling eller av någon annan åtgärd som är oförenlig med de nationella bestämmelser som antagits till följd av detta direktiv, har rätt till ersättning av den registeransvarige för den skada som han har lidit.
2. Den registeransvarige kan helt eller delvis undgå detta ansvar om ha bevisar att han inte är ansvarig för den händelse som orsakade skadan.

I direktivets ingress anges följande i punkten 55.

För de fall då den registeransvarige inte respekterar den registrerades rättigheter måste det i medlemsstatens lagstiftning finnas möjlighet till rättslig prövning. Personer som lider skada till följd av otillåten behandling skall ha rätt till ersättning av den registeransvarige, vilken kan befrias från skadeståndsansvar om han kan visa att han inte är ansvarig för skadan, särskilt i fall då han kan påvisa att ett fel begåtts av den registrerade eller i fall av force majeure. Sanktioner

skall vidtas mot såväl privaträttsliga som offentlighetsrättsliga subjekt som överträder de nationella bestämmelser som antagits för att genomföra detta direktiv.

Det återgivna innebär - enligt vår uppfattning - att EG-direktivet binder medlemsstaterna endast på det sättet att bestämmelser skall finnas som ger den registrerade rätt till skadestånd i den aktuella situationen. Något hinder mot att ha ytterligare bestämmelser finns inte. Det har diskuterats huruvida EG-direktivet innebär att den personuppgiftsansvarige skall ha möjlighet att exculpera sig och därigenom kunna undgå skadeståndsansvar eller om innebörden endast är att det skall föreskrivas att jämkning skall kunna ske utan att detta är obligatoriskt (se t.ex. prop 1997/98:44 s. 107 och 243 samt prop. 1997/98:160 s. 137 f. och 247 f.) Oavsett hur bestämmelsen bör tolkas kan vi inte se något hinder mot strikt ansvar när det gäller skadeståndsregler som inte tar sikte på de personliga integriteten. Regler bör, enligt vår mening, införas motsvarande dem som finns för inskrivningsregistret och företagsinteckningsregistret. Förhållandena är lika dem som gäller för inskrivningsregistret och företagsinteckningsregistret. Dessa regler bör därför användas som förebild. Motsvarigheter bör således finnas till bestämmelserna om rätt till ersättning för skada som vållas genom *tekniskt fel* eller genom *rättelse* eller *utplåning* av registerinnehållet.

I JB finns också bestämmelser om rätt till ersättning för fel eller försummelse som inskrivningspersonalen kan begå i registerföringen, vare sig det gäller handläggning av eller beslut i inskrivningsärenden eller utfärdande av bevis - t.ex. hypoteksbevis - på grundval av registret. Någon motsvarighet finns inte för företagshypotek. Sådana fel skall enligt förarbetena regleras enligt skadeståndslagen (1972:207) (prop. 1983/84:128 s. 85).

Förklaringen till skillnaden är följande. Tidigare var statens skadeståndsansvar enligt skadeståndslagen beroende av huruvida personalen hade brustit i skälig standard. JB:s skadeståndsregel var därför något förmånligare för den skadelidande. Sedan år 1990 är emellertid den s.k. standardregeln i skadeståndslagen borttagen (SFS 1989:246). JB:s bestämmelser är således inte längre förmånligare. Någon regel motsvarande den som finns i JB bör alltså inte ställas upp. För övrigt föreslås i Ds 1998:25 att den särskilda regeln i JB skall utmönstras.

*De särskilda bestämmelsernas förhållande till personuppgiftslagen m.m.*

Om man, i enlighet med vårt förslag, inför särskilda bestämmelser om skadestånd torde dessa - i egenskap av specialbestämmelser - ha företräde framför personuppgiftslagens och skadeståndslagens i situationer som täcks av de särskilda bestämmelserna. Däremot bör personuppgiftslagen eller skadeståndslagen kunna träda in, om en situation inte täcks av de särskilda bestämmelserna.

Vad gäller personuppgiftslagen är konstruktionen, som utvecklats i det föregående avsnittet, att rätt till skadestånd föreligger om en behandling har gjorts i strid med personuppgiftslagen och den enskilde har lidit skada på grund av detta. Om särskilda bestämmelser finns i en registerförfattning beträffande vissa frågor som normalt regleras i personuppgiftslagen, krävs en hänvisning till personuppgiftslagens skadeståndsbestämmelse för att rätt till skadestånd skall kunna föreligga vid en behandling i strid med bestämmelserna i registerförfattningen. Vi har svårt att se något skäl till att rätt till skadestånd inte skall föreligga i de fall bestämmelser som vi föreslår för bostadsrättsregistret ersätter personuppgiftslagens. Rätt till skadestånd bör alltså föreligga även i situationen att en behandling har gjorts i strid med dessa bestämmelser.

*Bör en motsvarighet till 18 kap. 4 § JB finnas?*

Slutligen är frågan om något ansvar motsvarande det som finns i 18 kap. 4 § JB skall finnas. Alltså, skall registret så att säga ansvara för förluster som någon gjort på grund av regler om godtrosvärvarv eller om kvalificerade ogiltighetsgrunder.

När det gäller fast egendom var situationen i vart fall för några år sedan att detta ansvar nästan aldrig hade gett upphov till några krav. Pantbrevsutredningen diskuterade i sitt betänkande Pantbrev (SOU 1982:57) mot denna bakgrund om inte rätten till ersättning av staten vid godtrosvärvarv av *panträtt* helt kunde undvaras. Utredningen menade att detta var att gå för långt (betänkandet s. 122). Skälet till denna syn torde ha varit att utredningen inte hade mandat att behandla ersättningsreglerna för godtrosvärvarv av *äganderätt*.

Lufträttsutredningen överlämnade ett delbetänkande, Rättigheter i luftfartyg (SOU 1997:122), i september 1997. I delbetänkandet föreslog utredningen bl.a. att det skall bli möjligt att med sakrättslig verkan skriva in förvärv av luftfartyg och att inteckningar i fortsättningen skall registreras i luftfartygsregistret i stället för i inskrivningsbok. Enligt förslaget skall inskrivning av rätt till luftfartyg ha vissa självständiga rättsverkningar i förhållande till det materiella rättsläget. Det medför att rättsförluster kan drabba den rätte ägaren. Utredningen ansåg därför att det är nödvändigt med ett statligt skadeståndsansvar för en sådan rättsförlust och utformade regleringen efter fastighetsrättslig och sjörättslig förebild.

Det kan konstateras att en rätt genomgående princip är att den för

registret ansvarige har getts ett ansvar för förluster på grund av de aktuella reglerna. Vår bedömning är att detsamma bör gälla beträffande bostadsrättsregistret. Likhetstanken talar för detta. Vidare motiveras de förslag vi lämnar beträffande godtrosförvärv med att bostadsrättsregistret därigenom får erforderlig tyngd. De innebär samtidigt att den rätte innehavaren får betala priset för hänsynen till rättsordningen. Det framstår då som rimligt att denne ersätts av staten i det läget.





## 15 Offentlighet och tillgänglighet

### 15.1 Bakgrund

I avsnitt 11.2 har vi tagit ställning till vilka uppgifter vi anser bör ingå i bostadsrättsregistret. Vårt förslag innebär att de centrala uppgiftstyperna är ungefär desamma som de i inskrivningsregistret och pantbrevsregistret. Här skall därför något sägas om bestämmelserna för dessa register.

#### 15.1.1 Offentlighet

Alla uppgifter i inskrivningsregistret är offentliga. En uppgiftstyp är sekretessbelagd i pantbrevsregistret. För uppgiften om pantbrevshavare gäller sekretess enligt 8 kap. 22 § sekretesslagen (1980:100), om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den som uppgiften rör lider skada. Uppgiften får dock alltid lämnas ut till den lagfarne ägaren eller inskrivne tomträttsHAVAREN för respektive fastighet eller tomträtt.

#### 15.1.2 Tillgänglighet

För pantbrevsregistret finns en bestämmelse om terminalåtkomst. Den som har tillstånd att registreras som pantbrevshavare får medges terminalåtkomst, 19 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister. Sådan åtkomst får avse endast uppgifter om inteckningar för vilka tillståndshavaren är registrerad som pantbrevshavare. Den får dock avse även uppgifter beträffande andra inteckningar, om den berörda pantbrevshavaren har medgivit det. Även inskrivningsmyndigheter, kronofogdemyndigheter och lantmäterimyndigheter får ha terminalåtkomst. Den får dock endast avse uppgifter som enligt pantbrevshavarens medgivande får lämnas ut till myndigheten.

Den nuvarande regleringen av inskrivningsregistret och fastighetsdatasystemet i övrigt är från början 1970-talet och avsikten är, som i flera andra sammanhang har nämnts, att ersätta dessa författningar med ny reglering. Här skall därför endast sägas något om de bestämmelser Fastighetsdatautredningen i sitt betänkande Fastighetsregister (1997:3) föreslog beträffande tillgängligheten.

Utredningen använde benämningen direktåtkomst i stället för terminalåtkomst. När det gäller direktåtkomst föreslog utredningen att det inte skall vara möjligt att använda namn, personnummer eller del av personnummer som sökbegrepp. Direktåtkomst skall, enligt förslaget, normalt få medges endast så att det är möjligt att utföra sökningar på

en fastighet, samfällighet eller byggnad i taget.

När det gäller urval och bearbetningar samt utlämnande på ADB-medium föreslog Fastighetsdatautredningen en huvudregel som innebär att uppgifter om inteckningar inte skall få behandlas respektive lämnas ut. Om urval och bearbetningar sker för direktreklamändamål, skall uppgifter om personnummer, födelsetid, civilstånd, utmätning, konkurs eller standardpoäng normalt inte få behandlas.

## 15.2 Överväganden och förslag

**Vi föreslår** att alla uppgifter i bostadsrättsregistret skall vara *offentliga*. Utgångspunkten vid sökningar skall vara bostadsrätten eller dess belägenhet. Vi föreslår vissa begränsningar beträffande tillgängligheten till uppgifterna i bostadsrättsregistret.

Uppgiften om inteckningshavare skall inte få användas som *sökbegrepp*, om inteckningshavaren är en juridisk person. *Direktåtkomst* skall inte få medges så att det är möjligt att använda namn, personnummer eller del av personnummer som sökbegrepp. Vid direktåtkomst skall det vara möjligt att söka endast på en bostadsrätt i taget. Uppgifter om inteckningar eller personnummer skall inte få *lämnas ut på ADB-medium*.

Begränsningen beträffande sökbegrepp är förestavad av konkurrensskäl medan de andra har ställts upp av integritetshänsyn.

### 15.2.1 Offentlighet

En av utgångspunkterna för registret är att det skall underlätta och rationalisera verksamhet som tar sikte på bl.a. omsättning och förvaltning av bostadsrätter. Uppgifterna kan inte anses uttalat känsliga från integritetssynpunkt. Det är samma uppgiftstyper som vissa av dem som finns i inskrivningsregistret. Vi anser därför att uppgifterna överlag bör vara offentliga. När det gäller uppgiften om pris har vi i avsnitt 11.2.6 närmare diskuterat huruvida denna bör vara offentlig och tagit ställning för att så bör vara fallet. Det återstår dock en uppgiftstyp där sekretess närmare bör övervägas. I pantbrevsregistret är uppgiften om pantbrevshavare, som angetts i avsnitt 15.1.1, sekretessbelagd. Motsvarigheten i bostadsrättsregistret till pantbrevshavare är inteckningshavare. Frågan är alltså om uppgiften om inteckningshavare bör vara belagd med sekretess.

Sekretessbestämmelsen för pantbrevsregistret i 8 kap. 22 § sekretesslagen (1980:100) motiveras av konkurrensskäl. I förarbetena till lagen (1994:448) om pantbrevsregister angavs följande om detta (prop. 1993/94:197 s. 40 f.).

Ett helt offentligt pantbrevsregister skulle kunna medföra inte obetydliga skador för pantbrevshavarna. Registreringarna kommer regelmässigt att återspegla lån som pantbrevshavarna har lämnat till

fastighetsägarna. Det förhållandet att registret kommer att föras med hjälp av ADB gör det mycket lätt att genom sökningar i registret ta fram sammanställningar över en viss pantbrevshavares kundkrets. Det skulle därigenom bli möjligt för konkurrenter att ganska väl kartlägga varandras affärskontakter.

Det skulle kunna invändas att liknande effekter kan uppkomma redan i dag genom systemet med innehavsanteckningar i inskrivningsregistret. En sådan jämförelse är emellertid inte rättvisande. Systemet med innehavsanteckningar är nämligen helt frivilligt och det utnyttjas därför inte heller av alla kreditgivare. För den som över huvud taget vill utnyttja pantbrevsregistret kommer däremot en uppgift om pantbrevshavare att vara obligatorisk.

Vi ser flera fördelar med offentlighet för inteckningshavare. När det gäller inskrivningsverksamheten för fastigheter har innehavsanteckningar alltid varit offentliga. Uppgiften om inteckningshavare skall enligt vårt förslag vara obligatorisk. Det lär därför i omsättnings-situationer och liknande vara en fördel att direkt ur registret kunna läsa ut inteckningshavarna. Vi har i avsnitt 6.4.2 föreslagit att bostadsrättsföreningen även i fortsättningen skall ha en underrättelseskyldighet till panthavare när föreningen har fordringar som omfattas av den legala panträtten. En förutsättning för den underrättelseskyldigheten är att föreningen har tillgång till den aktuella uppgiften. Vi kan inte se något annat skäl som över huvud taget talar för sekretess än det angivna konkurrensskälet.

Inom kreditvärlden har behovet av sekretessbestämmelsen diskuterats efter pantbrevsregistrets tillkomst. Ett behov av skydd mot konkurrens anses dock av många fortfarande behövas. Med hänsyn härtill och till att ett sådant skydd finns i pantbrevsregistret anses vi att ett skydd bör finnas i bostadsrättsregistret också. Vi menar emellertid att detta kan lösas genom begränsningar beträffande tillåtna sökbegrepp. Mera härom i nästa avsnitt. Vi föreslår därför att uppgiften om inteckningshavare skall vara offentlig.

### 15.2.2 Tillgänglighet

Vår uppläggning av bostadsrättsregistret innebär i korthet följande. Ändamålen skall vara förhållandevis snäva. Det rör sig om omsättnings- och förvaltningsändamål. Antalet uppgifter skall vara ganska litet. Det är ett fåtal uppgifter om föreningen, lägenheten, bostadsrätts-havaren, pantsättningsförhållandena samt vissa övriga uppgifter (utmätning, konkurs och liknande). Det skall vara ett enda, självständigt register.

Uppgifterna är överlag inte särskilt känsliga. Det finns dock vissa uppgifter eller behandlingar av uppgifter som av olika skäl får anses något känsligare än flertalet. I det följande föreslår vi därför en del begränsningar beträffande tillgängligheten.

#### *Sökbegrepp*

Fastighetsdatasystemet är uppbyggt så att fastigheten och dess belägenhet är utgångspunkten i stället för personer. Utgångspunkten är alltså att man får använda fastighetsbeteckningen eller t.ex. adressen som sökbegrepp. Vi anser att samma utgångspunkt bör gälla för bostadsrättsregistret. Det innebär alltså att bostadsrätten eller dess belägenhet bör utgöra utgångspunkten i bostadsrättsregistret.

När det gäller fastighetsdatasystemet har sökningar som har en eller flera personer som utgångspunkt uppfattats som känsliga. Det handlar alltså i regel om att söka fram en persons totala fastighetsinnehav. Vi instämmer i detta.

En möjlighet att använda en fysisk persons namn eller personnummer som sökbegrepp är ofrånkomlig. I annat fall kan den för registret ansvarige inte fullgöra den skyldighet som finns enligt både 10 § datalagen (1973:289) och 26 § personuppgiftslagen (1998:204) att på begäran lämna information till den enskilde om vilka personuppgifter som finns om honom och liknande.

Kammarrätten i Sundsvall har i ett avgörande från år 1984 prövat huruvida ett befintligt program för utdrag enligt 10 § datalagen medför att en begäran om utlämnande av en viss persons totala fastighetsinnehav enligt offentlighetsprincipen måste efterkommas (RK84 2:6). Bakgrunden var att en person hade begärt att från fastighetsdatasystemet få uppgift om en annan persons fastighetsinnehav i Stockholms län. Centralnämnden för fastighetsdata, som på den tiden var registeransvarig för fastighetsdatasystemet, avslog begäran. Motiveringen gick i huvudsak ut på att möjligheten att söka på personnummer fanns endast för att kunna lämna utdrag enligt 10 § datalagen. Kammarrätten menade att en skyldighet fanns att lämna ut uppgifterna. Detta motiverades med att Centralnämnden för fastighetsdata förfogade över ett system som gjorde det möjligt att ta fram uppgifterna och att nämnden inte saknade befogenhet att göra överföringarna. Därmed ansåg kammarrätten att de aktuella upptagningarna var tillgängliga för nämnden på sådant sätt att de utgjorde allmänna handlingar. Enligt kammarrätten saknade den omständigheten betydelse att möjligheten att ta fram uppgifterna hade tillskapats med hänsyn till 10 § datalagen.

Oavsett om det är lämpligt eller inte, är det alltså inte möjligt att ställa upp ett totalt förbud mot användning av namn eller personnummer som sökbegrepp. Det är inte heller meningsfullt att ställa upp begränsningar som innebär att en viss uppgift får användas som sökbegrepp t.ex. endast för vissa ändamål. En sådan regel innebär nämligen inte något hinder för en utomstående att med stöd av offentlighetsprincipen begära en sökning med det aktuella begreppet (se t.ex. SOU 1997:3 s. 150 ff. och prop. 1992/93:193 s. 77 f.). Vi föreslår därför ingen begränsning när det gäller användningen av namn eller personnummer som sökbegrepp. Däremot föreslår vi i det följande vissa andra begränsningar beträffande dessa uppgifter.

I det föregående avsnittet föreslog vi att uppgiften om inteckningshavare skall vara offentlig men påtalade samtidigt att vi anser ett skydd för registrerade inteckningshavare mot konkurrenter vara berättigat. Sättet för att uppnå detta skydd bör enligt vår mening vara begräns-

ningar av sökmöjligheterna. Det är, med hänsyn till vad som nyss sagts om fysiska personers rätt att få information, inte möjligt att ställa upp ett förbud mot sökningar på uppgiften om inteckningshavare såvitt gäller fysiska personer. Däremot är det möjligt att ställa upp ett förbud mot att använda uppgiften om inteckningshavare som sökbegrepp beträffande andra än fysiska personer. Bestämmelsen bör alltså omfatta kreditinstitut och liknande.

Ett sådant förbud kan göras heltäckande. Den personuppgiftsansvarige kommer enligt lag att helt sakna rätt att använda uppgiften som sökbegrepp. Därmed är den personuppgiftsansvarige inte heller skyldig att efterkomma en begäran om en sådan sökning med stöd av offentlighetsprincipen. Den personuppgiftsansvarige saknar enligt lag befogenhet att göra överföringen. Upptagningen anses då inte förvarad hos denne vilket i sin tur är ett krav för att det skall röra sig om en allmän handling, 2 kap. 3 § tryckfrihetsförordningen.

Vi inser att det kan framstå som motsägelsefullt att sökbegränsningen kommer att gälla endast för juridiska personer. Oftast är det ju fysiska personers personliga integritet man önskar skydda med sådana begränsningar. Men denna bestämmelse är inte betingad av integritetsskäl utan av konkurrensskäl. Den medger dessutom en större öppenhet än om en motsvarighet till sekretessen i pantbrevsregistret hade valts. Naturligtvis gäller förbudet att använda andra inteckningshavare än fysiska personer som sökbegrepp även om direktåtkomst medges.

*Direktåtkomst*

En rationell användning av bostadsrättsregistret förutsätter att t.ex. kreditinstitut, mäklare och professionella förvaltare har möjlighet att "koppla upp sig mot" bostadsrättsregistret. Den traditionella termen för detta är terminalåtkomst. Vad som egentligen avses är att den som söker upplysningar vid en sökning har tillgång till ett register eller delar av ett register och att denne kan i vart fall ställa frågor och få svar. Den term som används bör därför inte syfta på användning av terminaler eftersom detta endast är ett exempel på en möjligt teknisk lösning. Termen direktåtkomst eller direkt åtkomst har använts av några senare utredningar, t.ex. Fastighetsdatautredningen, Socialtjänstkommittén i slutbetänkandet Dokumentation och Socialtjänstregister (SOU 1995:86) samt Hälsodatakommittén i betänkandet Hälsodataregister - Vårdregister (SOU 1995:95). Vi anser att den teknikneutrala termen *direktåtkomst* bör användas beträffande bostadsrättsregistret.

De uppställda ändamålen ger en yttre gräns för till vilka den personuppgiftsansvarige kan medge direktåtkomst. Ändamålen är förhållandevis snäva. Vi anser därför inte att några ytterligare begränsningar i författning behövs i detta hänseende.

För fastighetsdatasystemet gäller två begränsningar beträffande direktåtkomst som bör diskuteras för bostadsrättsregistret. Lantmäteriverket har en policy som innebär att endast fastighetsvis sökning är tillåten enligt huvudregeln. Endast de myndigheter som för in vissa uppgifter (alltså "registrerar") har möjlighet att söka ut all information om ett stort antal fastigheter i en enda fråga. I vissa andra fall medges någon möjlighet till "flerfastighetsfråga". Fastighetsdatautredningen konstaterade att några krav på en ändring inte hade framställts och att en utvidning av möjligheterna skulle få konsekvenser från integritetssynpunkt (SOU 1997:3 s. 154). Utredningen ansåg inte heller en sådan utvidning sakligt befogad och föreslog därför att den nuvarande ordningen skall slås fast i författning. Huvudregeln är därför enligt förslaget att sökning är tillåten endast på en fastighet i taget. Undantag skall, enligt förslaget, kunna medges om det föreligger särskilda skäl. Med särskilda skäl avses främst att användaren kan påvisa ett väl definierat behov som gör sig starkare gällande än normalt av att kunna göra sökningar på fler än en fastighet i taget och att användningen från integritetssynpunkt framstår som försvarlig.

De användare som omfattas av bostadsrättsregistrets ändamål har enligt våra erfarenheter inte något tyngre behov av att kunna ställa frågor om fler än en bostadsrätt i taget. Vi föreslår därför att sökning skall vara möjlig endast bostadsrättsvis vid direktåtkomst. Någon möjlighet att medge undantag bör inte finnas.

Fastighetsdatautredningen föreslog också en annan begränsning beträffande direktåtkomst. Enligt utredningen skall direktåtkomst inte få medges så att det är möjligt att använda namn, personnummer eller del av personnummer som sökbegrepp. Utredningen anförde följande (SOU 1997:3 s. 154 f.).

Som redogjorts för... kan användning av dessa uppgifter som sökbegrepp vara känslig från integritetssynpunkt. Det krävs därför starka skäl för att tillåta något sådant. En sådan möjlighet skulle ju innebära att användarna fritt skulle kunna söka ut sammanställningar om enskilda. Till skillnad från vad som gäller vid urval och bearbetningar... saknar Lantmäteriverket kontroll över dessa sökningar när det är fråga om direktåtkomst. Några starka skäl för att öppna denna möjlighet har inte kommit fram under utredningsarbetet.

Fastighetsdatautredningen tillade att direktåtkomst inte kan begäras med offentlighetsprincipen. Ett undantagslöst förbud mot användning av namn, personnummer eller del av personnummer som sökbegrepp vid direktåtkomst blir därför heltäckande. Datalagskommittén har visserligen föreslagit en ändring på det sättet att en skyldighet skall finnas att lämna ut allmänna uppgifter i elektronisk form, men ändringen innebär ingen skyldighet att medge direktåtkomst (SOU 1997:39 s. 542 f. och 626). Denna fråga har dessutom regeringen skjutit på framtiden (prop. 1997/98:44 s. 29). Men även om Datalagskommitténs förslag i denna del genomförs skulle alltså den här diskuterade bestämmelsen bli heltäckande.

Vi instämmer i Fastighetsdatautredningens argument för att inte tillåta en direktåtkomst som medger sökningar med hjälp av namn, personnummer eller del av personnummer. Vid direktåtkomst har den personuppgiftsansvarige inte den kontroll över uppgifterna i registret som annars. Som tidigare nämnts anser vi sökningar som innebär att t.ex. en persons totala bostadsrättsinnehav fås fram som känsligare än många andra behandlingar. Även vi föreslår därför ett undantagslöst förbud mot att medge direktåtkomst på det sättet att det är möjligt att söka på namn, personnummer eller del av personnummer.

#### *Urval och bearbetningar*

Lantmäteriverket utför urval och bearbetningar från fastighetsdatasystemet åt olika beställare. Det innebär att uppgifter bl.a. om personer söks ut utifrån vissa parametrar. Härigenom kan man få fram en viss, mer begränsad information ur en större mängd information. Det kan vara fråga om att t.ex. få fram alla uppgifter i ett register om en viss person eller att söka fram uppgifter om alla fastigheter i ett visst område.

Fastighetsdatautredningen föreslog i sitt betänkande Fastighetsdataregister (SOU 1997:3) vissa begränsningar beträffande urval och bearbetningar. Dessa regler motiverades främst med att fastighetsdatasystemet i stor utsträckning används för reklamändamål och liknande. Våra ändamål omfattar inte sådan verksamhet. Vi ser därför inget behov av bestämmelser beträffande urval och bearbetningar.

#### *Utlämnande på ADB-medium*



Offentlighetsprincipen enligt tryckfrihetsförordningen innebär inte någon skyldighet att lämna ut allmänna handlingar som finns på ADB-medium på sådant medium, 2 kap. 13 § tryckfrihetsförordningen. Det sagda innebär att det finns möjligheter att ställa upp förbud för den personuppgiftsansvarige att t.ex. lämna ut vissa uppgifter på ADB-medium från bostadsrättsregistret, om detta från integritetssynpunkt anses lämpligt. Utlämnande på ADB-medium innebär regelmässigt att mottagaren har för avsikt att vidare behandla personuppgifterna på detta sätt. Utlämnandet medger alltså för mottagaren att på ett enkelt sätt kunna göra sökningar i de uppgifter denne har fått ut. En annan sak är att detta enligt den nuvarande datalagen kan kräva tillstånd och att sådana handlingar - om personuppgiftslagen införs - skulle omfattas av den lagens bestämmelser. Som nämndes i det föregående behandlade regeringen i prop. 1997/98:44 inte Datalagskommitténs förslag till en ändring av principen att myndigheter saknar skyldighet att lämna ut uppgifter på ADB-medium. Vi har därför valt att inte beakta detta i förevarande sammanhang.

Fastighetsdatautredningen föreslog att uppgifter om personnummer inte skall få lämnas ut på ADB-medium. Personnummer är en uppgift som i olika sammanhang ansetts som känslig. Restriktioner finns i både datalagen och förslaget till personuppgiftslag. I 22 § personuppgiftslagen anges att uppgifter om personnummer får utan samtycke behandlas bara när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl. Vi anser att samma restriktivitet bör iaktas beträffande bostadsrättsregistret som fastighetsdatasystemet. Uppgifter om personnummer bör därför inte få lämnas ut på ADB-medium.

Fastighetsdatautredningen föreslog också att uppgifter från fastighetsdatasystemet om in-teckningar enligt huvudregeln inte skall få lämnas ut på ADB-medium. Undantag ställdes upp för de fall särskilda skäl föreligger eller utlämnandeskyldigheten följer av författning.

Uppgifter om in-teckningar har i olika sammanhang ansetts känsliga. Det återspeglas t.ex. i Datainspektionens föreskrifter för vissa personregister i kommunal verksamhet (DIFS 1995:5). Kommunala informationsregister om fastigheter får inte innehålla uppgifter om in-teckningar. Vi kan inte se något behov av utlämnanden av uppgifter om in-teckningar på ADB-medium. Vi anser därför att ett förbud mot detta bör ställas upp. Någon möjlighet till undantag behövs enligt vår mening inte.

I det tidigare föreslog vi ett förbud mot att använda andra in-teckningshavare än fysiska personer som sökbegrepp. Man skulle kunna tänka sig att t.ex. en konkurrent till en kreditgivare begärde ett massuttag på ADB-medium, för att på det sättet kunna kringgå förbudet. Mottagaren skulle efter utfåendet själv kunna utföra sökningen. När ett uttag på ADB-medium begärs har den personuppgiftsansvarige möjlighet att undersöka ändamålen. En begäran som den förevarande är enligt vår mening inte förenlig med de uppställda ändamålen och skall därför inte medges.



## 16 Bevarande och gallring

### 16.1 Bakgrund

I arkivlagen (1990:782) finns bestämmelser bl.a. om bevarande och gallring av allmänna handlingar. Huvudprincipen enligt arkivlagen är att allmänna handlingar skall bevaras. Gallring får dock ske. Därvid skall beaktas att arkiven utgör en del av kulturarvet och att det material som återstår skall kunna tillgodose rätten att ta del av allmänna handlingar, behovet av information för rättsskipningen och förvaltningen samt forskningens behov. Arkivlagen medger också att avvikande bestämmelser om gallring meddelas i lag eller förordning.

I författningar som reglerar integritetskänsliga register finns ofta huvudregler som innebär att materialet skall gallras efter en viss tid. I förarbetena till arkivlagen (prop. 1989/90:72 s. 50 ff.) anfördes som skäl att denna omvända princip är rimlig med hänsyn till de integritetsaspekter som kan föreligga på de särskilda registerlagarnas område. Det bör också nämnas att gallring inte behöver innebära att möjligheterna till insyn helt försvinner. Informationen kan finnas kvar t.ex. på papper. Möjligheterna att överblicka eller bearbeta uppgifterna kan dock ofta bli sämre.

I 9 § första stycket i personuppgiftslagen (1998:204) anges att den personuppgiftsansvarige skall se till att personuppgifter inte bevaras under en längre tid än vad som är nödvändigt med hänsyn till ändamålen med behandlingen. Samtidigt hindrar bestämmelserna i den lagen, enligt 8 § andra stycket, inte att myndigheterna arkiverar och bevarar allmänna uppgifter eller att arkivmaterial tas om hand av en arkivmyndighet.

## 16.2 Överväganden och förslag

**Vi föreslår** att inaktuella uppgifter skall tas bort från bostadsrättsregistret och ersättas av en hänvisning. Lantmäteriverket skall i samråd med Riksarkivet bestämma i vilken utsträckning och på vilket medium uppgifter skall bevaras som har tagits bort från bostadsrättsregistret.

Den övergripande tanken med regleringen i arkivlagen och uttalandena i förarbetena till denna torde vara att bevarande skall ske utifrån de angivna intressena men att integritetsintressen ibland kan vägra tyngre. Samtidigt anses integritetsskyddet motivera en i förhållande till arkivlagen omvänd gallringsprincip vid databehandling av personuppgifter i statsmaksregister (prop. 1997/98:80 s. 71, jfr prop. 1989/90:72 s. 50 ff.). I sammanhanget bör framhållas att vi använder gallringsbegreppet på det vedertagna sättet. Föreskrifter om att uppgifter skall gallras hindrar inte att de förs över på ett annat medium och lagras på ett annat ställe än det aktuella registret av myndigheten. Gallring innebär visserligen att uppgifterna skall förstöras. Men detta behöver inte innebära att uppgifterna utplånas fysiskt så att de inte kan återfinnas. Enligt Riksarkivets föreskrifter och allmänna råd om arkiv hos statliga myndigheter räknas som förstöring av handlingar/uppgifter även överförande till annan databärare om överföringen innebär informationsförlust, förlust av möjliga informationssammanställningar, förlust av sökmöjligheter eller förlust av möjligheten att fastställa informationens autenticitet.

Borttagande av uppgifter från själva bostadsrättsregistret är i och för sig en åtgärd som skulle innebära en form av gallring. Med hänsyn till ändamålen med registret är samtidigt endast aktuella uppgifter av intresse. Därutöver behövs endast en hänvisning till den tidigare åtgärden. Därigenom framgår alltså *att* en förändring har skett, men inte vilken förändring som har skett. Även om uppgifterna i registret inte är uttalat integritetskänsliga förekommer uppgifter, vilket framgått av avsnitt 15.2.2, som för den enskilde inte bör negligeras från integritetssynpunkt. Sett på lite sikt skulle det också vara ohållbart att spara alla uppgifter i registret t.ex. alla uppgifter om tidigare bostadsrättshavare och inteckningsförhållanden. Dimensioneringen av registret skulle då i huvudsak få bestämmas efter de inaktuella förhållandena. I författning bör därför slås fast att inaktuella uppgifter får tas bort från själva registret och ersättas av en hänvisning.

Att de inaktuella uppgifterna får tas bort från själva bostadsrättsregistret innebär inte att den personuppgiftsansvarige ges rätt att förstöra uppgifterna. Uppgifterna får bevaras på annat sätt. Hur detta skall ske och i vilken utsträckning gallring får ske bör enligt vår mening inte regleras särskilt i författning. Detta får i stället bestämmas utifrån arkivlagens principer.

Något undantag från gallringsprincipen är således inte aktuellt. Någon reglering i lag behövs därför inte (prop. 1989/90:72 s. 52). I förordning

bör slås fast att Lantmäteriverket i samråd med Riksarkivet bestämmer vilka uppgifter som skall bevaras av dem som har tagits bort från bostadsrättsregistret och hur detta skall ske.



## Övergångsfrågor

### 17 Övergången till inteckningar

#### 17.1 Lantmäteriverkets försöksverksamhet

När det gäller att finna en metod för övergången till bostadsrättsin-teckningar är kvaliteten på de nuvarande noteringarna om pantsätt-ningar i lägenhetsförteckningarna av intresse. Här skall därför redovisas Lantmäteriverkets erfarenheter i denna fråga från den försöksverksamhet som verket sedan hösten 1996 bedriver på eget initiativ. Lantmäteriverket har redovisat sina erfarenheter från försöksverksamheten i en rapport från den 19 april 1998 benämnd Bostadsrättsregister - erfarenheter från Uppsalaförsöket. Erfaren-heterna grundar sig på uppgifter från ett fyrtiotal bostadsrättsförening-ar. Rapportens sammanfattning återfinns i dess helhet i *bilaga 3*. När det gäller noteringar om pantsättningar bör följande erfarenheter från försöksverksamheten nämnas (rapporten s. 18 och 30 f.).

En betydande del av pantnoteringarna har haft någon form av brist eller felaktighet. En del av pantnoteringarna har datum för bankens utskrift av underrättelsen som pantsättningsdatum. För andra anges det datum då pantsättaren undertecknade pantsättningen eller då styrelsen godkände pantnoteringen. I vissa fall anges det datum då pant-noteringen gjordes. I ett inte obetydligt antal fall saknas datering.

När två eller flera pantsättningar har gjorts samma dag, saknas ofta tidsangivelse i underrättelsen om vilken som gäller först, trots att samma kreditinstitut eller koncern är panthavare. Det är endast i dessa fall och när datum saknas som företrädesordningen är oklar.

Panthavarens namn finns alltid angivet. Men många äldre firmor, - som inte längre existerar, förekommer. Ofta går det dock att sluta sig till vilket institut som är panthavare. Organisationsnummer anges nästan aldrig. Panthavarens adress saknas ofta.

Beträffande ungefär 400 lägenheter fördelade på 30 bostadsrätts-föreningar har Lantmäteriverket jämfört bostadsrättsföreningarnas pantnoteringar med kreditinstitutens noteringar. Därvid har följande iakttagits.

I drygt 70 procent av fallen överensstämmer föreningens och institutets noteringar tidsmässigt, på det sättet att differensen är maximalt en månad. I normalfallet är inte exakt samma datum angivet hos respektive. I åtta procent av de belånade bostadsrätterna (14 stycken) saknas pantnotering hos föreningen eller är en annan

kreditgivare noterad där än hos kreditinstituten.

## 17.2 Överväganden och förslag

**Vi föreslår** följande. Sedan bostadsrättsregistret har införts skall nya pantsättningar kunna göras endast med bostadsrättsinteckningar. För pantsättningar som dessförinnan har vunnit sakrättsligt skydd genom denuntiatio till bostadsrättsföreningen skall gälla en preklusionstid om fem år. Efter denna tid skall de alltså inte längre vara sakrättsligt skyddade.

En pantshavare som har en sakrättsligt skyddad pantsättning enligt det gamla systemet skall i de allra flesta fall kunna erhålla fortsatt sakrättsligt skydd efter preklusionstiden utgång endast med hjälp av en inteckning. Undantagsvis skall det dock vara möjligt att bevara detta skydd genom att en *pantnotering*, efter ansökan, görs i bostadsrättsregistret.

Uppgifterna från lägenhetsförteckningarna om pantsättningar skall under övergångstiden inte göras tillgängliga i bostadsrättsregistret.

### 17.2.1 Allmänt om lösningen

#### *De nuvarande förhållandenas betydelse*

Erfarenheterna från försöksverksamheten visar att svårigheterna är stora att samla in tillförlitliga uppgifter om de rådande pantsättningsförhållandena. Dateringar är tvivelaktiga. Samma långgivare kan vara noterad flera gånger trots att han i själva verket skall vara noterad för endast en pantsättning. Vissa noteringar är inaktuella. Därtill kommer en osäkerhet huruvida noteringar saknas beträffande underrättelser om pantsättningar.

Om anteckningarna från lägenhetsförteckningarna utan ändringar fördes över till registret, skulle registret kunna garantera endast att lägenhetsförteckningarna var rätt överförda. Men de nyss omnämnda felaktigheterna skulle finnas kvar. Det mesta talar dessutom för att denna överföring inte skulle gå att göra i samtliga fall. Viss utredning skulle med största sannolikhet vara nödvändig beträffande vissa bostadsrätter. Framför allt skulle detta bero på att vissa förteckningar är för oklara - det går helt enkelt inte att bara föra över uppgifterna - och att förteckningar saknas för vissa bostadsrätter. Skall uppgifter om gamla pantnoteringar föras in, torde därför krävas viss utredning om de verkliga förhållandena.

Medverkan krävs från de inblandade, t.ex. kreditinstitut, föreningar och bostadsrättshavare, om de verkliga förhållandena skall redas ut. Frågan är hur långt man skulle kunna nå. Felaktiga dateringar och inaktuella noteringar skulle sannolikt i stor utsträckning kunna rättas till. Dolda panträtter skulle antagligen kunna föras fram i ljuset med



någon form av kallelseförfarande. Eventuellt skulle detta kunna kombineras med en preklusionsregel som innebar att borgenärerna fick viss tid på sig att anmäla dolda panträtter vid äventyr av att panträtten annars förlorade sitt sakrättsliga skydd. Mer osäkert är hur man bör förfara när föreningar har uppfattat denuntiationer om omläggningar av lån som denuntiationer om ny pantsättning. Kan en överenskommelse inte nås mellan de inblandade, förefaller inget annat alternativ finnas än domstolsprövning.

Men det är som sagt osäkert hur långt man bör eller kan gå när det gäller att förbättra det befintliga materialet. Det rör ju sig om åtgärder som har vidtagits av kreditgivarna och föreningarna och som har betydelse för det materiella rättsläget enligt gällande rätt. Följande exempel kan ges. Föreningens skyldigheter enligt 9 kap. 10 § BRL begränsar sig till att anteckna underrättelser om pantsättningar. Om någon uppgift i förteckningen ändras, skall detta också antecknas. Rimligen innebär det att föreningen skall anteckna om den underrättas om att en pantsättning har upphört. Hur föreningen tolkar en underrättelse kan få betydelse för förmånsrätten. Högsta domstolens resonemang i NJA 1994 s. 668 (se avsnitt 3.1.6) tyder närmast på att föreningen skall göra en viss prövning av vad en underrättelse innebär, att den inte behöver ta kontakter för att reda ut detta utan kan välja den innebörd som ligger närmast till hands och att förmånsrätten kan bli så som föreningen har haft fog för att tolka underrättelsen.

Det är utifrån den här beskrivna verkligheten som man får bestämma vilken ambitionsnivå som är rimlig och praktiskt genomförbar.

#### *Närmare om kraven*

En utgångspunkt är givetvis att användaren skall i görligaste mån få besked ur registret om vem som är bostadsrättshavare och om i vilken utsträckning några pantsättningar finns. En övergripande målsättning för hela det nya systemet är samtidigt att detta skall vara enkelt och billigt. Det är givetvis en viktig strävan att även övergångsfrågorna löses efter denna målsättning. Lösningen på övergångsproblematiken får inte vara sådan att oehörda resurser krävs i inledningsskedet. Detta skulle ge upphov till kostnader som i sista hand faller tillbaka på den enskilde bostadsrättshavaren.

Det är också viktigt att övergångsproblematiken löses på ett säkert sätt. Häri kan dock läggas olika saker. Det är givetvis bra om alla uppgifter kan föras in snabbt från lägenhetsförteckningarna så att endast uppgifterna i registret gäller. Och det är viktigt att ingen gör några rättsförluster. Men av vikt är också att övergångsregleringen inte leder till att kreditgivare säger upp lån, vilket t.ex. skulle kunna drabba bostadsrättshavaren på det sättet att denne tvingas betala ränteskillnadsersättning eller får problem med att ordna ett nytt lån. Inte heller bör tvister, vilka i värsta fall kräver domstolsprövning, i onödan initieras.

Utformningen av övergångsregleringen får inte vara sådan att regleringen av aktörerna uppfattas som ett oberättigat tvång som man

inte kan se meningen med. I det sammanhanget kan nämnas att t.ex. en lösning som innebär att pantsättningsförhållandena ordnas upp när bostadsrättshavaren ändå vidtar dispositioner i detta hänseende, säkerligen framstår som mer naturlig än om denne vid en given tidpunkt som har slagits fast i författning tvingas att engagera sig i pantsättningsfrågorna.

Att föra över fastigheterna från inskrivningsmyndigheternas böcker till inskrivningsregistret var ett omfattande arbete. Då rörde det sig givetvis om helt andra volymer av uppgifter, i synnerhet om man ser till alla de uppgifter som ryms i fastighetsdatasystemet. Där finns ju också ett antal andra register t.ex. fastighetsregistret. Men en avgörande skillnad finns mellan förhållandena för fastigheter jämfört med bostadsrätter. Lägenhetsförteckningarna är ofta bristfälliga. Det underlag som skall användas är alltså inte alls lika tillförlitligt som det beträffande fastigheter var.

En annan skillnad är att gällande rätt beträffande pantsättning av bostadsrätter inte präglas av den klarhet som krävs när man i syfte att bringa ordning och reda går över till ett bostadsrättsregister. Såväl frågan om det finns någon gällande pantförskrivning som förmånsrätten kan vara oklar. Man har med sig oklarheterna i de befintliga pantnoteringarna i lägenhetsförteckningarna.

Konsekvensen av det sagda blir att det beträffande övergångsproblematiken inte finns någon given lösning där alla målsättningar kan till fullo uppfyllas. Att t.ex. försöka lösa alla oklarheter beträffande gamla pantnoteringar inför övergången till det nya systemet framstår från vissa utgångspunkter som önskvärt. Å andra sidan skulle det bli dyrt och kräva arbetsinsatser från bl.a. föreningar, bostadsrättshavare och kreditgivare. Det är givetvis viktigt att ta med sig erfarenheterna från tidigare liknande projekt, men det är inte möjligt att använda en av de lösningar som då valts rakt av. Man måste ta fram olika lösningar, ställa dessa mot varandra och se vilken som i högst utsträckning uppfyller målsättningarna och kanske också värdera hur tungt de olika målsättningarna väger.

### 17.2.2 Pantsättningar efter ikraftträdandet

I de följande presenteras olika lösningar som vi har övervägt. Eftersom någon given lösning inte finns, anser vi att en relativt utförlig presentation har ett särskilt värde för den vidare beredningen. Innan vi går in på detta bör dock slås fast att gemensamt för de olika lösningarna är att nya pantsättningar efter ikraftträdandet bör kunna ske endast med användande av bostadsrättsinteckningar. Några noteringar om nya pantsättningar skall alltså inte göras i lägenhetsförteckningarna efter denna tidpunkt. Detta är ett sätt att påskynda övergången. Om man tillät nya pantsättningar utan in-teckningsförfarande, skulle man så att säga bara skjuta upp problemen.

Oavsett vilken lösning som väljs är det också ofrånkomligt med en övergångsreglering som anger det förmånsrättsliga förhållandet mellan pantsättningar som är noterade i lägenhetsförteckningen och pantsätt-

ningar som upplåtits med bostadsrättsinteckning.

### 17.2.3 Obligatorisk konvertering inom viss tid

Avsikten med bostadsrättsregistret är bl.a. att hanteringen skall bli mer rationell och säker. Det finns därför, som tidigare nämnts, ett intresse av att registret efter en viss tid blir den enda källan beträffande pantsättningsförhållandena. Vi har därför övervägt möjligheterna att på ett eller annat sätt tvinga fram konvertering av de gamla pantnoteringarna till inteckningar med registrerade inteckningshavare. Med en obligatorisk konvertering skulle man uppnå att information om beloppen efter en viss tid fanns i registret beträffande alla pantsättningar (genom omvandlingen till inteckningar) och - inte minst - att klarhet bringades i förmånsrättsfrågorna beträffande gamla pantsättningar. Detta är givetvis förenat med arbete och kostnader. För att åtgärden skall vara motiverad framstår det därför som självklart att en bestämd tidpunkt - en preklusionstid - ställs upp efter vilken endast inteckningar finns. Grunderna för en sådan lösning kan beskrivas på följande sätt.

*En översiktlig beskrivning*

- 1 Gamla pantnoteringar blir ogiltiga efter ett visst antal år.
- 2 Under övergångstiden, alltså från det att registret införs till dess att tiden enligt punkten 1 har gått ut, införs en möjlighet att konvertera gamla pantsättningar till inteckningar. Som tidigare nämnts skall nya pantsättningar endast kunna göras med inteckningar.
- 3 En möjlighet införs för bostadsrättshavaren att begära kallelse på okända panthavare. Möjligheten avser den situationen att en pantnotering finns men det är oklart vem panthavaren är eller var denne kan nås. En möjlighet till kallelse på dolda panthavare måste övervägas.

*Preklusionstid*

Enligt den *första punkten* bör en preklusionstid finnas beträffande gamla pantnoteringar.

En första fråga är om en preklusionsregel av detta slag är förenlig med reglerna i regeringsformen och Europakonventionen om skydd för enskildas egendom (2 kap. 18 § regeringsformen och artikel 1 i tilläggsprotokollet [d. 20 mars 1952] till konventionen [d. 4 nov. 1950] angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna). I sammanhanget kan frågan också ställas om det har någon betydelse vilken längd som bestäms för preklusionstiden.

Enligt 2 kap. 18 § första stycket regeringsformen är varje medborgares egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose allmänna intressen. I paragrafens andra stycke finns bestämmelser om rätt till ersättning när inskränkningar enligt första stycket görs. Är då paragrafen över huvud taget tillämplig när det är fråga om att utsläcka en panträtt i en bostadsrätt? Bertil Bengtsson har diskuterat situationen att ansvaret för en redan existerande *skuld* utsläcks, helt eller delvis, eller ett ansvar för en sådan skuld utvidgas. Han gav följande sammanfattning av rättsläget (Bengtsson, Bertil, Ersättning vid offentliga ingrepp 1, 1986, s. 144 f.).

Sammanfattningsvis kan sägas, att när det gäller den nu berörda typen av civilrättsliga regler 2:18 synes kunna åberopas på sin höjd när de går ut på en direkt överföring av egendom eller särskild rätt till en medkontrahent utan att (adekvat) ersättning för förlust kan anses utgå - någon gång också då en fordringsrätt tillskapas eller utsläcks utan att motparten på annat sätt kan anses kompenserad. I övrigt finns inte något stöd för att grundlagsregeln skulle bli tillämplig vid ingrepp i föreliggande avtal. Än en gång bör erinras om att paragrafen inte handlar om något allmänt skydd för själva äganderätten...

Den aktuella bestämmelsen ändrades år 1994. Ändringarna torde dock inte påverka den här aktuella frågan. Den typ av bestämmelse som här är aktuell torde mot bakgrund av det återgivna inte vara oförenlig med 2 kap. 18 § regeringsformen.

Enligt den aktuella bestämmelsen i tilläggsprotokollet till Europakonventionen skall envar fysisk eller juridisk persons rätt till sin egendom lämnas okränkvt. Ingen må berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och av folkrättens allmänna grundsats. Vidare anges att dessa bestämmelser inte inskränker en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner erforderlig för att reglera nyttjandet av viss egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse eller för att säkerställa betalning av skatter och andra pålagor eller av böter och viten. Även i detta sammanhang är det svårt att se att oförenlighet skulle kunna föreligga.

Däremot bör en annan aspekt tas upp beträffande situationen att en lagstiftning får verkan beträffande redan ingångna avtal. Som huvudregel anses sådan retroaktiv förmögenhetsrättslig lagstiftning svårförenlig med allmänna rättsgrundsats (Bengtsson, a.a., s. 141). Bertil Bengtsson anförde att enligt ett lagrådsuttalande från 1940-talet står en lagstiftning, som medger ingrepp i redan bestående rättsförhållanden, i strid med "en av de viktigaste principer på vilka vår rättsordning vilar" och att något liknande alltjämt torde vara den härskande uppfattningen. Han tillade dock att något särskilt grundlagsförbud inte gäller om retroaktiv civilrättslig lagstiftning och att avsteg från principen inte sällan har skett under senare år, inte bara i krislägen utan också annars när skälen för retroaktivitet ansetts tillräckligt vägande. Det torde vara utifrån denna princip som vissa resonemang fördes i förarbetena om JB:s övergångsreglering när reglerna om tillägg (se avsnitt 3.2.3) infördes (prop. 1970:145 s. 134 f.).

Vi kan inte se något hinder mot en preklusionsregel. Däremot måste man, enligt vår mening, utifrån allmänna rättsgrundsats ta hänsyn till det materiella resultatet när utformningen övervägs. Utgångspunkten måste vara att borgenären skall ha möjlighet att för sin fordran få en likvärdig säkerhet i bostadsrätten när den gamla pantnoteringen förlorar sin betydelse. Mera om detta senare.

Vad som nyss sagts talar för att inte ställa upp en alltför kort preklusionstid. Även andra synpunkter bör beaktas när man överväger preklusionstidens längd. Ju kortare tid som ställs upp, desto kortare blir den tid under vilken man får dras med parallella system. Det är givetvis ett tungt skäl för att bestämma en kort tid.

Det finns emellertid även andra skäl än de som är ett utslag av allmänna rättsgrundsats som talar mot en alltför kort tid. Det är inte ovanligt att bostadsrättslån är bundna under viss tid, t.ex. fem år. Rent allmänt kan frågan ställas om det är rimligt att införandet av ett bostadsrättsregister tvingar fram förtida uppsägningar av lån. En uppsägning av lånet behöver naturligtvis inte bli följden av att en konvertering skall ske. Men möjligheten finns att avtalet medger detta. Under alla omständigheter framstår det som mycket smidigare om konverteringen i regel kan ske i samband med omläggning av lån.

En kort preklusionstid skulle också skapa turbulens på hela kreditmarknaden för bostadsrätter. Bankernas uppfattning är att preklusionstiden bör vara i vart fall sex år.

Det finns alltså en hel del skäl som talar för att preklusionstiden inte bör vara för kort. Vad detta närmare bestämt innebär kan man naturligtvis ha olika åsikter om. Löptiden på lånen överstiger sällan fem år. De allra flesta lånens löptid kommer dessutom inte att ha startat samtidigt som preklusionstiden börjar räknas. Vår bedömning är därför att en preklusionstid om fem år är godtagbar.

### *Konverteringen*

I enlighet med den *andra punkten* bör en möjlighet till konvertering av gamla pantnoteringar införas. Det bör alltså vara möjligt att omvandla en gammal pantnotering till en inteckning i kombination med registrering som inteckningshavare. Utgångspunkten är, som tidigare nämnts, att en gammal denuntierad pant skall ha bättre rätt än en pant med säkerhet i en inteckning. Systemet för konvertering bör alltså vara sådant att förmånsrättsordningen blir rätt dels mellan gamla denuntierade panter, dels mellan dessa och panter med inteckningar.

Vilka kontroller bör då göras inför en konvertering? För det första är det inte givet att en notering i lägenhetsförteckningen innebär att en gällande pantförskrivning finns. Skuldförhållandet kan i realiteten ha upphört. Särskilt i det fallet att en ny inteckning redan har tagits ut är det således inte självklart att en gammal pantnotering skall medföra en rätt att få en inteckning med bättre rätt än den beviljade inteckningen. Denna inteckning skulle ju sedan alltid finnas kvar. En oseriös bostadsrättshavare skulle alltså på ett obefogat sätt kunna skaffa ett ledigt utrymme med bästa rätt.

Bestämmelser bör således finnas som tvingar den som är noterad som panthavare i lägenhetsförteckningen att på ett eller annat sätt styrka att pantförskrivningen alljämt gäller. En fråga är hur dolda panthavare skall behandlas. I sista hand torde tvister få avgöras av domstol, dvs. det finns risk för domstolsprocesser med den obligatoriska konverteringen.

Bestämmelser måste vidare finnas som förhindrar oegentligheter i det fallet att flera noteringar finns i lägenhetsförteckningen. Den som har bästa rätt skall vara garanterad att ha detta även om t.ex. den som har näst bästa rätt vidtar åtgärder först. I annat fall skulle givetvis den förste kreditgivaren men även bostadsrättshavaren kunna få problem. Om borgenären som tidigare hade bästa rätt förlorade denna plats, finns risken att denne t.ex. säger upp lånet. I en sådan situation finns en risk att bostadsrättshavaren krävs på ränteskillnadsersättning. Bostadsrättshavaren kan inte heller längre erbjuda bästa förmånsrätt när han försöker få ett nytt, motsvarande lån hos en annan kreditgivare.

Olika varianter är tänkbara. En möjlighet är att en borgenär med en gammal pantnotering ges möjlighet att begära en viss plats i förmånsrättshänseende även när inteckningar finns som avser konverterade gamla panter eller "nya" panter med inteckningar. En annan möjlighet

är att konvertering måste ske i ett sammanhang, alltså att konvertering begärs samtidigt beträffande alla gamla noterade panter med aktualitet.

Även i denna del framstår det som nödvändigt med möjligheter till domstolsprövning för de fall överenskommelse inte kan nås. Dessutom måste en materiell reglering tillskapas. Som tidigare nämnts bör också en yttersta tidsgräns finnas när det gäller möjligheten till konvertering. En av huvudpoängerna med denna tanke är ju att förhållandena skall vara slutligt klarlagda vid en i förväg bestämd tidpunkt.

En ytterligare fråga som måste lösas är beloppen på inteckningarna. De befintliga pantförskrivningarna kan se ut på en mängd olika sätt. Det kan röra sig om generella pantförskrivningar, t.ex. beträffande alla framtida fordringar. En inteckning måste emellertid, enligt vårt förslag, bestämmas till ett visst belopp. Särskilt i den situationen att borgenärer finns med sämre rätt är denna fråga av stort intresse. Inteckningen innebär ju att ett bestämt beloppsintervall reserveras. Detta utrymme kan senare utnyttjas för nya lån om skulden gentemot den vid tillfället aktuella borgenären har gått ned.

En bestämmelse skulle kunna innebära att konverteringen fick avse det aktuella skuldbeloppet. Förhållandet kan emellertid vara det att borgenären enligt pantförskrivningen har en *skyldighet* att låna ut ytterligare belopp. Antagligen skulle det vara nödvändigt att befria honom från denna skyldighet, om han inte får en betryggande säkerhet för lånet. Alternativet är att inte konvertera i fall där det är svårt att fastställa ett belopp.

*Okända och dolda panthavare*

Som framgått av det sagda skulle situationer uppstå där det är nödvändigt att få kontakt med samtliga borgenärer. Det är på grund av detta som en möjlighet, i enlighet med *tredje punkten*, behövs att kalla panthavare som är noterade men inte kända. Naturligtvis är en sådan bestämmelse inte en nödvändig följd av konverteringssystemet. Alternativet skulle vara att hörande av dessa ibland kunde underlåtas. Men det skulle alltså innebära en lägre grad av säkerhet för dessa borgenärer.

En särskild fråga är hur man skall behandla dolda panthavare. Även deras rätt utslocknar givetvis om de inte hör av sig inom preklusions-tiden. Men i det föregående har sagts att alla borgenärer bör höras i olika hänseenden inför en konvertering. Om lösningen skall bli heltäckande bör även dolda panthavare höras i de situationerna. Det skulle å andra sidan innebära att kallelse på sådana panthavare skulle krävas i alla de fall konvertering var aktuell. Att göra detta i samband med respektive konvertering skulle innebära en inte oväsentlig tidsutdräkt i varje ärende. Sådana tidsutdräkter kan vara olämpliga när bostadsrättshavaren t.ex. står i begrepp att ta nya lån. Alternativet är att inleda hela införandet av det nya pantsättningsystemet med en kallelse på okända borgenärer beträffande alla bostadsrätter. Det sagda visar att någon självklar lösning beträffande dolda panthavare inte finns.

*Pantnoteringarna i lägenhetsförteckningarna*

En öppen fråga är huruvida uppgifterna om pantsättningar som är noterade i lägenhetsförteckningarna under övergångstiden bör föras in i lägenhetsregistret. Skäl finns för både att göra detta och att låta bli. Vi återkommer till denna fråga i avsnitt 17.2.7.

#### 17.2.4 En lösning utan obligatorisk konvertering och preklusionstid

Den nyss skisserade lösningen är förhållandevis säker och uttömmande även om olika alternativ närmare skulle få övervägas beträffande vissa problemställningar. Den svarar emellertid mindre väl mot kraven på att lösningen skall vara billig och enkel. Konverteringen är både juridiskt komplicerad och kostsam. Skäl finns därför att undersöka om möjligheter finns att helt undvika ett krav på konvertering och att inte ställa upp en preklusionstid. De karakteristiska dragen för en sådan lösning kan beskrivas enligt följande.

*En översiktlig beskrivning*

- 1 Gamla pantnoteringar finns kvar i lägenhetsförteckningen utan preklusionsfrist.
- 2 Några åtgärder med eventuella dolda pantsättningar vidtas inte.



Föreningens nuvarande skadeståndsskyldighet kvarstår.

- 3 I registret förs in uppgift om huruvida pantnoteringar finns eller inte finns i lägenhetsförteckningen

#### *Den frivilliga övergången till inteckningar*

Grundtanken är alltså att något tvång att konvertera gamla pantnoteringar till bostadsrättsin-teckningar inte skall finnas. Däremot står givetvis möjligheten öppen att ersätta en pantnotering i lägenhetsförteckningen med en bostadsrättsin-teckning och in-teckningsinnehav. Lösningen bygger på tanken att detta på frivillig väg i allmänhet också skulle ske. Mera om detta senare. Så länge någon bostadsrättsin-teckning inte finns är ett utbyte normalt oproblematiskt. Men när den första in-teckningen har registrerats kan en pantnotering inte utan vidare ersättas med en in-teckning med *bästa rätt*.

När det gäller in-teckningsåtgärder har vi dock i avsnitt 5.6 föreslagit att en motsvarighet till institutet *nedsättning* skall finnas. Härigenom öppnar sig en möjlighet att omvandla en pantnotering till en in-teckning med bästa rätt. Begränsningen är att de in-teckningshavare vars in-teckningar skall ges sämre rätt än den nya in-teckningen måste samtycka till åtgärden. I regel finns dock inte något skäl för dessa att motsätta sig åtgärden. Om de motsätter sig åtgärden, blir resultatet att den gamla pantnoteringen finns kvar med bättre rätt än deras in-teckningar. Även de drabbas då av effekten att inte bara bostadsrättsregistret utan även lägenhetsförteckningen utgör källa beträffande pantsättningsförhållandena. De negativa konsekvenserna för den borgenär som inte kan få en in-teckning med bästa rätt får också anses begränsade. Han behåller ju sin förmånsrätt genom pantnoteringen.

När risken för problem i detta avseende diskuteras bör man också snegla på de faktiska förhållandena. Den statistik som tagits fram med hjälp av HSB och Riksbyggen innebär sammanräknad att runt 40 procent av bostadsrätterna över huvud taget är pantsatta och att det i regel rör sig om ett fåtal aktuella noteringar, oftast bara en. Enligt statistik från Lantmäteriverkets försöksverksamhet med bostadsrättsregister avseende 18 bostadsrättsföreningar i Uppsala fanns fler än en pantsättning i 15 procent av fallen. Statistik omfattande något färre lägenheter visade samtidigt att flera panthavare var noterade i endast 4 procent av fallen. Givetvis kan man fundera över möjligheter att gå till domstol för att lösa problemet, t.ex. om nedsättning inte medges. Då är man emellertid direkt tillbaka i problemet att materiella regler för konverteringen måste tillskapas och alla därmed förknippade svårigheter. Eftersom konsekvensen endast är att pantnoteringen får stå kvar framstår ett enkelt system som mer värdefullt. Och som tidigare nämnts, när bostadsrätter är pantsatta rör det sig oftast om endast en eller två aktuella pantnoteringar.

När uppgiften kan föras in i registret att noteringar i lägenhetsförteckningen saknas är bostadsrättsregistret enda källan beträffande bostadsrättens pantsättningsförhållanden. Ungefär 60 procent av bostadsrätterna är enligt vår statistik inte pantsatta. För dessa skulle bostads-

rättsregistret omedelbart utgöra enda källan. I och för sig är de lägenheterna knappast de mest intressanta. Antagligen kommer en stor del av dem inte att pantsättas under den närmaste framtiden. Det är ändå intressant att notera att av 700 000 lägenheter återstår härigenom cirka 280 000 där även lägenhetsförteckningen utgör källan. Frågan är därför om man kan tro att bostadsrättsregistret inom en rimlig tid kommer att utgöra den enda källan beträffande pantförhållandena för flertalet av de återstående bostadsrätterna.

Vid sammanträffande med bankerna angavs att den genomsnittliga tiden för innehav av en bostadsrätt är ungefär åtta år. Uppskattningen gjordes också att inom 5 - 10 år har man alltid "gjort något" med bostadsrätten. Försiktigt räknat finns alltså skäl att tro att frågan aktualiseras att begära en inteckning i de bostadsrätter som i dag är belånade inom en tioårsperiod.

Vilka skäl talar då för att man verkligen begär en inteckning? En pantnotering kan utnyttjas endast i de fall en ny denuntiation inte hade behövts enligt gällande rätt. Beskedet från kreditinstituten är att flera av dem tolkar gällande rätt på det sättet att en ny denuntiation är nödvändig när ett lån läggs om. I de fallen måste alltså en inteckning begäras enligt den här skisserade lösningen. Om bostadsrättshavaren vill byta kreditgivare, måste han också begära en bostadsrättsin-teckning. I en viss del av fallen finns alltså inget annat alternativ än att begära en inteckning.

Finns det då några skäl att begära en inteckning trots att detta inte är absolut nödvändigt? Om kreditgivare, mäklare eller bostadsrättshavare anser att det parallella systemet är förenat med stora olägenheter är utsikterna stora att pantnoteringarna ersätts av inteckningar. Det räcker med att t.ex. kreditgivaren anser detta. Anser man att olägenheterna är mer marginella är givetvis risken att pantnoteringar får leva kvar. Men om det inte anses som en olägenhet kan man ju å andra sidan fråga sig om det är så betungande att lägenhetsförteckningen parallellt lever kvar.

Uppfattningarna kommer givetvis att variera, t.ex. mellan olika kreditinstitut. Men vissa förhoppningar finns ändå kring ett bostadsrätt-sregister. Kreditinstituten är överlag positiva. I vissa sammanhang har också talats om att ett säkert och bra register kan påverka kostnaden för lån, t.ex. räntan. Det är därför inte orealistiskt att tänka sig att kostnaden för ett lån kan påverkas av om det finns pantnoteringar i lägenhetsförteckningen. Att noteringar finns kvar borde ju medföra att bostadsrätten anses vara ett något mera osäkert kreditobjekt. Om så skulle bli fallet, finns ett naturligt incitament för att rensa ut noteringar i lägenhetsförteckningarna.

#### *Uppgift i registret om att pantnoteringar saknas*

Avsaknaden av en preklusionsfrist nödvändiggör införing i bostads-rättsregistret av pantnoteringarna från lägenhetsförteckningarna på ett eller annat sätt. Den enklaste och billigaste varianten är att bostads-rättshavaren eller föreningen ges möjlighet att få infört att noteringar

saknas i lägenhetsförteckningen, när så är fallet.

#### *Dolda panthavare*

Dolda pantsättningar kan naturligtvis finnas, dvs. pantsättningar som föreningen har underrättats om men inte fört in i lägenhetsförteckningen. Det är ett "arv" från den nuvarande regleringen. Risker för att sådana gamla pantsättningar skall finnas avtar med tiden. Och någon risk för att nya etableras finns inte längre när registrering som inteckningshavare är den enda möjligheten att erhålla sakrättsligt skydd vid en ny pantsättning. Föreningen bör ha kvar sitt nuvarande skadeståndsansvar för dolda pantsättningar.

### 17.2.5 För- och nackdelar med de skisserade lösningarna

#### *Övergångstiden*

Den obligatoriska konverteringen medför att man i förväg kan bestämma en viss tidpunkt när bostadsrättsregistret utgör den enda källan beträffande pantsättningar i bostadsrätten. Denna teoretiska säkerhet finns inte med den andra lösningen. Avgörande för denna modell är hur angelägen övergången till inteckningar är enligt aktörerna på marknaden. Exempelvis kreditinstituten har uttryckt en viss tveksamhet när det gäller hur aktiv man skulle vara om övergången till inteckningar inte var obligatorisk. Detta är svagheten med den lösningen.

En lösning med obligatorisk konvertering på det sätt som skisserades i det föregående innebär emellertid också vissa nackdelar. När pantsättningarna har konverterats till inteckningar och pantsättningar - som föreningarna underrättats om - inte längre kan göras gällande, skall inteckningarna ha samma innebörd som de gamla pantnoteringarna i själva verket hade. För det första måste förmånsrätten vara rätt. Samtliga pantnoteringar som tidigare fanns och som fortfarande är aktuella skall finnas kvar i form av inteckningar. Dessutom skall dolda pantnoteringar ha kommit fram och vara införda som inteckningar. För att uppnå detta måste alla panthavare - synliga såväl som dolda - ha haft möjlighet att framföra sina krav. I prövningen av förmånsrätt ligger att sökanden styrker att denne har en fordran. I annat fall skulle ju han kunna tränga sig före andra trots att han inte har någon fordran. För det andra måste beloppen vara rätt. Detta är betydelsefullt när det finns fler än en panthavare (dold eller synlig). Inteckningsbeloppet kommer ju vid exekution vara avgörande för dels vad den aktuella panthavaren skall kunna tillgodoräkna sig, dels vilket belopp panthavare med sämre förmånsrätt kan tillgodoräkna sig. Vid bestämmandet av beloppet är således inte endast den aktuella panthavarens och bostadsrättshavarens syn på saken av intresse, utan även de andra borgenärernas.

En särskild svårighet med den obligatoriska konverteringen är att den ofta skulle aktualiseras när bostadsrättshavaren står i begrepp att ta ett

nytt lån. Nödvändigheten när det finns flera borgenärer av överenskommelser eller i värsta fall processer gör att förfarandet skulle ta tid. Det kan givetvis i det enskilda fallet vara mycket olyckligt för bostadsrättshavaren. Men en annan lösning skulle försena införandet. Då fick man nämligen tänka sig att inleda övergången med en obligatorisk konvertering vid en viss tidpunkt och inte som här under en tidsperiod om fem år.

Förfarandet kräver en omfattande reglering. Ännu viktigare är emellertid att konvertering jämfört med en ansökan om en vanlig inteckning enligt våra beräkningar blir avsevärt dyrare. Enligt våra beräkningar i avsnitt 21.1 skulle en vanlig inteckning kosta 50 kr. En konvertering beräknar vi i stället skulle kosta ungefär 200 kr. Skillnaden ligger i de kontroller och beslut som måste göras inför en konvertering och det material som måste ges in för detta.

#### 17.2.6 Preklusionstid och undantagsvis införing av pantnoteringar

Det hittills sagda har lett oss till slutsatsen att en preklusionstid om fem år bör ställas upp. Efter utgången av den tiden skall alltså en pantsättning som upplåtits med denuntiation inte längre ha sakrättsligt skydd. Men samtidigt skall huvudregeln vara att endast ansökan om vanlig inteckning skall vara möjlig. Med andra ord skall normalt såväl nya pantsättningar som gamla kunna ges sakrättsligt skydd respektive fortsatt sakrättsligt skydd genom att en bostadsrättsin-teckning tas ut.

Men huvudregeln att gamla noteringar om pantsättningar prekluderas efter fem år bör förses med ett undantag. En borgenär bör - när en in-teckning som innehas av någon annan redan finns i bostadsrätten - ges möjlighet att inför fristens utgång hos bostadsrättsmyndigheten ansöka om att få pantsättningen införd i bostadsrättsregistret. En sådan registrering i bostadsrättsregistret bör benämnas *pantnotering*. Denna möjlighet bör alltså stå öppen endast i vissa fall. Normalt bör en panthavare sakna denna möjlighet och vara hänvisad till att begära en vanlig in-teckning.

För att ansökan skall beviljas får sökanden visa att denne har en fordran och att denna har bättre rätt än en redan beviljad in-teckning. Den som redan har beviljats en in-teckning bör givetvis ges tillfälle att yttra sig. Denne har då möjlighet att visa t.ex. att dennes registrering som in-teckningshavare grundas på ett lån som tidigare skyddats av en denuntiation. Gav denna bättre rätt skall givetvis ansökan från den andre borgenären om att få pantnoteringen införd inte beviljas. På så sätt kan den som är noterad i lägenhetsförteckningen - t.ex. som ende panthavare - lugnt begära en in-teckning och begära strykning i lägenhetsförteckningen. Om en dold panthavare med sämre rätt skulle dyka upp, skall denne inte kunna "tränga sig före", om den som har in-teckningen bara bevarar sin dokumentation under övergångstiden.

Utformningen kan sammanfattningsvis beskrivas enligt följande.

- 1 Nya pantsättningar kan ske endast med bostadsrättsin-teckning.

- 2 Efter fem år prekluderas pantsättningar som inte svarar mot en inteckning, alltså både sådana som finns i förteckningen och dolda pantsättningar.
- 3 Normalt kan den panthavare som fått sakrättsligt skydd genom denuntiatio bevara detta skydd efter preklusionstidens utgång endast genom att en bostadsrättsinteckning begärs.
- 4 En möjlighet införs att före preklusionsfristens utgång begära registrering av en pantnotering. Detta skall var möjligt endast undantagsvis. Ett alternativ när borgenärerna är överens är att begära nedsättning.
- 5 Möjlighet att kalla okända eller dolda panthavare framstår som överflödig.

En ansökan enligt punkten 4 skall alltså göras innan preklusionstiden lider mot sitt slut. När en ansökan kommer in görs en notering om detta i registret. Prövningen görs först efter det att preklusionstiden har löpt ut. Det finns då inte längre några dolda panthavare. För att ha kvar något sakrättsligt skydd efter utgången av denna tid måste nämligen antingen en inteckning ha tagits ut eller en ansökan ha gjorts om att få en pantnotering införd i registret. Innan beslut fattas kan bostadsrättsmyndigheten höra alla som är registrerade i registret antingen som inteckningshavare eller som sökande (flera kan ju ha ansökt enligt punkten 3). Är man överens och vill ha saken utagerad tidigare - och troligen också billigare - kan man istället begära nedsättning.

Lösningen innehåller en preklusionstid. Efter fem år utgör bostadsrättsregistret enda källan beträffande pantsättningar. Samtidigt kan det enkla förfarandet med ansökan om en vanlig inteckning användas i de allra flesta fallen. Detta är mycket billigare än att fordringar skall styrkas osv. Eftersom en särskild ansökan krävs för införing av en gammal pantnotering - vilket lär bli något dyrare än en vanlig inteckning - kommer detta antagligen inte att göras i onödan. Det blir inte heller aktuellt i så många fall. Erfarenheterna från försöksverksamheten visar att fler än en pantnotering finns i 15 procent av fallen men att olika panthavare i en bostadsrätt fanns i endast 4 procent av fallen. Det statistiska underlaget är litet men med hänsyn till prisbilden i Uppsala jämfört med övriga landet är det svårt att se skäl för att siffrorna för riket skulle vara högre. I alla de andra fallen än de när fler än en panthavare finns är det bara att ta ut inteckning.

I de resterande fallen får man räkna med att kreditinstituten genom någon form av samordning ser till att alla hamnar på "rätt plats". I andra fall dör den ena skulden ut och något problem finns inte. Om utfallet blir någorlunda gynnsamt kan man således räkna med att den mer krångliga hanteringen är aktuell i 5 000 - 15 000 fall. Även i dessa fall finns dessutom ett alternativ. Kommer borgenärerna överens kan de begära *nedsättning* i stället.

### 17.2.7 Lägenhetsförteckningarna

Slutligen måste ställning tas till om den valda lösningen medför att uppgift om de gamla pantsättningarna från lägenhetsförteckningarna under övergångsskedet bör föras in i bostadsrättsregistret. En införing av de gamla pantnoteringarna i bostadsrättsregistret skulle kunna ske på olika sätt. En tänkbar möjlighet är att uppgifterna samlas in av den som skall ansvara för bostadsrättsregistret, alltså en datafångst ungefär på det sätt som skett beträffande olika register i fastighetsdatasystemet. Med hänsyn till de tidigare redovisade oklarheterna och ofullständigheterna är detta emellertid inte möjligt.

Det är nödvändigt att intressenterna medverkar. Olika intressenter som bostadsrättsföreningarna, de centrala bostadsrättsorganisationerna, bostadsrättshavarna och kreditinstituten skulle behöva engageras. En icke oväsentlig arbetsinsats från deras sida skulle krävas. Vi har inte kunnat finna annat än att en sådan lösning skulle innebära bl.a. att flera olika åtgärder blev nödvändiga och att vissa intressenter ålades en författningenskyldighet att medverka. Exempelvis skulle ett samspel mellan föreningen och de olika bostadsrättshavarna vara nödvändigt för att få fram ett grundläggande underlag från dem.

Man kan allmänt fråga sig om det är rimligt att kräva några större arbetsinsatser från föreningarna och, dessutom, hur detta skulle påverka inställningen till registret. Erfarenheterna från försöksverksamheten visar också att det inte torde vara möjligt att på detta sätt få fram ett helt korrekt underlag beträffande alla bostadsrätter. En risk finns t.ex. alltid för dolda panthavare. Och det är som nämnts tveksamt hur långt man bör gå när olika uppfattningar finns beträffande förmånsrätten. Praktiska problem finns också. Frågan är om t.ex. alla bostadsrättshavare och föreningar är beredda att medverka i den omfattning som krävs. När det gäller kreditinstituten är frågan vilka möjligheter de har att göra kontroller i sina register. Kreditgivarna har gett varierande besked om vilka möjligheter de anser sig ha. Vissa har inte sett så stora problem medan andra har anfört att man saknar möjlighet att få fram uppgift om att ett lån är ett bostadsrättslån utan att ta fram akten i låneärendet.

I sammanhanget måste också kostnadsfrågan framhållas. Den grundläggande insamlingen skulle naturligtvis bli kostsam. Detta får vägas mot konsekvenserna av om man under en övergångstid låter lägenhetsförteckningarna ha fortsatt giltighet. Under denna tid måste i så fall t.ex. kreditgivare vända sig till både registret och föreningen för kontroll av vilka pantsättningar som belastar den aktuella bostadsrätten.

Båda alternativen innebär alltså kostnader. Vi anser att det är bättre att inte föra in uppgifter om gamla pantsättningar i registret. Förslaget bör ses i samband med vår lösning att dessa pantsättningar efter en viss, på förhand bestämd tid förlorar sin giltighet. Man behöver inte engagera de olika aktörerna i ett omfattande arbete. Och, som tidigare nämnts, även om man startade denna arbetsprocess får ett frågetecken sättas för om arbetet skulle lyckas och ge ett tillfredsställande resultat.

Vi ser dock inget skäl mot att ge en *möjlighet* för föreningar som har intresse av detta att rapportera in bostadsrätter som saknar belastning.

På så sätt kan föreningen slippa onödiga förfrågningar från kreditgivare. Eftersom uppgiften endast avser förhållandet att noteringar saknas kan den inte anses integritetskränkande. Möjligheten innebär nämligen ingen skyldighet att rapportera in alla bostadsrätter i föreningen. Men lämnas uppgiften bör ansvaret för uppgiften vara detsamma som när föreningen i en omsättnings- eller creditsituation på begäran lämnar ett utdrag ur lägenhetsförteckningen.





## 18 Insamlingen av uppgifter

### 18.1 Inledande synpunkter

Vi har i avsnitt 11.2 presenterat vårt förslag till vilka uppgifter som skall finnas i bostadsrättsregistret. Innan bostadsrättsregistret tas i bruk skall dessa uppgifter föras in i registret. Vår lösning i avsnitt 17.2 beträffande övergången till inteckningar innebär att uppgifter om pantsättningar inte behöver samlas in. När det gäller de andra uppgifterna finns vissa tillgängliga i offentliga register medan andra måste samlas in från bostadsrättsorganisationerna, föreningarna eller bostadsrättshavarna. På grund härav kommer sätten för inhämtandet att variera.

Även sedan registret har tagits i bruk finns det behov av att registret tillförs uppgifter från olika håll. Metoderna för insamlingen kommer också under denna fas att variera beroende på varifrån och när informationen skall hämtas in. I detta avsnitt presenterar vi hur insamlingen bör ske av de olika typer av uppgifter som skall tillföras registret under införandefasen.

I avsnitt 21.1 redogör vi för de ekonomiska konsekvenserna av våra förslag. I samband med det redovisas två olika metoder för att föra in uppgifter i registret. Den ena, och enklaste, är en direkt dataöverföring till bostadsrättsregistret från ett annat dataregister. Det är en lösning som vi anser vara möjlig beträffande de uppgifter som skall hämtas från andra offentliga register - t.ex. Patent och registreringsverkets föreningsregister och det av Lantmäteriverket skötta fastighetsdatasystemet - samt från bostadsrättsorganisationerna och större servicebyråer, som också för register med hjälp av ADB.

Den andra lösningen bygger på att uppgifter hämtas in på för ändamålet särskilt framtagna blanketter. Uppgifterna förs sedan genom scanning över till registret. Denna metod bör användas för insamlingen av uppgifter från de föreningar som inte kan tillhandahålla uppgifterna på det sätt som beskrevs i det första alternativet. Detta blir en uppgift för Lantmäteriverket i egenskap av personuppgiftsansvarig.

Oavsett om det första eller andra sättet används så kommer särskild granskning att krävas för att, i möjligaste mån, hindra att felaktiga uppgifter förs över till registret. Det är angeläget att brister och ofullkomligheter så långt det är möjligt åtgärdas innan överföringen sker till registret. Som ett led i detta ser vi det som önskvärt att respektive förening i förväg underrättar de berörda bostadsrättshavarna om de uppgifter som föreningen avser att lämna till registret. Bostadsrättshavaren får på så vis möjlighet att reagera om han anser att

uppgifterna är oriktiga i något avseende. Ett sådant förfarande sparar förmodligen in mycket arbete med att i efterhand korrigera felaktigheter. Det minskar också risken för felaktigheter i registret.

Våra förslag innebär en belastning för framförallt föreningarna men även i viss utsträckning kreditgivarna. Det kommer förmodligen att krävas en inte obetydlig arbetsinsats från dessas sida för att insamlingen av uppgifter skall bli både effektiv och hålla hög kvalitet. Som framgår av avsnitt 21.1. leder detta även till vissa merkostnader för de inblandade.

Vi menar att det är av avgörande betydelse att insamlingen föregås av noggranna förberedelser för att den skall kunna ske så snabbt och smidigt som möjligt. Det medför också att insamlingen kommer att hålla en högre kvalitet. Ett led i dessa förberedelser bör vara ett omfattande informationsarbete. Detta bör rikta sig såväl mot de som skall lämna uppgifter som de som skall svara för införingen i registret. Vi menar att förberedelserna bör inledas så snart det är möjligt. Det kan därför vara av värde att på ett tidigt stadium upprätta en arbetsgrupp som ges i uppgift att bl.a. planera förberedelsearbetet och ombesörja att informationsmaterial tas fram.

## 18.2 De olika uppgifterna

**Vi föreslår** att uppgifter, vid införandet av bostadsrättsregistret, skall hämtas från befintliga register när detta är möjligt och att uppgifterna annars skall hämtas direkt från föreningarna. Uppgifter som hämtas direkt från föreningarna skall genom scanning föras in i bostadsrättsregistret.

Nedan följer en redovisning av de uppgifter som inledningsvis skall tillföras registret. Under varje avsnitt anges varifrån vi menar att uppgiften skall hämtas och på vilket sätt detta skall ske. Redovisningen är uppdelad efter objekt.

### 18.2.1 Föreningen

För att kunna hänföra en bostadsrätt till rätt bostadsrättsförening skall i bostadsrättsregistret finnas uppgifter om bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer. Uppgifter om samtliga bostadsrättsföreningar bör föras in i registret. Dessa uppgifter bör därför, liksom under den fortsatta driften, föras över från Patent- och registreringsverkets föreningsregister. Detta innebär att det kommer att finnas uppgifter om alla registrerade bostadsrättsföreningar, oavsett om dessa har upplåtit någon bostadsrätt eller inte.

### 18.2.2 Bostadsrätten

*Fastighetsbeteckning m.m.*

Fastighetsbeteckning för föreningens fastighet bör hämtas från fastighetsdatasystemet.

#### *Bostadsrättslägenhetens adress och beteckning*

Uppgifter om adress och beteckning för bostadsrättslägenheter som används för bostadsändamål skall finnas i det kommande lägenhetsregistret. Adresserna härrör från adressregistret. De aktuella uppgifterna bör kunna föras över direkt till bostadsrättsregistret. Det är alltså bara uppgift om lägenhetsbeteckningen som behöver hämtas direkt från lägenhetsregistret. Skälet för att göra detta är enbart att se till att enhetliga beteckningar används i de båda registren och att det är rationellt. Om det inte skulle vara möjligt att hämta uppgifter från lägenhetsregistret kan uppgifterna i stället hämtas från föreningarna.

Bostadsrättslägenheter som brukas för andra ändamål än bostad, dvs. lokaler, finns inte förtecknade i något offentligt register. Uppgifter om dessa måste därför hämtas direkt från föreningarna. Vissa lokaler hör till föreningar som är anslutna till någon central bostadsrättsorganisation eller servicebyrå. Vad gäller dessa kan uppgifterna hämtas elektroniskt. För övriga lokaler får insamlingen ske från varje förening för sig.

#### 18.2.3 Bostadsrättshavaren

Uppgifter om bostadsrättshavares namn och adress finns hos respektive förening. Uppgifterna kan samlas in på två sätt. För föreningar som är anslutna till någon av bostadsrättsorganisationerna eller till någon av de större servicebyråerna bör uppgifterna kunna föras över direkt från respektive dataregister. För övriga föreningar där denna möjlighet inte står till buds bör särskilda blanketter tas fram. De uppgifter som lämnas på dessa bör genom scanning föras över till registret. Som vi inledningsvis har sagt bör bostadsrättshavarna involveras i denna insamling på det sätt som vi angav i inledningen.

#### 18.2.4 Prisuppgifter m.m.

Som vi har angett i avsnitt 11.2.6 bör uppgift om det pris som förvärvaren har betalat för bostadsrätten anges i registret. Har förvärvet skett genom en upplåtelse är det insats och upplåtelseavgift som erlagts i samband med upplåtelsen som skall anges. Enligt vad som sagts i det nämnda avsnittet bör dessa uppgifter bara föras in i samband med registrering av förvärv som sker efter ikraftträdandet. Någon insamling av dessa uppgifter inför införandet är alltså inte aktuell.

#### 18.2.5 Uppgifter om exekutiva åtgärder m.m.

Uppgifter om utmätningar och andra exekutiva åtgärder rörande bostadsrätter kommer, enligt vad vi erfarit, inte att vara tillgängliga för insamling i ett sammanhang. Med tanke på handläggningstiden för sådana ärenden kan också värdet av att samla in sådana uppgifter flera månader innan registret skall tas i bruk ifrågasättas. Vi anser därför att den typen av uppgifter inte skall föras in förrän i samband med att registret tas i bruk. De uppgifter som då skall införas i registret är sådana som omfattas av den underrättelseskyldighet som uppkommer för olika myndigheter i samband med att bestämmelserna i fråga träder i kraft.

## 19 Andra övergångsfrågor

Vi har i avsnitt 17.2 redovisat våra förslag rörande de övergångsfrågor som gäller pantsättningar som vunnit sakrättsligt skydd genom underrättelse till bostadsrättsföreningen. Vi har där talat om en femårig preklusionstid för sådana panträtter. Vi har också föreslagit att fortsatt sakrättsligt skydd normalt skall kunna erhållas med en bostadsrättsinteckning men att det undantagsvis skall vara möjligt att få äldre panträtter noterade i bostadsrättsregistret efter preklusionstidens utgång, s.k. pantnotering.

I detta avsnitt presenterar vi förslag till lösningar för vissa frågor med anknytning till de som behandlades i avsnitt 17.2. Det gäller i första hand frågor om förmånsrätt och företrädesordningen. Vi tar också upp den exekutionsrättsliga regleringen och föreningarnas skyldigheter. Slutligen lämnar vi förslag till kompletterande reglering rörande omregistrering av bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

### 19.1 Förmånsrätt, företrädesordning m.m.

**Vi föreslår** att under den femåriga preklusionstiden skall äldre panträtter behandlas som bostadsrättsinteckningar i fråga om förmånsrätt. Företrädesordningen mellan panträtter skall avgöras av tidpunkten då panträttsupplåtelsen vann sakrättsligt skydd. Vad som här sagts skall också gälla för pantnoteringar i bostadsrättsregistret - efter preklusionstidens utgång.

Slutligen föreslår vi att panthavare skall ges en bibehållen rätt i fråga om panträttens verkan vid exekutiv försäljning, tvångsförsäljning, expropriation eller annan tvångsförsäljning.

#### *Förmånsrätt och företrädesordning*

I avsnitt 17.2 har vi föreslagit att äldre panträtter alltjämt skall gälla under en femårig preklusionstid. Detta ställer krav på viss särreglering under övergångstiden för att de skall behålla sitt värde som säkerhet för borgenären. Det gäller framför allt panträttens innebörd och förmånsrätt samt företrädesordningen. Vår avsikt är att de äldre panträtternas innebörd skall vara oförändrad så länge de består. De bör också behålla sin status i förmånsrättshänseende. Eftersom det annars kan uppstå rangordningsproblem bör en särskild reglering av företrädesordningen göras mellan de olika typerna av panträtt.

Företrädesordningen mellan i dag gällande pantnoteringar avgörs av tidpunkten då panträkten har vunnit sakrättsligt skydd. Sådant skydd uppkommer genom att föreningen har mottagit underrättelse om panträttssupplåtelsen. Tidsföljden mellan underrättelserna är således avgörande. Motsvarande innebär vårt förslag till in-teckningssystem att sakrättsligt skydd uppkommer när någon registreras som in-teckningshavare i bostadsrättsregistret. Även här är alltså tidsföljden av avgörande betydelse. Det ter sig då lämpligt att tidpunkten för när sakrättsligt skydd har vunnits bör vara avgörande för företrädesordningen. Med en sådan lösning uppkommer inte heller några konkurrensproblem mellan å ena sidan äldre panträttssupplåtelse och å andra sidan panträttssupplåtelse som grundar sig på en bostadsrättsinteckning.

#### *Exekutiv försäljning och tvångsförsäljning*

Huvudregeln beträffande övergången till nya processuella regler är att dessa endast omfattar förfaranden som har inletts efter regelns ikraftträdande. Ett förfarande som inleds efter ikraftträdandet bör därför följa de nya reglerna. Däremot bör de nya reglerna endast omfatta materiella förhållanden som inträffat efter ikraftträdandet. Ett förfarande enligt nya regler kan därför röra förhållanden som skall bedömas enligt äldre reglering (jfr prop 1970:145 s. 83 f).

Under den femåriga övergångstiden, och för pantnoteringar även därefter, bör borgenärer med en äldre panträtt som säkerhet för sin fordran ges samma ställning vid en exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning som borgenärer vilka är in-teckningshavare. Detta bör gälla såväl i fråga om rättigheter som skyldigheter. Vi föreslår därför att vissa särskilda regler skall gälla för panthavare. Dessa rör bestämmelserna om anslutningsrätt och sakägarförteckning samt borgenärens möjlighet att efter en exekutiv försäljning mot köparen göra gällande panträtt.

Även beträffande panträttens verkan efter exekutiv försäljning, expropriation eller andra typer av tvångsförvärv föreslår vi bestämmelser som motsvarar dem för bostadsrättsinteckningar.

## 19.2 Föreningens skyldigheter

**Vi föreslår** att föreningarna under övergångstiden skall vara skyldiga att bibehålla anteckningar om panträtter som de har fått underrättelse om före ikraftträdandet. De skall ha samma skyldighet att i vissa fall underrätta panthavare som de har i förhållande till inteckningshavare.

Enligt gällande rätt skall underrättelser om pantsättning antecknas av föreningen i lägenhetsförteckningen. Som tidigare angetts i avsnitt 17.2.7 anser vi att dessa uppgifter inte bör föras över till bostadsrättsregistret. Därför bör föreningens skyldighet att ha dessa uppgifter införda i lägenhetsförteckningen bestå under övergångstiden. Efter denna tidpunkt bortfallet behovet av detta eftersom även de äldre panträtter som ännu består skall noteras i bostadsrättsregistret (se avsnitt 17.2.6).

I det nya systemet bibehålls föreningens skyldighet att underrätta borgenärer i vissa avseenden. Det gäller t.ex. om uppkomsten av fordringar som är förenad med legal panträtt enligt 7 kap. 16 a § BRL och föreningens beslut om upphörande eller förändring av en pantförskriften bostadsrätt. Så länge äldre panträtter består bör denna skyldighet alltså gälla även i förhållande till dessa panthavare.

## 19.3 Omregistrering av bostadsföreningar

**Vi föreslår** att en bostadsförening som har omregistrerats till bostadsrättsförening skall vara skyldig att till bostadsrättsregistret ge in uppgift om de bostadsrättshavare som man är skyldig att utfärda bostadsrättsbevis till.

Uppgift om pantsättningar som föreningen har underrättats om före omregistreringen skall lämnas till Patent- och registreringsverket i samband med omregistreringen. Sådana pantsättningar skall om inget görs prekluderas fem år efter det att beslutet om omregistrering har vunnit laga kraft. Fortsatt sakrättsligt skydd efter preklusionsfristens utgång skall, i likhet med vad vi föreslår för gamla panträtter i bostadsrätter, kunna erhållas endast genom bostadsrättsinteckning eller, i undantagsfall, genom att en pantnotering registreras i bostadsrättsregistret.

Punkterna 4 och 7 i övergångsbestämmelserna till BRL möjliggör för vissa äldre bostadsföreningar att fortsätta att upplåta nyttjanderätt mot ersättning trots att de inte är bostadsrättsföreningar. Det har dock ansetts önskvärt att de äldre upplåtelseformerna på sikt inordnas i de legala systemen för hyresrätt eller bostadsrätt. För att underlätta detta kan föreningar av den aktuella typen på begäran omregistreras till bostadsrättsföreningar enligt lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. Patent- och registreringsverket prövar frågan om omregistrering, 1 § andra stycket nämnda lag. När ett beslut om omregistrering har vunnit laga kraft, skall de upplåtna lägenheterna anses vara upplåtna med bostadsrätt i stället, 5 § samma lag. Bostadsrättsföreningens styrelse skall genast utfärda bevis till bostadsrättshavarna om bostadsrätterna. Beviset skall innehålla samma uppgifter som skall anges i lägenhetsförteckningar.

Det nämnda övergångsbestämmelserna är inte tidsbegränsade. Även sedan bostadsrättsregistret har införts och den i avsnitt 17.2.6 föreslagna femåriga preklusionstiden har löpt ut, kan det alltså förekomma omregistreringar. Uppgifter om föreningen, bostadsrätts-havaren o.d. måste då föras in i bostadsrättsregistret. När det gäller dessa uppgifter kan vi inte se några direkta problem. De får föras in på samma sätt som när registret införs.

När det gäller uppgiften om bostadsrättshavare ser vi två möjligheter. Man kan jämföra med den situationen att bostadsrättshavaren har förvärvat en bostadsrätt genom upplåtelse och anse denne skyldig att anmäla sitt innehav. Vi anser emellertid att situationen är mer lik den som gäller vid uppläggningsregistret. Omregistreringsförfarandet blir dessutom krångligare om alla bostadsrättshavare skall göra ansökningar till bostadsrättsregistret om att få sitt innehav registrerat. Vi föreslår därför att föreningen efter omregistreringen skall vara skyldig att till bostadsrättsregistret ge in uppgift om de bostadsrättshavare som man är skyldig att utfärda bostadsrättsbevis till. Patent- och registreringsverket som enligt vårt förslag i avsnitt 11.2.2 skall lämna uppgifter till bostadsrättsregistret om bostadsrättsföreningar bör även i denna situation vara skyldig att lämna uppgifter om den nytillkomna bostadsrättsföreningen, när beslutet om omregistrering har vunnit laga kraft.

Sakrättsligt skydd för pantsättningar uppstår på samma sätt i bostadsföreningar som i bostadsrättsföreningar. Föreningen skall alltså underrättas, denuntieras, om pantsättningen. De befintliga pantsättningar som man får räkna med finns i de nybildade bostadsrätterna utgör ett särskilt problem. Även i detta fall måste ju en övergång till inteckningar ske på ett eller annat sätt.



Vi föreslår att saken löses på följande sätt. I samband med att omregistrering begärs, bör föreningen vara skyldig att till Patent- och registreringsverket anmäla vilka till namn och adress kända panthavare som finns. En bestämmelse införs som innebär att pantsättningar som har skett genom underrättelse till föreningen, på samma sätt som föreslås i avsnitt 17.2.6, prekluderas efter viss tid. Den tiden bör sättas till fem år efter det att beslutet om omregistrering har vunnit laga kraft. När beslutet har vunnit laga kraft bör Patent- och registreringsverket vara skyldigt att underrätta de inrapporterade panthavarna om beslutet. I underrättelsen bör en upplysning finnas om omregistreringens betydelse för pantsättningarnas giltighet. Beslutet och informationen bör också publiceras i Post- och Inrikes Tidningar.

De övergångsregler vi föreslagit i avsnitt 17.2.6 bör gälla även i nu nämnda situation. Huvudregeln bör alltså vara att sakrättsligt skydd efter femårsfristen normalt skall kunna uppnås endast med en bostadsrättsinteckning men att en denuntierad pantsättning undantagsvis skall kunna föras in i bostadsrättsregistret. Direkt efter omregistreringen bör nya pantsättningar kunna göras endast med bostadsrättsinteckning.

Förfarandet beträffande pantsättningarna kan framstå som något omständligt. Vi menar dock att det är försvarligt eftersom borgenärerna då får samma skydd som i samband med införandet av bostadsrättsregistret och att antalet omregistreringar är ganska få.



## Övriga frågor

### 20 Exekutionsrättsliga frågor

En bostadsrätt kan i dag bli föremål för två olika typer av exekutiva åtgärder, dels utmätning och exekutiv försäljning, dels tvångsförsäljning. Regler om utmätning finns i utsökningsbalken (UB) medan tvångsförsäljningsinstitutet regleras i BRL, dock med hänvisning i stor omfattning till utmätningsreglerna i UB.

Vi har tagit ställning för att en inteckningsmodell bör införas för bostadsrätter. Ur det perspektivet bör även de exekutionsrättsliga reglerna för bostadsrätter ses över. I detta avsnitt ges först en översiktlig beskrivning av de i dag gällande reglerna för exekutiva åtgärder rörande dels bostadsrätter, dels fastigheter. Kortfattat återges också synpunkter som kommit fram vid sammanträffanden med företrädare för Riksskatteverket och kronofogdemyndighet. Därefter lämnas förslag om ändrade exekutionsrättsliga regler rörande bostadsrätter. Till följd av dessa förslag presenterar vi också förslag till följdändringar i andra författningar med anknytning till dessa regler.

#### 20.1 Bakgrund

##### 20.1.1 Bostadsrätter

Skillnaden mellan utmätning och tvångsförsäljning kan i korthet sägas vara att ett utmätningsförfarande förutsätter att den som ansöker om utmätning har en penningfordran mot gäldenären/bostadsrättshavaren medan något sådant anspråk inte krävs för en tvångsförsäljning. En sådan försäljning kan ske t.ex. för att bostadsrättshavaren har förverkat sin bostadsrätt på grund av vanvård.

*Utmätning*

En bostadsrätt som används som stadigvarande bostad, alltså inte för fritidsboende eller som lokal, får enligt 5 kap. 1 § UB - de s.k. beneficiereglerna - inte utmätas. Utmätningssfriheten för bostadsrätter är dock i viss mån begränsad. Till att börja med anges det i 5 kap. 13 § UB att utmätningssförbudet inte gäller för fordran som är förenad med panträtt i bostadsrätten. En gäldenär som pantsätter sin bostadsrätt riskerar således att förlora sin bostad. Vidare är enligt 5 kap. 1 § 6 UB bostadsrätten inte utmätningssfri om gäldenären vid förvärvet av den har åsidosatt tillbörlig hänsyn till sina borgenärer eller om det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde är oskäligt att den undantas från utmätning. Den sistnämnda bedömningen skall ske med beaktande av förhållandena i varje enskilt fall och om gäldenären har familj skall hänsyn även tas till familjens behov av bostadsrätten (Gregow, Torkel, Utsökningsrätt, 3 uppl., 1996, s. 122).

I förarbetena vid beneficieregelns ursprungliga tillkomst år 1971 uttalades angående bostadsrättens värde att de avgifter som togs ut för nyproducerade bostadsrätter ofta kunde tjäna som riktmärke. Om värdet inte översteg vad som var normalt för avgiften för en nyproducerad bostadsrättslägenhet av motsvarande storlek och beskaffenhet och bostadsrättslägenheten inte kunde anses oskäligt stor med hänsyn till gäldenärens behov, skulle den i princip undantas från utmätning (ibid). Sedan regelns tillkomst år 1971 har prisutvecklingen för bostadsrätter medfört att bostadsrätter i framför allt storstäder kommit att representera betydande värden. Högsta domstolen har därför i några avgöranden förklarat att uttalandena i förarbetena inte längre kan anses vägledande för frågan om utmätningssfrihet (se t.ex. NJA 1987 s. 575 och NJA 1989 s. 409 I-IV).

Enligt Högsta domstolen går gränsen för utmätningssfrihet vid ungefär 200 000 kr. Detta avser normalstora bostadsrättslägenheter, dvs. lägenheter med tre - fyra rum och kök. Domstolen har dock även uttalat att undantag kan göras, t.ex. om gäldenären är handikappad och lägenheten är anpassad till handikappet (se NJA 1990 s. 261).

Det är inte ovanligt att bostadsrätter ägs gemensamt av flera personer, t.ex. makar. Enligt 8 kap. 8 § UB kan vid utmätning av en andel i viss egendom kronofogdemyndigheten under vissa förutsättningar förordna om indragning av andel i utmätningssförfarandet, dvs. bestämma att egendomen i sin helhet skall säljas. I rättsfallet NJA 1995 s. 478 ansåg dock Högsta domstolen att denna regel inte är tillämplig vid utmätning av andel i bostadsrätt. Gregow har kritiserat avgörandet. (Gregow, a.a., s. 207 f). Eftersom en ideell andel i en bostadsrätt vanligen har ett mycket begränsat värde vid en exekutiv försäljning är det antagligen sällsynt med utmätning i sådana fall.

Vad gäller förhållandet till tredje man vid utmätning av en bostadsrätt gäller reglerna i 4 kap. 17-23 §§ UB om utmätning av lös egendom. Enligt huvudregeln får egendom utmätas endast om det framgår att den tillhör gäldenären. Det är sökanden som har bevisbördan för att så är fallet. Gäldenären anses dock vara ägare till egendom

som han har i sin besittning, om det inte framgår att bostadsrätten tillhör någon annan. Om gäldenären är gift eller sambo, anses han normalt vara ägare till egendom som han gemensamt besitter med sin make eller sambo. Det gäller dock inte om det framgår att de är samägare enligt lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt eller om det framgår att egendomen tillhör maken eller sambon ensam. Vad som nu sagts gäller även för registrerade partnerskap och homosexuella sambor.

Angående kravet på bevisning vid utmätning av bostadsrätt utan tillämpning av någon presumptionsregel anser Gregow (a.a. s. 144) att det bör vara tillräckligt att gäldenären är antecknad som bostadsrätts-havare hos bostadsrättsföreningen.

Utmätning av bostadsrätt säkerställs genom att bostadsrättsföreningen underrättas, 6 kap. 3 § andra stycket UB. Underrättelsen skall delges föreningen, 6 kap. 11 § utsökningsförordningen (1981:981) (UF).

En exekutiv försäljning av en bostadsrätt sker enligt reglerna i UB om försäljning av lös egendom. Eftersom en bostadsrätt oftast anses ha ett betydande värde skall exekutionstiteln, men inte nödvändigtvis utmätningen, ha vunnit laga kraft för att försäljning skall få ske, 8 kap. 4 § andra stycket UB. Enligt Riksskatteverkets uppfattning bör kronofogdemyndigheten som regel låta en sakkunnig svara för den värdering av bostadsrätten som skall ske enligt 6 kap. 9 § UB (Riksskatteverket, Utsökning och indrivning, 1996, s. 298). Kostnaden för detta tas ut som en avgift i målet.

Enligt 7 kap. 16 a § BRL har föreningen en legal panträtt för fordringar på vissa avgifter. De avgifter som omfattas av denna rätt framgår av 7 kap. 14 § första stycket BRL och är framför allt insats och årsavgift. I den mån föreningens stadgar medför rätt för föreningen att ta ut upplåtelse-, överlåtelse- eller pantsättningsavgift omfattas även dessa av den legala panträten. Den legala panträten ger företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten, om föreningen fullgjort en närmare angiven underrät-telseskyldighet (se 7 kap. 31 § BRL). Föreningen ges även förmånsrätt för dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:135) på de nyssnämnda avgifterna. Föreningen kan också ha fordringar av annat slag på bostadsrättshavaren, t.ex. för skadestånd, inkassokostnader eller avgift för tvättstuga eller parkering. För att föreningen skall kunna få betalt för dessa vid en exekutiv försäljning krävs det att föreningen har en exekutionstitel. Då kan dessa fordringar utmätas (RSV, a.a., s. 298 f.).

Vid den exekutiva försäljningen säljs bostadsrätten utan förbehåll för panträtt. En panthavare är skyldig att ta emot betalning i förtid. För att försäljning skall få ske måste dock de panthavare som har bättre eller lika rätt som sökanden få full betalning för sin fordran eller medge att försäljning ändå sker (8 kap. 11 § och 9 kap. 4 § UB samt prop. 1995/96:17 s. 38 f och Gregow, a.a., s. 221 f.). Sökanden har ingen vetorätt mot försäljningen motsvarande den som panthavare med lika eller bättre rätt har. Det står dock sökanden fritt att återkalla sin ansökan om han tror sig inte få fullt betalt.

Den exekutiva försäljningen avser bostadsrätten. Det innebär att förvärvaren - liksom vid andra typer av överlåtelser - måste beviljas

medlemskap i föreningen innan han får utöva bostadsrätten, 6 kap. 1 § BRL. Om den som förvärvat en bostadsrätt vid exekutiv försäljning inte beviljas medlemskap, är föreningen skyldig att lösa bostadsrätten mot skälig ersättning (6 kap. 5 § BRL). Det är en skillnad jämfört med andra typer av överlåtelser där vägrat medlemskap medför ogiltighet.

För juridiska personer med panträtt i en bostadsrätt finns en särregel i 6 kap. 1 § andra stycket BRL. Den medger en juridisk person som förvärvat en bostadsrätt vid exekutiv försäljning rätt att utöva denna utan att vara medlem i föreningen. Tre år efter förvärvet har dock föreningen rätt att uppmana den juridiska personen att inom sex månader visa att någon som kan beviljas medlemskap i föreningen har förvärvat bostadsrätten. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas. Föreningen kan i sina stadgar ge juridiska personer en mer vidsträckt rätt.

Sedan köpeskillingen har betalats och köparen blivit antagen som medlem i bostadsrättsföreningen är han i princip "ägare" till bostadsrätten och har rätt att tillträda denna. Ett överklagande av försäljningen utgör emellertid ett hinder mot detta om ett beslut om inhibition av försäljningsbeslutet har meddelats till följd därav. I motsvarande situation rörande fast egendom har köparen rätt att frånträda köpet om hindret består tre månader efter det utsatta fördelningssammanträdet. Någon sådan möjlighet för köparen av en bostadsrätt finns inte.

Slutligen skall kronofogdemyndigheten, efter det att försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, utfärda en köpehandling, 9 kap. 12 a och 18 §§ UF.

### *Tvångsförsäljning*

Enligt 7 kap. 18 § BRL kan en bostadsrätt under vissa förutsättningar vara förverkad och bostadsrättsföreningen då ha rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. De vanligaste situationer då detta kan bli aktuellt är vid bristande betalning av avgiften till föreningen, om lägenheten upplåtits i andra hand utan föreningens samtycke eller om den vanvårdats. Möjligheten till tvångsförsäljning finns också när någon har förvärvat bostadsrätten genom ett universalfång (arv, testamente, bolagsskifte, o.d.) och innehavet skall upplösas (prop. 1995/96:17 s. 34). Om en lägenhet är förverkad skall bostadsrätten, om föreningen begär det, tvångsförsäljas enligt de regler som finns i 8 kap. BRL. Föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av en försäljning kan dock komma överens om någon annan lösning.

Vid en tvångsförsäljning tillämpas - med vissa i 8 kap. BRL angivna undantag - reglerna i UB om exekutiv försäljning av lös egendom. Hänvisningen till UB innebär att även UF är tillämplig. Avsikten är att reglerna om tvångsförsäljning i möjligaste mån skall överensstamma med de för exekutiv försäljning (prop. 1995/96:17 s. 34). Syftet med tvångsförsäljning enligt BRL är att avveckla förhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren sedan nyttjanderätten har förver-

kats. Föreningen har vanligtvis en fordran på bostadsrättshavaren men, som nyss nämnts, kan förverkande även ske på andra grunder. Av det skälet är reglerna om utmätning och exekutiv försäljning av bostadsrätten inte tillräckliga utan en möjlighet till tvångsförsäljning enligt BRL behövs för att kunna hantera de situationer där föreningen inte har någon fordran mot bostadsrättshavaren (prop 1995/96:17 s. 33 f).

I den följande framställningen redogörs i korthet endast för de skillnader som finns mellan reglerna för tvångsförsäljning och exekutiv försäljning.

En förutsättning för att en tvångsförsäljning skall kunna komma till stånd är, enligt 7 kap. 30 § BRL, att bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning med stöd av 7 kap. 18 § BRL. Föreningen kan sedan ansöka om tvångsförsäljning hos kronofogdemyndigheten. Bostadsrättshavaren bör beredas tillfälle att yttra sig över föreningens ansökan. Myndigheten skall därefter pröva om förutsättningar för tvångsförsäljning föreligger och meddela ett särskilt beslut i frågan, 8 kap. 4 § BRL. Beslutet skall motiveras och får överklagas särskilt. Det bör som regel delges bostadsrättshavaren (Riksskatteverket, a.a., s. 302).

Tvångsförsäljning sker enligt 8 kap. 2 § andra stycket BRL för föreningens fordran som är förenad med legal panträtt. Även om föreningen inte har någon sådan fordran, t.ex. vid försäljning på grund av vanvård, tillämpas bestämmelsen analogt och bostadsrätten säljs som om föreningen hade en sådan fordran. Om föreningen har någon fordran utan legal panträtt men saknar exekutionstitel kan denna ändå tas upp vid en tvångsförsäljning. Det förutsätter dock att fordringen grundas på innehavet av bostadsrätten. Den placeras då efter övriga fordringar, 8 kap. 5 § andra stycket BRL.

I 8 kap. 8 § BRL anges att om tvångsförsäljning och exekutiv försäljning begärs beträffande samma bostadsrätt skall i första hand tvångsförsäljning ske. Från regeln gäller det undantaget att, om den exekutiva försäljningen har kungjorts när ansökan om tvångsförsäljning görs, den senare ansökan skall vila i avvaktan på att målet om exekutiv försäljning har avgjorts (Meltz m.fl., Bostadsrätt, 3 uppl., 1996, s. 40 ff). Om tvångsförsäljningsförfarandet inte leder till någon försäljning, övergår bostadsrätten till föreningen utan att panträtten består (ibid).

#### *Försäljning under hand*

Som ett alternativ till försäljning på auktion kan – både i samband med utmätning och tvångsförsäljning - försäljning under hand komma i fråga. En förutsättning för detta är att det är sannolikt att en högre köpeskillning kan uppnås och att en sådan försäljning framstår som mest ändamålsenlig, 9 kap. 8 § UB.

Enligt Gregow är det egendom av speciell karaktär som har en begränsad kundkrets och ett relativt högt värde som främst kan komma i fråga för underhandsförsäljning (Gregow, a.a., s. 232).

Kronofogdemyndigheten avgör om försäljning under hand skall ske.

Om frågan är tveksam eller det i övrigt finns skäl till det, skall sökanden, gäldenären och övriga sakägare beredas tillfälle att yttra sig i saken. De skall då även få möjlighet att uttala sig om sättet för infordrande av anbud, lägsta godtagbara köpeskillning och övriga försäljningsvillkor, 9 kap. 8 § första stycket UB och 9 kap. 13 § UF. Det är kronofogdemyndigheten som ombesörjer en underhandsförsäljning av lös egendom. Någon möjlighet att anlita någon utomstående för försäljningen finns inte.

Före försäljningen skall anbud infordras. I de flesta fall sker detta genom kungörelse. Det är dock inte obligatoriskt att kungöra anbudsunderlaget, jfr 9 kap. 14 § UF.

För försäljningen gäller i princip samma regler som för försäljning på auktion. Förutsättningarna för att ett anbud skall kunna godtas och villkoren för betalning av köpeskillingen är t.ex. de samma som vid auktion. Om något godtagbart anbud inte lämnas skall auktion sättas ut.

#### *Bostadsrättshavarens konkurs*

En bostadsrätt som till följd av bestämmelsen i 5 kap. 1 § UB är undantagen från utmätning ingår inte heller i den egendom som får tas i anspråk av konkursboet. En sådan bostadsrätt som inte utgör gäldenärens bostad eller som har ett så högt värde att den inte är skyddad från utmätning skall däremot ingå i boet och försäljas av konkursförvaltaren. Vid sådan försäljning har den som har panträtt i bostadsrätten företräde framför övriga fordringsägare. Konkurslagen innehåller inga särskilda regler till förmån för bostadsrättsföreningens fordringar på bostadsrättshavaren/konkursgäldenären. Till skillnad från vad som gäller vid tvångsförsäljning kan föreningen därför inte göra gällande någon företrädesrätt för fordringar som inte är förenade med legal panträtt. Exempel på sådana fordringar är avgifter för parkering, skadestånd och kostnader för avhysning och reparationer. I den mån bostadsrättshavaren inte har betalat fordringar av detta slag är dessa föreningens fordringar därför normalt att betrakta som oprioriterade i konkursen.

#### 20.1.2 Fast egendom

##### *Utmätningsförfarandet*

Liksom lös egendom får fast egendom utmätas om det framgår att den tillhör gäldenären. Lagfarten innebär en presumtion för att gäldenären är ägare. Utmätning får ske om det inte framgår att fastigheten tillhör någon annan, 4 kap. 24 § UB. Även om gäldenären inte har lagfart kan fastigheten ändå utmätas för hans skulder. För det krävs att det av andra omständigheter framgår att fastigheten tillhör denne. Överlåtelse av fast egendom gäller mot överlåtarens borgenärer i och med det skriftliga köpeavtalet och är således oberoende av om förvärvaren sökt lagfart. Med tanke på formkraven vid överlåtelse av fast egendom torde



det krävas att skriftligt köpeavtal eller köpebrev företes (Riksskatteverket, a.a., s. 204). Om fastigheten som sådan inte kan utmätas för gäldenärens skulder kan möjligen det obligationsrättsliga anspråk som en gäldenär i egenskap av dold ägare har mot den lagfarne ägaren utmätas. Det blir då fråga om utmätning av den rätt som gäldenären kan ha med avseende på en viss fastighet (se Gregow, Torkel, Tredje mans rätt vid utmätning, 1987, s. 293 ff och Åkerlind, Håkan, SvJT 1986 s. 380).

Överlåtelse av fast egendom som är beroende av villkor för att bestå hindrar inte att utmätning kan ske, 4 kap 25 § UB. Utmätning kan ske för fordran hos överlåtaren och omfattar då även överlåtarens rätt mot förvärvaren. Utmätning kan också ske hos förvärvaren. Om villkoret inte uppfylls, omfattar utmätningen förvärvarens rätt mot överlåtaren.

En förutsättning för utmätning är att egendomen i fråga kan identifieras. Då det gäller fast egendom vållar detta sällan några praktiska problem eftersom fastigheter är registrerade. Inte heller säkerställande av utmätning medför några svårigheter. Utmätning sker vanligen på kronofogdemyndighetens kansli (s.k. kontorsutmätning) och säkerställs genom anteckning i inskrivningsregistret, 6 kap 21 § första stycket UF och 19 kap. 21 § första stycket JB. För att gäldenären skall få tillfälle att bevaka sin rätt skall denne enligt 4 kap. 12 § UB som huvudregel på förhand underrättas om utmätningens målet.

Utmätningen medför förmånsrätt från och med den dag anteckning om utmätningen tas upp av inskrivningsmyndigheten, 4 kap. 30 § UB jämfört med 8 § förmånsrättslagen (1970:979). Detta leder bl.a. till att inteckning som söks efter utmätningens beslutet men innan ärendet om anteckning av utmätningen tagits upp av myndigheten kommer att ges företräde framför utmätningen, se 9 § tredje stycket förmånsrättslagen. Likaså gäller att, om samma fastighet utmätts vid två eller flera tillfällen, den utmätning som antecknats först ges företräde framför den som antecknats en senare dag (Walin m.fl., Förmånsrättslag, lönegaranti, kvittning mot lön m.m., 1995, s. 80 f. och 91 f.). I 17 kap. 6 § JB regleras företrädesordningen för dels inteckningar sinsemellan, dels inteckningar och andra rättigheter.

Efter utmätningen får gäldenären inte till skada för sökanden förfoga över fastigheten utan kronofogdemyndighetens medgivande, 4 kap. 29 § UB. Huvudskälet för detta är att gäldenären inte får minska fastighetens värde. Något hinder finns dock inte mot att gäldenären tar ut nya pantbrev och gör nya pantsättningar, i den mån kronofogdemyndigheten inte tagit hand om pantbreven, jfr 12 kap. 5 § UB.

Panträtt i fast egendom medför rätt för en borgenär att få betalt för sin fordran intill pantbrevets belopp och, under vissa omständigheter, ett tillägg (se avsnitt 3.2.3).

#### *Utmätning av pantbrev m.m.*

Har en gäldenär ett obelånat eller endast delvis belånat pantbrev i sin fastighet, s.k. ägarhypotek, kan det utmätas särskilt. När pantbrev i fast egendom utmätts, skall pantbrevet tas om hand av kronofogdemyn-

digheten. Är det fråga om ett datapantbrev, skall kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket utfärdar ett skriftligt pantbrev, som tillställs myndigheten, 6 kap. 2 § andra stycket UB. Pantbrev som är belånade och finns hos tredje man skall endast i undantagsfall tas om hand. Om pantbrev inte tas i förvar, skall innehavaren meddelas förbud att utan kronofogdemyndighetens tillstånd lämna ut pantbrev eller vidta annan åtgärd med dem, 6 kap. 7 § andra stycket UB. Förbudet skall delges, 6 kap. 11 § UF.

Om utmätningen avser datapantbrev och tredje man är registrerad som innehavare får kronofogdemyndigheten, enligt 6 kap. 7 § första stycket UB, begära att Lantmäteriverket beslutar att inteckningen inte får tas bort och att någon ny pantbrevshavare inte får registreras (se även 11 § lagen [1994:448] om pantbrevsregister).

För att uppnå sakrättsligt skydd för en sådan utmätning krävs att innehavaren av pantbrevet underrättas enligt lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man.

Ett pantbrev medför inte i sig någon rätt till betalning och kan därför inte säljas. En utmätning leder därför antingen till att fastigheten tas i anspråk och säljs exekutivt eller till att pantbrevet pantförskrivs till sökanden, 9 kap. 14-15 §§ UB. Ett beslut om ianspråktagande av fastigheten innebär att fastigheten anses utmätt och kronofogdemyndigheten skall genast underrätta inskrivningsmyndigheten om saken, 6 kap. 21 § UF.

En borgenär som innehar ett pantbrev kan få fastställt av domstol eller kronofogdemyndighet att hans fordran skall utgå med särskild förmansrätt i fastigheten. Fastigheten anses då omedelbart utmätt enligt 4 kap. 27 § UB. Borgenären skall inom två månader från det att fastställelsen vunnit laga kraft begära att fastigheten säljs exekutivt. Om så inte sker förfaller avgörandets utmättningsverkan. Detta hindrar dock inte att borgenären senare ansöker om utmätning i vanlig ordning och i det målet återoppar samma avgörande som exekutionstitel. Inskrivningsmyndigheten skall genast underrättas om betalningsfastställelsen.

Beträffande fastigheter kan - till skillnad från vad som gäller för bostadsrätter - vid utmätning av andel förordnas att hela fastigheten skall säljas, s.k. indragning (8 kap. 8 § UB och Gregow, a.a., s. 239).

#### *Exekutiv försäljning*

Inför en exekutiv försäljning skall fastigheten beskrivas och värderas. Ofta anlitas en sakkunnig person, t.ex. en värderingsman. Förutom en uppskattning av fastighetens värde skall fastighetens rättsliga förhållanden utredas. Det kan innebära bl.a. att gäldenären avfordras köpehandlingar och liknande som visar hans eller hennes äganderätt samt att upplysningar inhämtas om vilka rättigheter som besvärar fastigheten och vilka tillbehör som finns. Om beskrivningen är bristfällig, kan staten anses skadeståndsskyldig mot en förvärvare (jfr NJA 1987 s 954 och Gregow, a.a., s 258).

Inför en exekutiv auktion skall tid och plats för auktionen bestämmas

och kungöras. Vidare skall kända sakägare underrättas och visning av fastigheten ske.

I samband med auktionen skall ett bevakningssammanträde hållas. Detta syftar till att fastställa vilka fordringar och övriga anspråk som skall beaktas vid auktionen och vilka villkor i övrigt som skall gälla för försäljningen. Sammanträdet avslutas med att en sakägarförteckning sammanställs. Reglerna härom finns i 12 kap. 23-31 §§ UB.

Senast under bevakningssammanträdet skall en borgenär anmäla sin fordran. I annat fall förlorar han sin rätt i förhållande till andra fordringsägare vars fordringar tas upp i sakägarförteckningen, 13 kap 10 § tredje stycket UB. Däremot påverkas inte borgenärens rätt gentemot gäldenären. Om någon fordran med panträtt inte har anmälts trots att gäldenären inte innehar pantbrevet, skall pantbrevsbeloppet jämte ett tillägg om 10 procent tas upp i sakägarförteckningen. Ågarhypotek tas upp utan tillägg, 12 kap. 27 § andra-tredje styckena.

Sedan det står klart vilka anspråk som har anmälts skall de sakägare som är närvarande vid bevakningssammanträdet ges tillfälle att yttra sig om anspråken och villkoren för försäljningen. Bestriker någon av sakägarna en anmäld fordran eller åberopad förmånsrätt och är saken oklar, skall fordringen tas upp som tvistig (Gregow a.a., s. 264).

I 12 kap. 25 § UB anges att följande skall tas upp i sakägarförteckningen.

- Exekutionsfordran. Om det finns flera sökande anges den fordran som har bästa förmånsrätt.
- Fordran som enligt lag skall utgå med förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen och som förfaller till betalning senast på tillträdesdagen (s.k. reallaster).
- Fordran som är förenad med panträtt i fastigheten.
- Nyttjanderätt eller annan rätt som besväras fastigheten, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig vid förrättningen.
- Förrättningskostnaderna
- Om fastigheten ingår i konkursbo, tas även upp arvode och annan kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen.

De fordringar och rättigheter som skall tas upp i sakägarförteckningen tas upp i den företrädesordning som gäller enligt lag, 12 kap. 26 § första stycket UB. I korthet innebär detta att, om fastigheten ingår i ett konkursbo, kostnader som har samband med förvaltningen av fastigheten under konkursen skall tas upp först. Därefter följer reallasterna. Efter dessa kommer inteckningar, inskrivna rättigheter och utmätningar som har antecknats i inskrivningsregistret. Ordningsföljden dem emellan avgörs av när i tiden inteckningarna och inskrivningarna söktes i förhållande till vilken inskrivningsdag anteckning om utmätning togs upp. Om inskrivning av rättighet söktes samma inskrivningsdag som inteckning, ges den förstnämnda företräde. På motsvarande sätt ges anteckning om utmätning företräde framför såväl inskrivning av rättighet som inteckning som söktes samma dag som anteckning om utmätningen tagits upp, 17 kap. 6 § JB, 9 § förmånsrättslagen och 4

kap 30 § UB. Oinskrivna rättigheter tas enligt 7 kap. 23 § JB upp sist och ordnas sinsemellan efter upplåtelsestidpunkten.

### *Skyddsbelopp*

En förutsättning för att en exekutiv försäljning av en fastighet skall ske är att köpeskillning och andra influtna medel täcker de fordringar som har bättre rätt än sökandens fordran och förrättningskostnaderna, den s.k. täckningsprincipen. Dessa fordringar är därför skyddade och summan av dem benämns *skyddsbeloppet*, 12 kap. 29 § första stycket 1 UB.

I 12 kap. 32 § UB sägs att vid en försäljning skall skyddsbeloppet täckas av köpeskillningen och andra tillgängliga medel, t.ex. intäkter från försäljning av tillbehör eller avkastning som fastigheten lämnat under tiden från utmätningstillfället. För vissa typer av avkastning, t.ex. hyresintäkter, krävs att det särskilt beslutats att denna skall räknas in bland de belopp som omfattas av skyddsbeloppet. Den sammanlagda summan av dessa belopp jämfört med skyddsbeloppet avgör vilken lägsta köpeskillning som kan godtas vid försäljningen. Detta benämns *det lägsta budet*.

Såväl skyddsbeloppet som det lägsta budet skall anges i sakägarförteckningen. Även om det lägsta budet uppnås vid en försäljning, är det inte säkert att en försäljning kommer till stånd. Kronofogdemyndigheten kan nämligen bedöma att det är sannolikt att en avsevärt högre köpeskillning skulle kunna uppnås. Å andra sidan kan, om samtliga sakägare medger det, en försäljning genomföras även om det högsta lämnade inropet inte når upp till det lägsta budet, 12 kap. 40 § UB.

I sakägarförteckningen skall även anges sådana rättigheter som är skyddade utan förbehåll respektive sådana rättigheter som skall förbehållas vid en försäljning för att bestå. Vilka rättigheter som hänförs till respektive kategori framgår av 12 kap. 33 § första och andra styckena UB. Slutligen skall sakägarförteckningen även uppta betalningsvillkoren för försäljningen och ange tillträdesdag.

Som framgått är exekutionsfordran avgörande för bestämmande av skyddsbeloppet och villkoren för försäljningen. Såväl när en fastighet utmäts som när den tas i anspråk på grund av utmätning av pantbrev är det sökandens fordran som utgör exekutionsfordran. För det fall att utmätning skett för flera fordringar är det fordran med bästa förmånsrätt som anses vara exekutionsfordran (Gregow, a.a., s. 274).

Om en exekutiv försäljning har begärts av en konkursförvaltare, är konkursboet sökande utan förmånsrätt, 12 kap. 26 § fjärde stycket UB. Eftersom detta medför att skyddsbeloppet blir relativt sett högt, ökar risken för att fastigheten inte kommer att säljas. Detta leder i sin tur till att panthavare inte får någon betalning ur fastigheten. Försäljningsförsöket ger inte heller någon ledning för om fastigheten har ett värde som i och för sig skulle kunna täcka panthavarnas fordringar. Konsekvensen härav blir att en panthavare inte heller får någon utdelning i konkursen.

För att undvika de beskrivna effekterna har en borgnär med panträtt

i en fastighet rätt att begära att fastigheten säljs för hans fordran, s.k. *anslutningsrätt* (12 kap. 13 § första stycket 2 UB och Gregow, a.a., s. 274 f). En sådan begäran innebär att skyddsbeloppet sänks till att endast omfatta de fordringar med bättre rätt än den anslutna och förrättningskostnaderna. För att övriga sakägare i god tid skall få kännedom om saken måste en begäran om anslutning framställas senast två veckor före bevakningssammanträdet, 12 kap. 13 § tredje stycket UB och 12 kap. 18-19 §§ UF.

### *Auktionen*

Efter bevakningssammanträdet hålls den exekutiva auktionen. Denna inleds med att kronofogdemyndigheten lämnar upplysningar om försäljningen varvid en redogörelse för sakägarförteckningen skall ges, 12 kap. 38 § UB. Det kan också finnas anledning för myndigheten att klarlägga vilka tillbehör som finns till fastigheten, att informera om i vilken ordning utrop skall ske för den händelse att det finns olika typer av rättigheter som belastar fastigheten och om handpenning, 12 kap. 25 § UF. Därefter kan fastigheten ropas ut. Det har ovan redogjorts för förutsättningarna enligt 12 kap. 40 § UB för att ett avgivet bud skall kunna godtas. Det kan i det sammanhanget tilläggas att ett bud som inte täcker exekutionsfordringen inte får godtas om sökanden motsätter sig det.

När ett bud har godtagits skall köparen omedelbart betala handpenning, annars ropas fastigheten ut på nytt, 12 kap. 41 § UB. Resterande del av köpeskillingen skall betalas senast vid fördelningssammanträdet, som också betraktas som tillträdesdag, 12 kap. 35 § fjärde stycket UB. Betalningsskyldigheten påverkas varken av att försäljningen överklagas eller ett inhibitionsbeslut meddelas (12 kap. 48 § första stycket UB och Gregow, a.a., s. 283). Sedan köpeskillingen har till fullo betalats och auktionen vunnit laga kraft skall kronofogdemyndigheten utfärda köpebrev.

Vid fördelningssammanträdet sker fördelning enligt sakägarförteckningen. Såvitt avser fordringar som är beroende av villkor eller tvistiga, skall ifrågavarande belopp avsättas i avvaktan på att klarhet nås. Utbetalning får dock ske först sedan fördelningssammanträdet vunnit laga kraft eller säkerhet ställts för utbetalade belopp, 13 kap. 10 och 14 §§ UB. Berörda sakägare kan dock medge att utbetalning sker utan att säkerhet ställts, 13 kap. 19 § UB.

Försäljningen påverkar inteckningar i fastigheten på så sätt att inteckningar som täcks av köpeskillingen och andra inlutna medel fortsätter att gälla medan inteckningar som helt eller delvis inte täcks av nämnda medel upphör att gälla, 6 kap. 12 § första stycket JB. På grund av den olägenhet som detta kan medföra för köparen kan dock kronofogdemyndigheten, på begäran av köparen, förordna om fortsatt inteckningsansvar även för de sistnämnda inteckningarna, 6 kap. 12 § första stycket JB och 12 kap. 56 § UB.

Den exekutiva försäljningens inverkan på inteckningar m.m. skall antecknas i fastighetsboken eller inteckningsregistret, 19 kap. 21 §

andra stycket JB. Till grund för anteckningen ligger sakägarförteckningen och protokollet från fördelningssammanträdet. De handlingarna skall kronofogdemyndigheten sända till inskrivningsmyndigheten när försäljningen vunnit laga kraft och fördelningssammanträdet hållits, 13 kap. 19 § 5 och 20 § första stycket UF.

#### *Försäljning under hand*

Liksom vid försäljning av lös egendom får fast egendom försäljas under hand. Förutsättningarna är de samma, dvs. att en sådan försäljning är mer ändamålsenlig. Vid den bedömningen skall särskilt beaktas om det finns förutsättningar att uppnå en högre köpeskillning än vid en försäljning på auktion. Det skall också föreligga en tillförlitlig utredning om vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten, 12 kap. 57 § första stycket UB. En avgörande skillnad gentemot försäljning av lös egendom är att kronofogdemyndigheten uppdrar åt någon utomstående, en registrerad fastighetsmäklare eller någon annan lämplig person, att handha försäljningen (12 kap. 29 § UF).

Även vid underhandsförsäljning skall en sakägarförteckning upprättas samt skyddsbelopp och lägsta bud fastställas, 12 kap. 58 § första och andra styckena. Försäljningen har samma rättsverkningar vad gäller panträtter och kronofogdemyndigheten kan på begäran från förvärvaren förordna om fortsatt inteckningsansvar. Vad gäller rättigheter finns dock bestämmelser som avviker från vad som gäller vid försäljning på auktion. Dessa skall emellertid inte närmare beröras här.

Inför försäljningen skall ägaren och sökanden få tillfälle att yttra sig. Ibland skall denna möjlighet även erbjudas andra sakägare. Vidare skall fordrings- och rättighetsinnehavare underrättas om den förestående försäljningen och uppmanas att anmäla sin rätt, 12 kap. 59 § första stycket UB.

Innan ett anbud godtas skall panthavare vars fordringar inte täcks av en erbjuden köpeskillning ges tillfälle att köpa fastigheten för en högre köpeskillning än den erbjudna, 12 kap. 59 § andra stycket UB.

Vad därefter gäller köpeskillningens erläggande, fördelning av influtna medel och utfärdande av köpebrev gäller väsentligen samma bestämmelser som vid försäljning på auktion. Om ett försök att sälja en fastighet under hand inte lyckas skall den säljas på auktion, 12 kap. 61 § UB.

#### 20.1.3 Synpunkter från företrädare för Riksskatteverket m.fl.

Vid sammanträffande med företrädare för kronofogdemyndigheten i Malmö den 14 augusti 1997 framfördes synpunkter som till viss del berör våra överväganden i de exekutionsrättsliga frågorna. De synpunkter som främst är av intresse för oss i denna del kan sammanfattas på följande sätt.

Redan när ett förfarande att sälja en bostadsrätt exekutivt inleds uppkommer problem som inte förekommer vid försäljning av fast

egendom. Det utdrag ur bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning som kronofogdemyndigheten regelmässigt begär att få visar de panträtsupplåtelser som belastar bostadsrätten i fråga. I flera fall har dock förteckningen inte varit korrekt i den meningen att det visat sig att noteringar om vissa pantsättningar saknats. Sådana problem har fått lösas genom överenskommelser mellan de berörda kreditgivarna.

Problem har också förekommit i samband med omläggning av lån. Oklarheter har uppstått om företrädesordningen mellan olika fordringar. Även i dessa fall har kreditgivarnas medverkan krävts för att kunna finna en lösning.

Vid en in-teckningsmodell för bostadsrätter behövs troligtvis en sakägarförteckning. Kronofogdemyndigheten har för övrigt redan övervägt att införa en sådan. Genom en sakägarförteckning skulle klarhet kunna skapas om storleken på fordringsägarnas krav och företrädesordningen mellan dessa.

Att införa ett fördelningssammanträde för beräkning av utdelning skulle främst motiveras av att man då skapar en motsvarighet till det förfarande som gäller vid fastighetsexekution.

Det ovan nämnda sammanträffandet följdes upp med ett sammanträffande med företrädare för Riksskatteverket och Kronofogdemyndigheten i Stockholms län den 28 april 1998. Vid detta möte framfördes bl.a. följande synpunkter.

Det är bra om reglerna om exekutiv försäljning av fast egendom görs tillämpliga även för försäljning av bostadsrätter. De båda egendomsstyperna uppvisar många likheter och den föreslagna regleringen kommer i åtskilliga avseenden att råda bot på de problem som råder med dagens ordning.

Reglerna om tvångsförsäljning vållar tillämpningssvårigheter. Dessa består bl.a. i oklarhet om vilka handlingar som skall delges och hur prövningen av en ansökan om tvångsförsäljning skall handläggas. Ett klarläggande av de praktiska aspekterna av tvångsförsäljningen vore därför bra.

En annan fråga som är aktuell är vad som ingår i form av utrustning m.m. när en bostadsrätt säljs. Det finns inte någon motsvarighet till reglerna om fastighetstillbehör och det ger upphov till stridigheter i samband med att förvärvaren skall få tillgång till bostadsrättslägenheten.

Begreppet "skild från lägenheten" vållar också tillämpningsproblem. Regeln tjänar som utgångspunkt för beräkningen av den s.k. sexmånadersregeln. Det är oklart vilken dag fristen skall löpa i från och om den omfattar förpliktelse som har förfallit till betalning under fristens gång eller som avser den tiden.

I samband med detta kan även frågan om ansvarfördelningen mellan köpare och säljare visavi föreningen nämnas. Att avgöra när föreningen har underrättats om nyttjanderättsövergången kan ofta vara svårt.

## 20.2 Överväganden och förslag

### 20.2.1 Utgångspunkter för förslagen

**Vi föreslår** att reglerna om exekutiv försäljning och tvångsförsäljning av bostadsrätter i huvudsak anpassas till de regler som gäller för exekution i fast egendom.

Nu gällande regler för utmätning och exekutiv försäljning av bostadsrätter är de som gäller för lös egendom i allmänhet. Dessa regler har visat sig vara i viss mån otillräckliga vad gäller bostadsrätter. Vid våra kontakter med företrädare för Riksskatteverket och kronofogdemyndigheter har det framkommit att den praktiska handläggningen i åtskilliga avseenden liknar fastighetsexekutionen. Dessa förhållanden talar, enligt vår mening, för att det behövs en klarare reglering av det exekutiva förfarandet beträffande bostadsrätter.

Olika lösningar är i och för sig tänkbara. De nyss nämnda likheterna med det exekutionsrättsliga förfarandet beträffande fast egendom är redan i dag stora. Vårt förslag att införa inteckningar för bostadsrätter ökar likheterna ytterligare. Det ter sig därför naturligt att även vad gäller det exekutiva förfarandet ta de fastighetsrättsliga reglerna som utgångspunkt för våra förslag.

Reglerna om tvångsförsäljning trädde i kraft den 1 januari 1996. De tillkom i avsikt att skapa en större enhetlighet mellan tvångsförsäljning efter förverkande av bostadsrätten och exekutiv försäljning. Det ligger inte inom ramen för våra direktiv att göra någon översyn av reglerna i 8 kap. BRL om tvångsförsäljning av bostadsrätt. Vad som däremot aktualiseras är att se till att dessa även i fortsättningen i huvudsak överensstämmer med vad som gäller för exekutiv försäljning.

### 20.2.2. Utmätning förfarandet

**Vi föreslår** att det införs en presumtionsregel motsvarande den i 4 kap. 24 § UB för utmätning i bostadsrätt. Utmätning i bostadsrätt skall säkerställas genom meddelande till bostadsrättsregistret och en bostadsrätt skall anses omedelbart utmätt om ett beslut om betalningsfastställelse har meddelats. Vi föreslår slutligen en särskild reglering av förmånsrätten.

#### *Införandet av en presumtionsregel*

Som framgått av avsnitt 20.1.1 gäller beträffande förhållandet till tredje man vid utmätning av bostadsrätt reglerna i 4 kap. 18-19 §§ UB. Någon motsvarighet till de presumtionsregler som tillämpas vid utmätning av fast egendom (4 kap. 24 § UB) eller registrerade skepp och luftfartyg (4 kap. 18 § andra stycket UB) finns inte. Dessa presumtionsregler har som utgångspunkt att utmätning får ske om gäldenären är registrerad som ägare till egendomen, om det inte framgår att denna tillhör någon annan. När nu en offentlig registrering av bostadsrättsin-



nehavare införs kan utmätningförfarandet underlättas även beträffande bostadsrätter. Vi föreslår därför att det införs en presumtionsregel av liknande slag som de ovan nämnda.

Av bestämmelsen bör det framgå att en bostadsrätt anses tillhöra gäldenären, om denne är registrerad som bostadsrättshavare i bostadsrättsregistret. Vi har i avsnitt 6.1. föreslagit att en överlåtelse av en bostadsrätt, på samma sätt som vid överlåtelse av fast egendom, skall gälla mot överlåtarens borgenärer i och med det skriftliga överlåtelseavtalet. Detta innebär att presumptionen för vem som är innehavare bör kunna brytas av att en tredje man med hjälp av i första hand ett överlåtelseavtal kan visa att han har förvärvat bostadsrätten. På motsvarande sätt bör utmätning av en bostadsrätt kunna ske trots att en tredje man är registrerad som innehavare i bostadsrättsregistret. Detta förutsätter att det framgår att bostadsrätten tillhör gäldenären.

#### *Beneficiereglerna*

Vad gäller förutsättningarna för utmätning är idag beneficiereglerna i 5 kap. 1 § UB tillämpliga beträffande bostadsrätter till lägenheter som tjänar som gäldenärens stadigvarande bostad. Detta gäller dock inte om den fordran som ligger till grund för utmätningen är förenad med panträtt i bostadsrätten. Något motsvarande skydd finns inte för fastighetsägare. Vårt uppdrag är att stärka bostadsrätternas kreditvärde. Detta skall i första hand ske genom förslag om införande av ett bostadsrättsregister och ett nytt system för pantsättning av bostadsrätter. Eftersom beneficiereglerna inte påverkar möjligheterna att utmäta en pantsatt bostadsrätt, får frågan om reglernas tillämplighet i övrigt anses ligga vid sidan av vårt uppdrag.

#### *Indragning*

Som framgått av avsnitt 20.1.2 gäller vid utmätning av andel i fast egendom att kronofogdemyndigheten, under vissa förutsättningar, kan förordna att hela fastigheten skall säljas, 8 kap. 8 § UB. Vanligen används termen indragning för detta förfarande. Indragningsregeln anses inte vara tillämplig för bostadsrätter, även om bostadsrätter i och för sig anses vara sådan egendom som - genom analog tillämpning - omfattas av lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt (jfr. NJA 1995 s.478).

Syftet med indragningsregeln är att motverka den risk som finns för att en ideell andel i viss egendom säljs till underpris. Den innebär att en utmätning av en andel och en därpå följande försäljning av hela egendomen i enlighet med reglerna i lagen om samäganderätt har slagits samman till ett förfarande i utskönningsmålet. Följden av detta är att egendomens kreditvärde ökar när en borgenär vet att egendomen i sin helhet kan realiserar. Andelen i egendomen kan då också försäljas till ett marknadsmässigt pris.

Vi menar att dessa motiv till indragningsregeln har lika stor giltighet för bostadsrätter som för fastigheter. Med andra ord skulle kreditvärdet

för bostadsrätter stärkas om möjligheten till indragning fanns även för detta egendomslag. Det är vidare svårt att se att den utformning som vi här föreslår av reglerna om samtycke från make eller sambo skulle utgöra ett skäl mot att regeln skulle gälla också bostadsrätter. Det kan i sammanhanget nämnas att ett förslag till motsvarande reglering av samtyckeskravet rörande fast egendom för närvarande bereds inom Justitiedepartementet, nämligen att samtycke skall krävas för pantsättning men inte för in-teckning av fastighet. Vi föreslår därför att indragningsregeln skall gälla även vid exekution i ideell andel i bostadsrätt.

Vi har i avsnitt 5.5. behandlat den s.k. "fjällstugeproblematiken" och angett att vi inte lägger fram något förslag beträffande dessa. Vad gäller indragningsregelns tillämpning i det sammanhanget kan kort sägas att eftersom andelarna i "fjällstugorna" betraktas mer som separata objekt än som osjälvständiga andelar så torde en andels ekonomiska värde inte vara högre om samtliga andelar i en sådan bostadsrätt säljs i ett sammanhang än om andelen säljs för sig. Under sådana förhållanden skulle inte en tillämpning av indragningsregeln bli aktuell.

#### *Utmättningsverkan*

Verkan av en utmätning av fast egendom inträder omedelbart. På samma sätt medför domstols eller kronofogdemyndighets fastställelse av att en fordran skall utgå med förmånsrätt i en fastighet att fastigheten anses omedelbart utmätt. För att detta skall få avsedd effekt bör kronofogdemyndigheten vara skyldig att genast underrätta inskrivningsmyndigheten för anteckning i inskrivningsregistret. Därutöver får kronofogdemyndigheten ta eventuella obelånade pantbrev i förvar. Sammantaget syftar dessa åtgärder till att motverka att gäldenären - genom att t.ex. ta ut nya in-teckningar som får bättre förmånsrätt än utmätningen - vidtar åtgärder som missgynnar borgenärerna.

Med införandet av ett in-teckningssystem för bostadsrätter gör de nyss redovisade förhållandena vid utmätning av fast egendom sig gällande i lika hög grad. I avsikt att skydda utmätningssökandens rätt föreslår vi att motsvarande regler om utmättningsverkan och registerinföring skall gälla för bostadsrätter.

#### *Säkerställande av utmätning*

Enligt dagens regler säkerställs utmätning av bostadsrätt genom ett meddelande till föreningen. Säkerställande av utmätning av fast egendom sker genom anteckning i inskrivningsregistret. Den nuvarande ordningen för bostadsrätter har visat sig vara i viss mån otillförlitlig vad gäller möjligheterna för borgenärer och andra att kunna skaffa sig upplysning om att en bostadsrätt är utmätt. Med bostadsrättsregistret kan uppgifter om utmätning, tvångsförsäljning m.m. föras in i ett offentligt register. På så sätt kan man komma till rätta med de olägenheter som finns i dag. Vi föreslår därför att kronofogdemyndig-

heten åläggs att genast underrätta bostadsrättsmyndigheten om en bostadsrätt utmätts och att myndigheten omedelbart skall föra in uppgift om detta i registret.

Ett ytterligare skäl för att sådana uppgifter omedelbart bör föras in i registret är att bostadsrättshavaren därigenom hindras att vidta åtgärder som försämrar den företrädesrätt som utmätningen ger för sökanden. På så sätt får de eventuella nya inteckningar som bostadsrättshavaren tar ut sämre rätt än den fordran för vilken utmätningen söktes. Kronofogdemyndigheten bör också kunna begära att någon ny in-teckningshavare inte får registreras. På så sätt förhindras att outnyttjade in-teckningar används för pantsättning efter det att utmätningen har skett.

#### *Förmånsrättsordningen*

Förslaget om införande av in-teckningar av bostadsrätter aktualiserar också frågan om förmånsrättsordningen. För fastigheter anges i 12 kap. 26 § UB att fordringar skall tas upp enligt den företrädesordning som gäller enligt lag. Innebörden av detta är att det är reglerna i förmånsrättslagen (1970:979) som bestämmer företrädet mellan olika fordringar med förmånsrätt i egendomen.

Även vad gäller bostadsrätter anses i dag förmånsrättslagen vara tillämplig för att bestämma företrädesordningen. En uttrycklig hänvisning av det slag som finns för fast egendom saknas dock. Vi föreslår inte någon förändring i sak beträffande företrädesordningen mellan fordringar med förmånsrätt i bostadsrätt. Vi anser emellertid att det, i samband med att vi föreslår att särskilda regler skall gälla för försäljning av bostadsrätter, finns skäl för att motsvarande hänvisning till förmånsrättslagen skall finnas även för bostadsrätter.

Vad gäller förmånsrättsordningen menar vi att bestämmelserna i 9 § förmånsrättslagen bör gälla som utgångspunkt, dvs. att den inbördes ordningen mellan paragraferna i den lagen styr företrädesordningen.

Bostadsrättsföreningens fordringar som är förenade med legal panträtt åtnjuter i dag bästa förmånsrätt. Enligt reglerna om tvångsförsäljning i 8 kap. 5 § BRL ges de t.ex. absolut företräde framför andra fordringar. En motsvarighet till dessa är de s.k. reallaster som förekommer vid fast egendom och som ges företräde framför in-teckningar i fastigheten. En reglering av förmånsrättsordningen för bostadsrätter bör därför inte innebära någon förändring i sak. Sådan föreningens fordran som åtnjuter legal panträtt skall därför även fortsättningsvis åtnjuta bästa rätt. Därefter bör, liksom beträffande fastigheter, in-teckningar och utmätningar rangordnas i tidsföljd efter när de sökts respektive förts in i registret. En särskild bestämmelse om företräde på grund av in-teckning bör finnas i BRL och regeln i 4 kap. 30 § UB om företrädesrätt på grund av utmätning bör utvidgas till att

även avse bostadsrätt. Vi föreslår att det i förmånsrättslagen införs en ny bestämmelse som reglerar förmånsrättsordningen rörande bostadsrätter.

### 20.2.3 Exekutiv försäljning

**Vi föreslår** att flertalet av bestämmelserna i 12 kap. UB om försäljning av fast egendom i tillämpliga delar skall gälla även försäljning av bostadsrätt. Detta innebär att regler om bl.a. beskrivning och värdering av bostadsrätten, bevakningssammanträde, sakägarförteckning, utlösnings- och anslutningsrätt, auktion, köpeskillning, fördelningssammanträde och inteckningsansvar skall gälla även bostadsrätter.

#### *Inledande åtgärder*

I 12 kap. UB finns inledande bestämmelser om beskrivning och värdering av utmätt fastighet och om skyldighet för fastighetens ägare att tillhandahålla handlingar som visar att han är ägare till fastigheten eller som annars kan vara av intresse. Som framgått av avsnitt 20.1.1 bör kronofogdemyndigheten redan i dag vidta motsvarande åtgärder beträffande en utmätt bostadsrätt. Några klara regler för detta förfarande finns emellertid inte i UB. Vi föreslår därför att de nyss nämnda bestämmelserna i 12 kap. UB görs tillämpliga även för bostadsrätter. Av samma skäl bör också regeln om tidsfristen för försäljningen och vissa bestämmelser om förvaltningen av egendomen gälla för bostadsrätter.

#### *Åtgärder före försäljningen*

I avsnitt 20.1.2 om exekutiv försäljning av fast egendom har vi redogjort för bevakningssammanträde och sakägarförteckning. Där angavs att syftet med dessa är att klarlägga vilka fordringar som skall beaktas och vilka övriga villkor som skall gälla vid auktionen. Detta framstår som lika viktigt vid försäljning av bostadsrätter.

Det finns ett starkt önskemål från de företrädare för kronofogdemyndigheter som vi har sammanträffat med att det även för bostadsrätter borde hållas bevakningssammanträde och därefter upprättas en sakägarförteckning inför den exekutiva försäljningen. Det har framkommit att tankar på att införa en sådan förteckning finns redan i dag. Skälet för önskemålet är framför allt en strävan efter att undvika att oklarhet råder kring villkoren för den exekutiva försäljningen. Införandet av ett register med uppgift att bl.a. handlägga ett inteckningssystem utgör ytterligare skäl för att en sådan ordning bör införas för bostadsrätter. Orsaken till detta är att kraven ökar på att få klarhet om företrädesordningen och de övriga försäljningsvillkoren inför försäljningen.

Bevakningssammanträdet hålls vanligen strax före auktionen. En skyldighet att hålla sådant sammanträde kommer därför knappast att medföra några större olägenheter eller ökade kostnader. Vi föreslår därför att ett sådant sammanträde skall hållas och att det på grundval av vad som där framkommit därefter skall upprättas en sakägarförteckning.

En sakägarförteckning bör uppta uppgifter om de förhållanden som, enligt vad som framkommit vid bevakningssammanträdet, skall beaktas vid auktionen. Den utgör sedan också underlag för fördelning av de medel som försäljningen inbringar. Med utgångspunkt från vad som nu gäller för fast egendom föreslår vi att den skall innehålla följande poster:

- exekutionsfordran,
- föreningens anspråk grundade på legal panträtt,
- inteckningshavarnas anmälda fordringar,
- förrättningskostnaderna,
- konkursboets kostnader för det fall att åtgärden begärts av konkursförvaltare, samt
- de övriga fordringar som bostadsrättsföreningen kan ha mot bostadsrättshavaren och som inte åtnjuter legal panträtt, men som enligt 8 kap. 5 § BRL skall beaktas vid tvångsförsäljning.

En naturlig följd av vårt förslag är - för att skapa en ordning som är fullständig och överensstämmer med den för fastigheter - att också reglerna i 12 kap. UB om skyddsbelopp och lägsta bud får sin motsvarighet i sakägarförteckningen för bostadsrätter.

I avsnitt 20.1.2 har närmare beskrivits möjligheten för en borgenär att begära att en fastighet säljs för hans fordran, s.k. anslutningsrätt. Skälet för detta är i korthet att när en konkursförvaltare begär exekutiv försäljning av en fastighet riskerar skyddsbeloppet och det lägsta budet att bli så högt att någon försäljning inte kommer till stånd. För att motverka detta får en borgenär med panträtt i fastigheten begära att försäljningen sker för hans fordran. Med ett inteckningssystem kan motsvarande situation uppstå vid försäljning av bostadsrätter. För att undvika att inteckningshavare drabbas av att dels inte få någon betalning ur bostadsrätten, dels inte få någon utdelning i konkursen bör denne få en motsvarande anslutningsrätt vid exekutiv försäljning av bostadsrätt. Det kan tilläggas att problemet däremot inte kan uppkomma vid tvångsförsäljning, eftersom sådan sker till förmån för föreningens fordringar grundade på legal panträtt, som ju åtnjuter bästa rätt.

#### *Auktion*

De bestämmelser som avser förfarandet vid den exekutiva auktionen av fastigheter har beskrivits i avsnitt 20.1.2. I stora drag överensstämmer detta förfarande med det som i dag tillämpas vid försäljning av bostadsrätter. För att skapa ett överskådligt och enhetligt förfarande bör emellertid de nyss nämnda reglerna för fast egendom göras

tillämpliga även vid försäljning av bostadsrätter.

I korthet innebär detta följande. Auktionen inleds med en redogörelse för innehållet i sakägarförteckningen och vad som gäller beträffande betalning av handpenning och resterande del av köpeskillingen. Därefter ropas bostadsrätten ut. När ett bud har godtagits skall köparen omedelbart betala handpenning. Skulle någon försäljning inte komma till stånd skall bostadsrätten ropas ut på nytt. Om skälet för att bostadsrätten ropas ut igen är att köparen inte har fullföljt sitt åtagande, kan eventuell handpenning som har betalats användas för att uppnå samma belopp som vid den förra auktionen. Om någon ny auktion inte hålls, tas handpenningen i anspråk för att täcka förrättningskostnaderna.

I ett avseende bör ett avsteg göras från reglerna för fast egendom. Det gäller möjligheten för kronofogdemyndigheten att tillåta den förre ägaren att bo kvar på fastigheten i upp till tre månader efter tillträdesdagen (12 kap. 36 § tredje stycket UB). Någon sådan möjlighet finns inte i dag för bostadsrättshavare som fräntas sin bostadsrätt till följd av exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning. Då frågan närmast ligger inom ramen för utredningens fortsatta uppdrag tar vi inte här ställning till om en sådan möjlighet bör införas även för bostadsrätts-havare.

#### *Efter försäljningen*

Redan i dag hålls, vid behov, ett fördelningssammanträde en tid efter den exekutiva försäljningen av en bostadsrätt. Vid detta skall som regel köpeskillingen betalas och sammanträdesdagen betraktas då som tillträdesdag. Vad gäller fördelningen av influtna medel så bidrar ett sådant sammanträde till att klarlägga i vilken mån tillägg till in-teckningsbelopp behöver tas i anspråk. Det underlättar också bedömningen av om i vilken utsträckning medel skall sättas av för tvistiga fordringar. Dessa omständigheter samt vår ambition att skapa en ordning som stämmer överens med den som gäller för fastigheter gör att vi anser att det efter varje försäljning bör hållas ett fördelningssammanträde. Vid detta föreslår vi att kronofogdemyndigheten skall besluta om fördelning av influtna medel mellan sakägarna.

I samband med sammanträdet skall, enligt vårt förslag, kronofogdemyndigheten utfärda köpebrev. Det skall emellertid åter sägas att förvärvarens möjlighet att utöva bostadsrätten inte är beroende enbart av köpeskillingens erläggande utan i regel också av att denne beviljas medlemskap i föreningen.

I överensstämmelse med reglerna om fastighetsförsäljning föreslår vi att fördelningen av influtna medel skall ske med utgångspunkt från sakägarförteckningen. Vid fördelningen skall de regler om tillägg till in-teckningens belopp som föreslås i 6 kap. 14 § BRL beaktas. Principerna för avsättning av medel som avser villkorade och tvistiga fordringar samt om utbetalning och ställande av säkerhet för betalning bör få sin motsvarighet för bostadsrätter.

Vidare kan det, på samma sätt som vid försäljning av fast egendom, vara till nackdel för en köpare av en bostadsrätt om vissa in-teckningar

upphör att gälla. Denne kan ha ett intresse av att kunna använda sig av dessa. Det bör därför vara möjligt även för en köpare av en bostadsrätt att begära fortsatt inteckningsansvar för bostadsrättsinteckningar.

Vi har i avsnitt 6.3.1 föreslagit författningsreglering av situationen med dubbelöverlåtelse. Det omfattar emellertid inte situationer när ett förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning konkurrerar med ett annat förvärv, t.ex. en överlåtelse. För sådana fall föreslår vi en särskild reglering i UB. Förslaget innebär att sedan den exekutiva försäljningen eller tvångsförsäljningen har vunnit laga kraft och förvärvaren har betalat köpeskillingen så har andra som gör anspråk på att ha förvärvat bostadsrätten från gäldenären eller någon som dessförinnan har innehaft den, förlorat sin rätt. En förutsättning är att gäldenären var registrerad som bostadsrättshavare när försäljningen ägde rum.

#### *Försäljning under hand*

Reglerna om försäljning under hand av lös respektive fast egendom syftar båda till att sådan försäljning skall användas om det finns skäl att anta att detta kommer att leda till att en högre köpeskillning på så sätt kan uppnås. I övrigt finns, som framgått av redogörelsen i avsnitt 20.1.1 och 20.1.2, vissa skillnader mellan de båda formerna. Underhandsförsäljning av lös egendom handhas t.ex. uteslutande av kronofogdemyndigheten medan t.ex. registrerade fastighetsmäklare som regel anförtros sådan försäljning av fast egendom. Eftersom likheterna mellan exekutiv försäljning av bostadsrätter och fastigheter är relativt stora, vilket också företrädare för de närmast berörda myndigheterna har påpekat, anser vi att det bör råda en enhetlighet med reglerna för fastighetsexekution. En sådan enhetlighet skulle, enligt vår uppfattning, också innebära ett mer flexibelt förfarande för försäljning av bostadsrätter. Vi föreslår därför att underhandsförsäljning av bostadsrätt fortsättningsvis skall ske enligt de regler som gäller för fast egendom.

#### 20.2.4 Tvångsförsäljning

**Vi föreslår** att vid tvångsförsäljning skall fortsättningsvis bestämmelserna i utsökningsbalken om exekutiv försäljning av bostadsrätter tillämpas, om inte annat sägs i 8 kap. BRL.

Reglerna om tvångsförsäljning av bostadsrätt infördes den 1 januari 1996 (prop. 1995/96:17). De innebar bl.a. att kronofogdemyndigheterna tog över ansvaret för försäljning av bostadsrätter efter förverkande av bostadsrätten enligt 7 kap. 18 § BRL. Vårt uppdrag är inte att föreslå några förändringar av reglerna om tvångsförsäljning. Däremot menar vi att de bör anpassas så att de regler som rör försäljningen även i fortsättningen i huvudsak överensstämmer med de som gäller för exekutiv försäljning. Vi föreslår därför att de särskilda

bestämmelser som föreslås om exekutiv försäljning av bostadsrätt skall gälla även vid tvångsförsäljning.

Det åligger kronofogdemyndigheten att pröva om förutsättningarna för att en ansökan om tvångsförsäljning skall kunna bifallas. De nuvarande reglerna i 8 kap. 2 § BRL innehåller inga anvisningar om vilka regler som skall tillämpas vid prövningen av tvångsförsäljningsfallen. Vi har uppfattat en osäkerhet i vissa avseenden på fältet om hur myndigheten skall gå till väga vid prövningen av en ansökan om tvångsförsäljning. Det kan därför finnas skäl att se över de regler som styr förfarandet vid tvångsförsäljning för att minska de tveksamheter som finns rörande t.ex. underrättelser och delgivning i samband med kronofogdemyndighetens prövning av en ansökan om tvångsförsäljning. Detta ställer emellertid krav på en mer allmän översyn av reglerna om tvångsförsäljning, något som får anses ligga utanför vårt uppdrag. Vi lämnar därför inga förslag i den delen.



### 20.2.5 Underrättelser

**Vi föreslår** att domstol, kronofogdemyndighet och konkursförvaltare skall vara skyldiga att lämna underrättelser till bostadsrättsregistret om beslut om betalningsfastställelse, utmätning, begäran om exekutiv försäljning och tvångsförsäljning samt vissa andra beslut av exekutiv betydelse.

Enligt nuvarande regler åligger det kronofogdemyndighet att i vissa fall underrätta bostadsrättsföreningen om beslut om utmätning och begäran om exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning. Med införandet av ett bostadsrättsregister ter det sig naturligt att denna underrättelseskyldighet i stället bör gälla gentemot registret. Det finns även andra situationer där upplysningar av exekutiv betydelse bör komma till registrets kännedom för införelse där. Som exempel på sådana kan nämnas beslut rörande kvarstad, konkurs och expropriation.

Frågan vilka uppgifter som bör föras in i registret har behandlats i avsnitt 11.2.



## 21 Genomförandet

### 21.1 Ekonomiska konsekvenser

**Vi beräknar** att investeringkostnaderna för bostadsrättsregistret uppgår till 14,5 miljoner kr. Dessa kostnader skall skrivas av med 5,8 miljoner kr per år under de första tre verksamhetsåren. Den totala kostnaden för den årliga driften av bostadsrättsregistret under dessa tre år beräknas till 27,8 miljoner kr. Från och med det fjärde verksamhetsåret beräknas driftskostnaden sjunka till 22,6 miljoner kr per år. Dessa kostnader skall i sin helhet finansieras genom uttag av avgifter. Våra beräkningar innebär att avgifter för ansökan om registrering av förvärv kan sättas till 300 kr, för ansökan om inteckning och andra inteckningsåtgärder till 50 kr och för övriga transaktioner, informationsuttag m.m. till 10 kr.

#### 21.1.1 Inledning

I detta avsnitt skall frågor rörande de ekonomiska konsekvenserna av införandet av ett bostadsrättsregister behandlas. Framställningen tar sin utgångspunkt i förslaget i avsnitt 12.2 att Lantmäteriverket skall vara personuppgiftsansvarig för registret. Det kan i samband med detta sägas att de beräkningar som vi har gjort visar att en lösning med ett nybildat, från Lantmäteriverket helt fristående organ - oavsett om det är ett bolag eller en myndighet - skulle bli dyrare. Förklaringen till detta är framförallt att en sådan lösning medför högre kostnader för t.ex. investeringar i form av datautrustning och uppbyggnad av datasystem. Vidare får möjligheterna att tillgodogöra sig den erfarenhet och kompetens som finns inom t.ex. Lantmäteriverket antas vara mindre om man väljer ett fristående alternativ. Detta torde innebära en nackdel från effektivitetssynpunkt och därmed också en fördyring.

Det bör nämnas att beräkningarna när det gäller sådant som kostnader för lokaler och kontorsutrustning utgår från vad det skulle kosta om bostadsrättsmyndigheten var lokaliserad till Lantmäteriverket. Ett alternativ där myndigheten förläggs till en eller flera inskrivningsmyndigheter kan bli något dyrare. Med tanke på den osäkerhet som gäller beträffande den slutliga organisatoriska lösningen har det dock - inte varit möjligt att kostnadsberäkna sådana alternativ.

Olika skeden kan skiljas ut vad gäller kostnaderna. Först uppkommer kostnader som är förknippade med införandet av registret. Som exempel på sådana kan nämnas kostnader för datautrustning och

system samt för bearbetningen och inmatningen av uppgifter i registret. Därefter uppstår kostnader för registerhållningen. Avslutningsvis kommer vi att beröra de avgifter som kan tas ut för de tjänster som Lantmäteriverket utför.

I avsnitt 18.1 har vi redogjort för insamlingen av uppgifter. I samband med det har vi framhållit att våra förslag kommer att medföra att vissa arbetsuppgifter åläggs framförallt föreningarna. Det torde då också vara ofrånkomligt att dessa kommer att drabbas av vissa kostnader för detta. Några beräkningar av dessa kostnader har vi emellertid inte haft möjlighet att göra.

Kostnadsberäkningen styrs av de generella direktiv för offentliga åtaganden (Dir. 1994:23) som gäller för samtliga kommittéer och särskilda utredare. I direktiven anges i korthet följande.

1. Den offentliga verksamheten i fråga skall analyseras förutsättningslöst med utgångspunkt i en situation utan ett offentligt åtagande. Utifrån denna situation skall en prövning ske av för- och nackdelarna med det tänkta åtagandet. Prövningen skall sättas i relation till de bakomliggande målen för verksamheten. Värdet av att subventionera en tänkt verksamhet skall därvid vägas mot de kostnader som detta ger upphov till för samhället. Det skall emellertid även beaktas att det finns vissa typer av nyttigheter som kräver offentliga garantier och därför inte är lämpade för att handhas av privata organ, t.ex. rätts-väsende, försvar och naturskydd. Hänsyn skall också tas till de offentliga åtagandenas fördelningspolitiska mål.
2. Effekterna av hittills genomförd verksamhet på utredningsområdet skall analyseras. I anslutning till detta skall möjligheterna till besparingar och effektiviseringar på utredningsområdet kartläggas.
3. Förslag som innebär utgiftsökningar eller inkomstminskningar skall innehålla förslag till finansiering. Avsikten är att sådana förslag skall kunna genomföras med oförändrade eller minskade resurser.

De beräkningar som vi här presenterar har gjorts med särskilt biträde av Lantmäteriverkets företrädare i utredningen, som i sin tur har haft biträde av personal vid verket.

### 21.1.2 Kostnader under införandefasen

#### *Initiala investeringar*

Inför uppbyggnaden av bostadsrättsregistret aktualiseras olika slag av initialkostnader. Det är fråga om t.ex. investeringar i datautrustning (hårdvara), datasystem (mjukvara) och annan arbetsplatsutrustning. Behoven i dessa avseenden kommer att bero på bl.a. valet av personuppgiftsansvarig och de möjligheter som följer därav i fråga om utnyttjande av befintliga resurser. Nämnade faktorer påverkar även kostnaderna för att ta fram ett datasystem som är anpassat till aktuella krav och behov. Av betydelse är också vilken datateknisk lösning som kommer att väljas.

Som nämndes inledningsvis är utgångspunkten för våra beräkningar att registret skall handhas av Lantmäteriverket. Detta ger möjligheter att utnyttja den kunskap och erfarenhet som finns där. Det gör det också möjligt att utnyttja befintliga datasystem som grund för uppbyggnaden av de system som behövs dels för införandet, dels för driften av bostadsrättsregistret. Sammantaget minskar detta kostnaderna för registret i förhållande till andra lösningar beträffande personuppgiftsansvaret.

Ett visst behov av investeringar i datautrustning kommer att krävas oavsett vilken lösning man väljer. Kostnaderna för den maskinella utrustningen (hårdvaran) beräknas till 1 miljon kr medan investeringsbehovet för programlicenser, databas, kommunikation, operativsystem m.m. (mjukvaran) beräknas uppgå till ungefär 500 000 kr. Med tillämpning av sedvanliga avskrivningsprinciper där totalsumman fördelas med 40 procent per år under tre år skulle den årliga kostnaden för investeringar i maskiner och programvaror uppgå till 600 000 kr de tre första åren.

Vad gäller kostnaderna för utveckling av de för registret specifika systemen för datafångst och drift uppskattas dessa till 500 000 kr respektive 5 miljoner kr. Antagandena grundar sig på att det föreslagna bostadsrättsregistret i många avseenden liknar inskrivnings- och pantbrevsregistren och att Lantmäteriverkets kompetens vad gäller uppbyggnad av sådana datasystem kan tillvaratas.

Kostnader för lokaler och kontorsutrustning m.m. har räknats in i personalkostnaderna, som redovisas nedan.

#### *Inmatningen av uppgifter i registret.*

När uppgifter skall samlas in uppstår kostnader för dels inhämtandet av olika uppgifter, dels överföringen av dessa till registret. Dessa kostnader kommer till stor del att avse arbetskraft och databearbetning. Till dessa kommer även kostnader för överföringen från andra register och uppgiftslämnare, t.ex. bostadsrättsorganisationerna eller föreningarna. Det är då kostnader för information och handledning åt bl.a. föreningarna som tillkommer.

Det beräknas finnas cirka 700 000 bostadsrätter i Sverige. Beträf-

fande var och en av dessa skall det i inledningsskedet föras in uppgifter om föreningen, bostadsrätten och bostadsrättshavaren. Hur datafångsten av dessa uppgifter skall ske har presenterats i kapitel 18. Vad gäller de bostadsrättsföreningar som förvaltas av HSB, Riksbyggen, SBC eller något av de större serviceorganen är vår bedömning att uppgifterna bör kunna föras över från respektive organs register till bostadsrättsregistret utan ett alltför omfattande arbete. Motsvarande förhållanden torde gälla för de uppgifter som skall hämtas från Patent- och registreringsverkets och Lantmäteriverkets register.

Med de antaganden som nu gjorts kan kostnaderna för inhämtandet av uppgifter från de föreningar som anslutna till organisationerna, uppskattningsvis 10 000 stycken, beräknas till 100 kr per förening. Den totala kostnaden blir då 1 miljon kr. Till detta kommer att inhämtandet av uppgifter från fastighetsdatasystemet och Patent- och registreringsverkets register antas kosta 500 000 kr.

Därtill kommer kostnaderna för de övriga uppgifter som skall hämtas in från respektive förening till registret. Inhämtandet skall, i enlighet med vad som föreslagits i avsnitt 18.2, ske genom att förtryckta blanketter sänds ut till föreningarna och att den information som lämnas på blanketterna förs in i registret genom scanning. En del av blankettmaterialet kan förväntas vara ofullkomligt i något avseende, t.ex. genom utelämnade eller felaktigt ifyllda uppgifter. Detta kommer att kräva särskilda arbetsinsatser, s.k. upprättning, för att även uppgifterna i det materialet skall kunna föras över till registret. Därtill skall läggas vissa utredningsfall. Den totala kostnaden för förfarandet beräknas till 4 miljoner kr.

### *Personal*

Inmatningen av uppgifter i registret kommer att kräva en arbetsinsats. Hur stor den blir beror bl.a. på hur införingen skall ske. Vi utgår ifrån den nyss gjorda beskrivningen att uppgifter i andra register förs över på elektronisk väg medan uppgifter som hämtas direkt från föreningarna matas in i registret genom scanning. Storleken på den arbetsinsats som krävs beror också på om införandet skall ske samtidigt i hela riket eller regionvis. Lantmäteriverket har förordat ett samtidigt införande och pekat på att det bl.a. skulle underlätta kredithantering. Verket anser emellertid att det skulle vara värdefullt om införandet av ett riksomfattande register föregicks av en försöksverksamhet inom ett utvalt, mindre område.

Våra beräkningar visar att det krävs tre till fyra månaders arbete av tio personer innan registret kan tas i drift. Det krävs då deltagande av jurist, systemutvecklare, drifttekniker och handläggare för att utföra de uppgifter som är förknippade med införandefasen. Vi beräknar kostnaden per årsarbetskraft till 700 000 kr. Med en införandetid på tre till fyra månader blir den totala personalkostnaden ca 2 miljoner kr.

#### 21.1.3 Kostnader för den löpande verksamheten

Beträffande den löpande verksamheten kan kostnaderna för denna delas upp i olika avseenden. Vad först gäller uppdateringen av uppgifter i registret kommer, som framgått av avsnitt 11.2, den att ske på olika sätt beroende på vilken typ av uppgift det är fråga om. Vissa uppgifter - t.ex. om föreningen och fastigheten - kommer att löpande hämtas från andra offentliga register. Det är då i första hand fråga om Patent- och registreringsverkets föreningsregister och fastighetsdatasystemet. Kostnaderna för denna hantering avser endast databearbetningen.

Uppgifter om bostadsrättshavaren och inteckningsförhållanden kommer till bostadsrättsregistrets kännedom i samband med att ansökningar görs om registrering av förvärv eller inteckningar. Kostnaderna för dessa förfaranden beror i första hand på antalet sådana ärenden. - Tillgänglig statistik från HSB visar att 48 procent av bostadsrätterna är pantsatta. Motsvarande siffra för Riksbyggen är 27 procent. Av materialet från HSB framgår att överlåtelsefrekvensen är 13 procent per år och att anmälningar om pantsättning görs beträffande 10 procent av bostadsrätterna.

Mot bakgrund av den tillgängliga statistiken gör vi följande antaganden. Av landets cirka 700 000 bostadsrätter kan 50 000 - 70 000 förväntas byta innehavare varje år. Inteckning kan förväntas sökas i cirka 35 000 bostadsrätter under samma period. Med ledning av dessa uppgifter beräknar vi behovet av personal för driften av bostadsrättsregistret till 40 årsarbetskrafter. Det bör i sammanhanget påpekas att vi förutsätter att ärendena beträffande inteckningar till övervägande del kommer att handläggas genom ett elektroniskt ansökningsförfarande. Med den utformningen som vårt förslag om ansökningsförfarande har, se avsnitt 6.7, torde någon ökad belastning för de ingivare som kommer att använda sig av elektronisk ansökan inte uppkomma. Vid dessa förhållanden kommer arbetskraftsbehovet att i huvudsak avse förvärvsregistreringen.

De tio heltidstjänster som krävs för införandefasen kommer att finnas kvar även sedan registret har tagits i drift. Den årliga kostnaden för dessa är ungefär 7 miljoner kr. Utöver dessa behövs ytterligare 30 heltidstjänster. Flertalet av dessa bör förmodligen vara handläggare. Med en antagen kostnad om 500 000 kr per årsarbetskraft blir personalkostnaden för dessa 30 anställda cirka 15 miljoner kr. Den totala kostnaden för personal skulle då bli 22 miljoner kr. Det skall tilläggas att i de angivna beloppen ingår de löpande kostnaderna för lokaler och kontorsutrustning m.m.

Utöver de kostnader som nu redovisats kan kostnader uppkomma för den rapporteringsskyldighet som vissa myndigheter åläggs gentemot bostadsrättsmyndigheten. En sådan skyldighet åvilar redan i dag många myndigheter och domstolar i olika avseenden. Vissa myndigheter har dessutom beträffande bostadsrätter en underrättelse- skyldighet till bostadsrättsföreningarna som vi nu ersätter med en sådan skyldighet till bostadsrättsregistret. Vi menar att den skyldighet att sända underrättelser till bostadsrättsmyndigheten som vi föreslår innebär en så begränsad belastning för den ansvariga myndigheten m.fl. att kostnaderna härför kan lämnas utan avseende.

*Personal och utrustning m.m.*

Under den fortsatta driften återkommer vissa ställningstaganden från införandefasen. Utöver de som har redovisats tidigare antar vi att ytterligare kostnader för investeringar i utrustning och lokaler inte lär förekomma under registrets första tid i funktion. Vi beräknar således att de nämnda investeringarna kommer att belasta driftbudgeten för de tre första åren med 600 000 kr per år. För tiden därefter bör motsvarande belopp reserveras för behovet av uppdatering och andra investeringar i datautrustningen.

Vi har uppskattat de årliga personalkostnaderna under de tre första åren till 22 miljoner kr. Dessa kostnader kan på sikt komma att minska till följd av att vissa arbetsmoment - t.ex. uppbörd av avgifter och aviseringar - kan automatiseras i viss utsträckning. Även utbyggnaden av en möjlighet till direktåtkomst till registret - uppkoppling on line - kan komma att minska personalkostnaderna i takt med att behovet av personalkapacitet för telefonförfrågningar och liknande service minskar. Dessa förhållanden har vi dock inte tagit hänsyn till vid våra beräkningar.

#### 21.1.4 Intäkter och prissättning

*Förutsättningar för uttag av avgifter*

Förordningen (1987:452) om avgifter vid de allmänna domstolarna reglerar vilka avgifter som skall tas ut vid bl.a. inskrivningsärenden. Förordningen omfattar även expeditioner utfärdade av Lantmäteriverket. Vad gäller avgifterna för de ärenden som aktualiseras med bostadsrättsregistret bör 1987 års förordning utökas till att även omfatta dessa ansöknings- och expeditionsavgifter. Det blir då aktuellt att prissätta dessa avgifter.

Vad gäller prissättning av informationstjänster som myndigheter tillhandahåller har Riksrevisionsverket ställt upp vissa principer (RRV 1995:64). Dessa principer har sedan behandlats ytterligare i Grunddatautredningens betänkande Grunddata (SOU 1997:146). Enligt förslaget i utredningsbetänkandet skall avgifter tas ut för uttag ur databaser av elektroniskt lagrade uppgifter som tillhandahålls av en myndighet. Avgifterna skall baseras på kostnaden för att ta fram och distribuera informationsuttagen. Vidare föreslår utredningen att det skall krävas ett särskilt ställningstagande från regeringen om avgiften även skall utgöra bidrag till kostnader för t.ex. insamling, uppbyggnad och ajourföring eller om särskilda nyttjanderättsavgifter skall tas ut (a.a. s. 131).

Avgiftsunderlaget för ett standarduttag utgörs dels av direkta kostnader för uttaget, t.ex. material- och lönekostnader, dels av indirekta kostnader, såsom bl.a. del i gemensamma kostnader samt kostnader för maskintid och underhåll. Med ett standarduttag avses



sådana uttag av uppgifter som utgör en naturlig del av myndighetens uppdrag och som finns tillgängliga utan att mer speciella åtgärder behöver vidtas från myndighetens sida (se Riksrevisionsverkets rapport s. 45 f).

Huvudexemplet på ett standarduttag är när någon begär att få ta del av allmän handling. Personen i fråga har då rätt att - mot en fastställd avgift - få en utskrift, avskrift eller kopia av handlingen, till den del den inte är sekretessbelagd. Statliga myndigheter skall vid uttagandet av avgift tillämpa de bestämmelser som finns i avgiftsförordningen (1992:191).

Vid bearbetning eller sammanställning av uppgifter har myndigheten rätt att ta ut en särskild avgift om beställningen går utöver myndighetens åtagande enligt instruktion eller annan författning, dvs. om det inte är att anse som ett standarduttag (a.a. s. 46). Detta framgår av 4 § 9 och 5 § avgiftsförordningen. Myndigheten kan då ta ut ersättning motsvarande kostnaden för att hantera beställningen. Det innebär att även kostnader för speciella åtgärder, som t.ex. programmering och bearbetning, skall täckas av den ersättning som tas ut.

Vid uppkoppling on line till offentliga databaser tillkommer, jämfört med standarduttaget, kostnader för modifiering av databasen, licens för nödvändig programvara samt extra kostnader för kundservice och telekapacitet. Enligt samma bestämmelse som nämndes i föregående stycke kan ersättning tas ut för att täcka även dessa tillkommande kostnader.

#### *Bostadsrättsregistrets avgifter*

Kostnaderna för bostadsrättsregistret skall i sin helhet täckas av avgifter som tas ut för de tjänster som tillhandahålls. Dessa avgifter skall ge full täckning för uppkommande kostnader. Den s.k. självkostnadsprincipen skall alltså styra avgifternas storlek. Följaktligen skall de medel som flyter in därför enbart användas för att täcka kostnader som är hänförliga till registret. Skulle kostnaderna minska bör det således leda till sänkta avgifter och vice versa.

Vår uppskattning av vilka avgifter som kan tas ut och hur stora de bör vara utgår från det tidigare gjorda antagandet att det årligen förekommer cirka 70 000 ärenden rörande registrering av förvärv och cirka 35 000 in-teckningsärenden. Om avgifterna för dessa ärenden sattes till 300 kr respektive 50 kr skulle de ge upphov till en intäkt om 22,8 miljoner kr. Även avgiften för in-teckningsåtgärder bör vara 50 kr.

Till detta kommer att avgifter bör tas ut också för vissa andra åtgärder, t.ex. registrering av in-teckningshavare. Vidare bör register-utdrag och andra transaktioner avgiftsbeläggas. Vi beräknar - efter en jämförelse med fastighetsdatasystemet - att dessa tillsammans kan uppgå till 400 000 transaktioner per år. Med en avgift om 10 kr per transaktion skulle den årliga intäkten bli 4 miljoner kr.

Slutligen bör vissa intäkter uppkomma till följd av försäljning av tilläggstjänster. Exempel på sådana tjänster är uppkopplingar on line och s.k. åtgärdsaviseringar. Vår bedömning är att intäkterna för till-

äggstjänster kan beräknas uppgå till 1 miljon kr per år.

#### *Särskilt om övergångstiden*

Utöver den uppskattade årliga volymen av inteckningsärenden finns det anledning att räkna med att åtskilliga innehavare av en gammal pantnotering under den femåriga preklusionstiden kommer att vilja "byta ut" sin säkerhet mot en bostadsrättsinteckning med registrering av inteckningshavare. Det finns i detta sammanhang anledning att jämföra med den konvertering till datapantbrev som har skett på fastighetssidan, och som är helt frivillig. En försiktig beräkning leder till att cirka 100 000 pantnoteringar skulle bli föremål för omvandling till inteckning. Med den angivna avgiften för inteckningar, 50 kr per inteckning, skulle detta medföra att intäkterna ökar med 5 miljoner kr, utan någon nämvärd ökning av kostnaderna. Denna förväntade intäkt, som alltså är svårberäknad, har vi valt att inte ta med i beräkningarna. Den kan sägas utgöra en viss buffert för oväntade kostnader.

#### *Sammanfattning*

Den årliga kostnaden för driften av registret under de tre första åren skulle, enligt de gjorda beräkningarna, vara 27,8 miljoner kr. Enligt samma beräkningar skulle denna täckas av de avgifter som vi föreslår skall tas ut för registrering av förvärv och inteckningar m.m. och de intäkter som en försäljning av olika tilläggstjänster kan tänkas ge. För att åskådliggöra de förhållanden som redovisats i detta avsnitt kan följande sammanställning över kostnader och intäkter göras.

#### Kostnader

Dator- och nätverks-		
kostnader	600 000 kr	
Systemutveckling, data-		
fångst	500 000 kr	
Systemutveckling,		
driftsystem	5 miljoner kr	
Inmatning av uppgifter	5,5 miljoner kr	
Övriga förberedelser	2 miljoner kr	
		13 miljoner kr x 0,4 = 5,2 miljoner kr
Personalkostnader		
10 årsarbetskrafter á 700 000 kr = 7 miljoner kr		
30 årsarbetskrafter á 500 000 kr = 15 miljoner kr		=22 miljoner kr
		Totalt 27,8 miljoner kr

#### Intäkter

Registrering av förvärv	70 000 st á 300 kr	=21,0 miljoner kr
Registrering av inteckningar	35 000 st á 50 kr	=1,8 miljoner kr

Registerutdrag m.m.	400 000 st á 10 kr	=4,0 miljoner kr
Ersättning för tilläggstjänster		1,0 miljoner kr
		Totalt 27,8 miljoner kr

För tiden därefter, dvs. från och med år fyra, kan kostnaderna för driften beräknas uppgå till 22,6 miljoner kr. Det innefattar då de tidigare angivna personalkostnaderna om 22 miljoner kr samt 600 000 kr för löpande dator- och nätverkskostnader. Dessa kostnader skall jämföras med de beräknade intäkterna vid angivna ärendevolymer och avgiftsnivåer. Reslutatet skulle då medföra ett visst överskott. Detta medför viss marginal om avvikelser från de gjorda antagandena skulle uppkomma. En ytterligare buffert är, som tidigare nämnts, de extra inkomster som kan förväntas uppstå genom att innehavare av en pantnotering under övergångstiden väljer att omvandla sin säkerhet till en bostadsrättsinteckning.

## 21.2 Ikraftträdandet

Som framgått av föregående avsnitt och avsnitt 18.2 beräknar vi att det krävs tre till fyra månaders arbete för att samla och mata in de uppgifter som skall ingå i registret från början. Vi bedömer att det kommer att krävas minst lika lång tid för att förbereda det arbetet. Under förberedelsetiden skall nödvändiga tekniska lösningar tas fram och information och vägledning åt framförallt föreningarna ges. Med tanke på att det kan förväntas att visst extra arbete uppkommer även på grund av att tilltänkta uppgiftslämnare inte hör av sig etc. får man nog räkna med att den tid som kommer att krävas för förberedelser och insamling uppgår till ungefär ett år räknat från att riksdagen har fattat beslut om registrets införande.

Med hänsyn till vad som nu sagts och till den tid som kan beräknas åtgå för remissbehandling, vidare beredningsarbete etc. beräknar vi att de här lämnade förslagen kan träda i kraft tidigast den 1 juli år 2000. Detta förutsätter emellertid att ett riksdagsbeslut i frågan fattas under våren 1999. Den tidsramen framstår dock som något snäv. Vi utgår därför ifrån att ett ikraftträdande inte kan ske förrän vid årskiftet 2000/2001.

## 21.3 Övriga frågor

Enligt våra direktiv skall vi beakta de generella direktiven till samtliga utredare och kommittéer att pröva offentliga åtagandanden (dir.1994:23) samt att redovisa eventuella regionalpolitiska konsekvenser (dir. 1992:50), jämställdhetspolitiska konsekvenser (dir. 1994:124) och konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet (dir. 1996:49).

Våra ställningstaganden med anledning av direktiven om offentliga åtaganden har redovisats i avsnitt 21.1 om de ekonomiska konsekven-

serna av våra förslag.

Vi har även övervägt de övriga generella direktiven. Vi har dock inte funnit skäl att beröra dessa närmare.

## 22 Författningskommentar

### 22.1 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

#### 1 kap. Inledande bestämmelser

3 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

I 6 kap. finns bestämmelser om rätten att utöva bostadsrätten när den har övergått från en bostadsrättshavare till en ny innehavare.

Bostadsrätter skall registreras i bostadsrättsregistret enligt lagen (0000:000) om bostadsrättsregister.

Ett nytt *tredje stycke* har tillförts paragrafen. Där anges att bostadsrätter skall registreras i bostadsrättsregistret. Vidare ges en hänvisning till lagen om bostadsrättsregistret.

#### 2 kap. Föreningens medlemmar m.m.

1 § Fråga om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i detta kapitel.

En ansökan om medlemskap skall prövas av styrelsen inom en månad från den dag ansökan kom in till styrelsen. Har medlemskap inte vägrats inom denna tid, anses sökanden antagen som medlem. Styrelsen kan ompröva ett beslut att vägra medlemskap, om sökanden begär det eller enligt 10 § hänskjuter tvisten till hyresnämnden.

I stadgarna får föreskrivas att ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och att ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevitnade underskrift.

I paragrafen har förts in ett nytt *andra stycke* där en tidsgräns ställs upp för när föreningen kan vägra medlemskap. När någon som en bostadsrätt har övergått till ansöker om medlemskap har styrelsen en månad på sig att avgöra frågan. Om styrelsen inte vägrar sökanden medlemskap inom denna tid blir konsekvensen att han anses godtagen som medlem. Avsikten är inte att en styrelse som finner att medlemskap skall medges skall avvakta utgången av fristen, utan den skall snarast möjligt pröva ansökan och underrätta sökanden om sitt beslut.

Skälet till att styrelsen inte anser sig kunna bevilja medlemskap kan vara att den anser att underlaget är ofullständigt. Styrelsen kan därvid begära komplettering från sökanden. Men om tiden inte medger detta eller komplettering inte kommer in under månaden får styrelsen vägra medlemskap. Om medlemskap vägras bör styrelsen ange skälen för

detta. Sökanden har sedan möjlighet att begära omprövning, t.ex. med kompletterande uppgifter. Styrelsen kan då pröva ansökan på nytt. Den har också möjlighet att göra detta om sökanden enligt 10 § har begärt att avslagsbeslutet skall prövas av hyresnämnden. Möjligheten att hänskjuta frågan motverkar att styrelsen slentrianmässigt i det första skedet vägrar medlemskap för att t.ex. kunna behandla frågan först senare.

Det bör sägas att bestämmelserna om styrelsens skyldighet att pröva en ansökan om medlemskap är tvingande, dvs. den gäller oavsett vad föreningens stadgar innehåller. I sammanhanget bör också nämnas att möjlighet finns enligt BRL att delegera frågan om prövning av medlemskap till någon inom eller utom styrelsen.

En förvärvare av en bostadsrätt är normalt skyldig att begära registrering av sitt förvärv, 3 kap. 1 § lagen om bostadsrättsregister. Är förvärvaren inte medlem, kan han få endast vilande registrering av sitt förvärv, 3 kap. 7 § 11 lagen om bostadsrättsregister.

## 6 kap. Om övergång av bostadsrätt och om panträtt

Bestämmelsen om överlåtelse av bostadsrätt har ändrats. I kapitlet har vidare förts in bestämmelser om bl.a. godtrosförvärv, dubbelöverlåtelse och panträtt.

### *Överlåtelse*

4 § Ett köp av en bostadsrätt sluts genom en skriftlig köpehandling som skrivs under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Vad som sägs i första och andra styckena gäller även när en annan ytterligare överlåtelsehandling har upprättats. Uppfyller inte också den föreskrifterna i första stycket är den utan verkan.

Paragrafens första stycke behandlar kraven för ett bindande överlåtelseavtal beträffande en bostadsrätt. Formkraven är desamma som tidigare. Ett överlåtelseavtal skall vara skriftligt och skrivas under av säljaren och köparen. Vidare skall den aktuella lägenheten och köpeskillingen anges. Innebörden av ändringen som har gjorts - att överlåtelsen *sluts* på det angivna sättet - är att denuntiatio inte längre krävs för sakrättsligt skydd. I stället gäller den s.k. avtalsprincipen. Utgångspunkten är alltså att redan det skriftliga avtalet mellan parterna ger sakrättsligt skydd. Skälen för denna ändring har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 6.1.

Som redan antytts finns inskränkningar i principen att avtalet

bestämmer det sakrättsliga läget. Förvärv av bostadsrätter skall registreras. Huvudregeln är därvid, enligt 2 kap. 16 § lagen om bostadsrättsregister, att registreringen saknar betydelse för det materiella rättsläget. Men enligt samma paragraf gäller en särskild bestämmelse om rättsverkan av registrering eller om tid inom vilken talan skall väckas. Sådana bestämmelser finns i t.ex. 4 d §. Enligt de bestämmelserna är registrering av förvärvet av central betydelse vid godtrosvärv.

I *tredje stycket* finns en ny bestämmelse som avser situationen att köpebrev eller annan ytterligare överlåtelsehandling upprättas i samband med köpet, bytet eller gåvan. Formkraven i första stycket och bestämmelserna om sidoavtal i andra stycket gäller även för sådana handlingar. En handling som inte uppfyller formkraven i första stycket är utan verkan.

4 a § En bestämmelse vid överlåtelse som inte tas in i överlåtelsehandlingen är ogiltig, om den innebär att

1. förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor,
2. inskränkningar gäller i fråga om förvärvarens rätt att överlåta bostadsrätten, upplåta panträtt eller ansöka om bostadsrättsinteckning.

Om fler än en handling upprättas avseende köp eller byte måste villkor enligt första stycket 1 tas in även i denna handling för att förvärvets fullbordan eller bestånd fortfarande skall vara beroende av villkoret.

Enligt paragrafens *första stycke* krävs att vissa bestämmelser vid överlåtelse tas in i överlåtelsehandlingen för att de skall vara giltiga. Regleringen motsvarar i sak 4 kap. 3 § 1 och 3 JB. Skälen för att införa det aktuella kravet har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 6.6.2. Om förvärvet är beroende av villkor, skall en ansökan om registrering av förvärvet vilandeförklaras, 3 kap. 7 § 10 lagen om bostadsrättsregister. Förvärv, upplåtelser av panträtt eller ansökningar om inteckning som strider mot en inskränkning i överlåtelsehandlingen kan medföra att ansökan avslås, 3 kap. 6 § 4 respektive 4 kap. 3 § 2 lagen om bostadsrättsregister (jfr 3 kap. 10 § samma lag).

Paragrafens *andra stycke* innebär att om fler än en köpehandling utfärdas måste villkor, som förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av, tas in även i den andra handlingen för att villkoret fortfarande skall vara giltigt. Motsvarande gäller vid byte.

#### *Överlåtelse till flera m.m.*

4 b § Om en bostadsrätt har överlåtit till flera var för sig, har, utom i fall som anges i andra stycket, den tidigare överlåtelsen företräde.

Den senare överlåtelsen har företräde om registrering i bostadsrättsregistret för detta förvärv söktes först och

1. förvärvaren vid förvärvet inte kände till eller borde ha känt till den tidigare överlåtelsen, eller
2. förvärvaren i sin tur har överlåtit bostadsrätten till någon annan som vid sitt förvärv varken kände till eller borde ha känt till den första överlåtelsen.

Ar flera överlåtelser samtidiga eller kan det inte utrönas i vilken tidsföljd de har skett, skall rätten på talan av någon av förvärvarna

besluta om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

Paragrafen behandlar konkurrerande förvärv, s.k. dubbelöverlåtelse. I *första stycket* ges huvudregeln för det fall en bostadsrätt har *överlåtit* till flera var för sig. Huvudregeln är att det tidigare förvärvet har företräde.

Två undantag finns, enligt *andra stycket*, från denna huvudregel. En första förutsättning i båda fallen är att den senare förvärvaren har ansökt om registrering först. Var den senare förvärvaren i god tro vid förvärvet ges, enligt första punkten, det senare förvärvet företräde. Det senare förvärvet kan emellertid, enligt andra punkten, få företräde även om den senare förvärvaren inte var i god tro. Förutsättningen är därvid att den senare förvärvaren i sin tur har överlåtit bostadsrätten till någon annan som vid sitt förvärv var i god tro beträffande den första överlåtelsen.

Bestämmelsen i första stycket innebär att om de konkurrerande förvärvarna ansöker om registrering samtidigt får det tidigare förvärvet företräde. Regleringen i första och andra styckena innebär vidare att om förvärven har skett samtidigt eller om det inte kan utrönas när de har skett, får det förvärv företräde för vilket registrering söktes först. Då kan det nämligen inte fastställas vilket förvärv som var det *senare*, vilket gör att frågan om god tro inte är intressant.

Det finns emellertid en ytterligare, möjlig situation. Ansökan om registrering kan göras samtidigt för flera överlåtelser som är samtidiga eller där det inte kan utrönas i vilken tidsföljd de har skett. Denna situation regleras i *tredje stycket*. Någon av förvärvarna får då väcka talan vid domstol. Rätten skall därvid förordna om företrädet mellan dem efter vad som är skäligt. Bestämmelsen är en motsvarighet till 17 kap. 4 § andra stycket första meningen JB och skall tillämpas på motsvarande sätt.

4 c § Bestämmelserna i 4 b § skall tillämpas också på förvärv genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, när fråga uppkommer om företrädet mellan ett sådant förvärv och en senare överlåtelse.

Bestämmelser om företrädet mellan förvärv av bostadsrätt vid exekutiv försäljning och annat förvärv finns i 14 kap. utsökningsbalken.

Förevarande paragrafs *första stycke* har utformats med 17 kap. 11 § JB och 6 kap. 3 § tredje stycket aktiekontolagen (1989:827) som förebild. Regleringen innebär att bestämmelserna i 4 b § är tillämpliga även när ett universalfång konkurrerar med en senare överlåtelse. Har t.ex. en make först avstått från en bostadsrätt vid en bodelning och sedan även överlåter bostadsrätten, kan den senare förvärvaren få företräde, om detta förvärv registreras först och han var i god tro. Däremot gäller inte reglerna om det senare förvärvet är ett universalfång. I dessa fall gäller principen att ett universalfång aldrig kan ge bättre rätt än den fångsmannen hade. Ett universalfång kan alltså aldrig få företräde



framför en tidigare överlåtelse.

I *andra stycket* ges en upplysning om att regler för situationen att ett förvärv av bostadsrätt vid exekutiv försäljning konkurrerar med ett annat förvärv finns i 14 kap. utsökningsbalken. Bestämmelserna i 4 b § är således inte tillämpliga i denna situation. Regeln är utformad som en motsvarighet till 17 kap. 10 § första stycket JB.

#### *Godtrosförvärv*

4 d § Om en bostadsrätt har förvärvats genom en överlåtelse från någon som inte var rätt bostadsrättshavare på grund av att överlåtarens eller någon av dennes företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl inte gällde mot den rätte bostadsrättshavaren, är förvärvet ändå giltigt, om

1. överlåtaren var registrerad i bostadsrättsregistret som bostadsrättshavare vid förvärvet, och
2. förvärvaren då eller, när bostadsrätten därefter har överlåtit till annan, denne vid sitt förvärv varken kände till eller borde ha känt till att överlåtaren inte var rätt bostadsrättshavare.

Paragrafen anger förutsättningarna för att godtrosförvärv skall kunna ske. I 4 e § finns bestämmelser som innebär att ett förvärv inte gäller trots att förutsättningarna enligt förevarande paragraf är uppfyllda. Utformningen har fastighetsrättslig förebild. Att godtrosförvärv av bostadsrätter är möjligt är en ändring jämfört med gällande rätt. Skälen för denna ändring och för den valda utformningen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 6.3.2.

Förutsättningarna för godtrosförvärv är följande. Bostadsrätten skall ha förvärvats genom en *överlåtelse*. Överlåtaren skall ha varit registrerad som *bostadsrättshavare* vid förvärvet. Registrering av det föregående förvärvet skall alltså vara beviljad och det räcker inte med en vilande registrering. Det innebär bl.a. att överlåtaren skall vara medlem i bostadsrättsföreningen. Enligt 3 kap. 7 § 11 lagen om bostadsrättsregister kan nämligen den som inte är medlem få endast vilande registrering. Dessutom krävs att förvärvaren var i god tro eller - om det är fråga om en vidareöverlåtelse - att den senare förvärvaren vid sitt förvärv var i god tro beträffande den förste överlåtarens rätt till bostadsrätten. Liksom beträffande fast egendom är en förutsättning för godtrosförvärv att överlåtelsen mellan de aktuella parterna är giltig, t.ex. beträffande formkraven.

4 e § Bestämmelserna i 4 d § är inte tillämpliga, om talan om bättre rätt till bostadsrätten väcks inom tio år från den dag förvärvaren vid den aktuella överlåtelsen registrerades som bostadsrättshavare och

1. den handling som bostadsrätten grundats på är förfalskad eller för den rätte innehavarens räkning utfärdad av någon som saknade behörighet till det eller är ogiltig för att den har tillkommit under tvång enligt 28 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område,
2. den rätte innehavaren, när denne utfärdade den handling på vilken bostadsrätten grundats, var i konkurs eller omyndig eller handlade under påverkan av en psykisk störning eller inte hade rådighet över bostadsrätten på grund av att en förvaltare var förordnad enligt föräldrabalken, eller

3. förvärvet enligt lag är ogiltigt på grund av att det inte har gjorts i föreskriven form eller enligt andra föreskrivna villkor eller med samtycke av någon vars rätt berörs eller med stöd av tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet.

Paragrafen behandlar undantag från bestämmelserna i 4 d § om när godtroshförvärv kan ske. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 6.3.2. De kvalificerade ogiltighetsgrunder som anges har sin motsvarighet i 18 kap. 3 § JB. I det hänseendet är avsikten att paragrafen skall tillämpas på samma sätt som bestämmelserna i JB. De kvalificerade ogiltighetsgrunderna kan emellertid inte göras gällande hur länge som helst. Talan mot en förvärvare av en bostadsrätt om bättre rätt till denna måste väckas inom tio år. Efter denna tid anses förvärvet inte ogiltigt, även om en kvalificerad ogiltighetsgrund har förelegat vid förvärvet. Tiden räknas från det att förvärvaren *registrerades* som bostadsrättshavare. Den förvärvare som avses är "den förste", med andra ord den som har gjort det i 4 d § avsedda förvärvet från annan än den rätte ägaren. Det gäller alltså även om bostadsrätten därefter övergår till en eller flera nya förvärvare.

11 § Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten skall upphöra.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om att bostadsrätten skall upphöra meddelas endast om den som är inteckningshavare enligt 13 § första stycket har medgett detta eller om bostadsrätten saknar värde för denne.

Ändringen i paragrafens *andra stycke* är en konsekvens av förslaget om ett inteckningssystem för bostadsrätter. Den ändringen har gjorts att underrättelseskyldigheten gäller i förhållande till registrerade inteckningshavare i stället för till panthavare. Underrättelseskyldigheten gäller inte i förhållande till andrahandspanthavare. Denna underrättelseskyldighet har normalt förstahandspanthavaren enligt 13 § tredje stycket.

Betydelsen av bestämmelserna i förevarande paragraf när en bostadsrättshavare önskar ändra ytan beträffande den lägenhet som har upplåtits till honom med bostadsrätt har utförligt kommenterats i avsnitt 6.6.5.

#### *Upplåtelse av panträtt*

12 § En bostadsrättshavare, som vill upplåta panträtt i sin bostadsrätt till säkerhet för en fordran, har rätt att få registrerat ett visst belopp i pengar i bostadsrätten (bostadsrättsinteckning).

Beträffande registrering av bostadsrättsinteckningar gäller bestämmelserna i lagen (0000:000) om bostadsrättsregister.

Paragrafen har utformats i anslutning till vad som gäller för fastigheter och företagshypotek. Enligt paragrafens *första stycke* har en bostadsrättshavare som vill upplåta panträtt i sin bostadsrätt rätt att få en bostadsrättsinteckning. Termen *bostadsrättsinteckning* har valts för att

denna typ av inteckning skall kunna skiljas från andra. Av första stycket framgår vidare att panträkten omfattar bostadsrätten, att endast hela bostadsrätten kan intecknas samt att flera bostadsrätter inte kan intecknas gemensamt.

Någon motsvarighet till det bevis om inteckningen som finns för fastigheter (pantbrev) finns inte när det gäller bostadsrättsinteckningar. Det är en följd av konstruktionen för upplåtelse av panträtt enligt 13 §.

I paragrafens *andra stycke* har lämnats en upplysning om att det finns bestämmelser om registrering av bostadsrättsinteckningar i lagen om bostadsrättsregister.

13 § Panträtt i en bostadsrätt upplåts genom att

1. bostadsrättshavaren som pant för en fordran pantförskriver en bostadsrättsinteckning, och  
2. borgenären eller någon som företräder denne registreras som innehavare av bostadsrättsinteckningen (inteckningshavare)

Vid pantsättning av en bostadsrätt, med en bostadsrättsinteckning där en inteckningshavare finns, tillämpas lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man på motsvarande sätt som när en pantutfästelse avser ett pantbrev.

Den som är inteckningshavare har de skyldigheter som följer med innehav av ett pantbrev.

Paragrafens *första stycke* anger hur panträtt i en bostadsrätt enligt huvudregeln upplåts. För det första skall det föreligga ett *fordringsförhållande*. Det framgår av lokutionen "som pant för en fordran". Vanligen är fordringen skriftligt dokumenterad. Men det är inte nödvändigt. Panträtt kan upplåtas för en muntlig fordran. Panträkten - kan avse en villkorad eller framtida fordran. Fordringen behöver inte avse en skuld som bostadsrättshavaren själv har åtagit sig.

Liksom för fastigheter och företagshypotek gäller att en *pantsättning* innefattar två moment. Bostadsrättsinteckningen skall vara knuten till förpliktelsen genom en *pantförskrivning*. Något formkrav beträffande denna finns inte. Dessutom skall borgenären *registreras* som pantinnehavare i bostadsrättsregistret - *inteckningshavare* - på den aktuella bostadsrättsinteckningen. Registreringen är kravet för att sakrättsligt skydd skall erhållas. Några begränsningar har inte här ställts upp när det gäller *vem* som kan begära registrering för att sakrättsligt skydd skall uppnås. Rent materiellt skall ju nämligen även de obligationsrättsliga förutsättningarna vara uppfyllda för att en giltig pantsättning skall föreligga. Däremot finns i 4 kap. 11 § lagen om bostadsrättsregister bestämmelser om vem som kan begära registrering av inteckningshavare i olika situationer.

Av första stycket framgår slutligen att det är bostadsrättshavaren som skall upplåta panträkten. En upplåtelse kan dock i vissa fall vara giltig, även om detta krav inte är uppfyllt, se 16 - 18 §§.

Beträffande fastigheter anses att en sakrättsligt giltig panträtt kan uppkomma även på annat sätt än på de som beskrivs i 6 kap. 2 § JB, alltså genom överlämnande av ett skriftligt pantbrev eller registrering av ett datapantbrev. Det ena fallet är s.k. *förtida pantförskrivning*. I NJA

1981 s. 507 hade en ansökan om inteckning i en fastighet undertecknats av fastighetsägaren och försetts med anteckning om att blivande pantbrev pantförskrevs till långivaren. Inskrivningsmyndigheten meddelade beslut om inteckning. Högsta domstolen ansåg att panträtt var upplåten till säkerhet för långivarens fordran kl. 12 den aktuella inskrivningsdagen. Av utformningen av första stycket följer att sakrättsligt skydd kan uppnås på motsvarande sätt vid pantsättning av en bostadsrätt.

Det andra fallet är följande. Beträffande fast egendom anses panträtt - enligt reglerna i lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man - kunna uppkomma också när en borgenär denuntierar tredje man som innehar ett skriftligt pantbrev om pantsättningen. På motsvarande sätt anses denuntiation kunna ske till pantbrevshavaren när det är fråga om datapantbrev (prop. 1993/94:197 s. 75). Att 1936 års lag är tillämplig beträffande datapantbrev motiveras med att pantbrevshavaren enligt 16 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister är att anse som innehavare av pantbrev. Ett exempel på när denna möjlighet att få sakrättsligt skydd är betydelsefull är när den ursprungliga fordran har betalats och pantbrevet i omedelbar anslutning används som säkerhet för en ny kredit hos en annan borgenär. När det gäller datapantbrev kan den nye borgenären denuntiera pantbrevshavaren i stället för att invänta att han blir registrerad som pantbrevshavare. Då är alltså, om övriga förutsättningar är uppfyllda, pantsättningen fullbordad. En annan sak är att den registrerade pantbrevshavaren sedan har en skyldighet att se till att han blir utbytt i pantbrevsregistret. *Andrahandspantsättning* fullbordas också genom denuntiation till pantbrevsinnehavaren, beträffande skriftliga pantbrev, respektive pantbrevshavaren, när det gäller datapantbrev. Andrahandspantsättning är alltså möjlig endast genom denuntiation.

Motsvarande gäller enligt förevarande paragrafs *andra stycke* för bostadsrätter. Den som är registrerad som inteckningshavare behandlas alltså som en pantbrevsinnehavare vid tillämpning av 1936 års lag. För en giltig andrahandspantsättning krävs således att den som är registrerad som inteckningshavare denuntieras. Och i den beskrivna situationen - när bostadsrättshavaren tar ett nytt lån omedelbart efter det att han slutbetalt det gamla - kan alltså den nye borgenären uppnå sakrättsligt skydd för pantsättningen i samband med det nya lånet genom denuntiation till inteckningshavaren. Hänvisningen innebär - när det gäller sättet för underrättelse till inteckningshavaren - att förfarandet som anges i andra meningen i 1936 års lag också kan användas. Den nye pantbrevshavaren kan alltså underrätta inteckningshavaren om pantutfästelsen skriftligen eller på annat från bevissynpunkt likvärdigt sätt. Skälen för lösningen har angetts i avsnitt 6.2.3.

Enligt paragrafens *tredje stycke* har en inteckningshavare samma skyldigheter som en innehavare av ett pantbrev. I praktiken innebär detta att inteckningshavaren har samma skyldigheter som en pantbrevshavare av ett datapantbrev, se allmänmotiveringen avsnitt 6.5.2. I detta ligger bl.a. att inteckningshavaren har en "vårdplikt". Han har alltså skyldighet att se till att bostadsrättshavarens rätt till bostadsrättsinteckningen inte träds för när (jfr prop. 1993/94:197 s. 68). Av tredje stycket följer också att inteckningshavaren är skyldig att bli avregistrerad när det bakomliggande rättsförhållandet upphör. Föreligger en andrahandspantsättning är han skyldig att se till att andrahandspantbrevshavaren blir registrerad som inteckningshavare (jfr prop 1993/94:197 s. 75 f. och NJA II 1936 s. 161). I sista hand kan talan väckas vid domstol av bostadsrättshavaren eller, vid andrahands-

pantsättning, andrahandspanthavaren. Inteckningshavaren har, liksom t.ex. innehavare av pantbrev, givetvis också ett antal rättigheter. Dessa framgår av andra bestämmelser. Exempelvis krävs inteckningshavarens medgivande för inteckningsåtgärder, se 4 kap. 7 - 10 §§ lagen om bostadsrättsregister. Och inteckningshavaren är den som har möjlighet att begära byte av inteckningshavare enligt 4 kap. 11 § samma lag.

Som framgått av det tidigare sagda kommer registreringen inte alltid att vara avgörande för när en pantsättning är sakrättsligt skyddad. Registreringen kommer inte heller alltid att vara avgörande för om pantsättningen består eller inte. Om en pantsättning har fullbordats genom registrering, påverkas inte panträtten av att registreringen faller bort på grund av ett tekniskt fel eller ett handläggningsfel. Ett sådant fel får samma verkan som när ett skriftligt pantbrev beträffande en fastighet försvinner (jfr prop. 1993/94:197 s. 75). Panträtten består men den kan inte återopas förrän särskilda rättelseåtgärder har vidtagits. Bestämmelser om rättelse finns i 5 kap. 1 - 3 §§ lagen om bostadsrättsregister. Panträtten kan också upphöra trots att registreringen består. Så är fallet om den fordran, för vilken pantsättning har skett, betalas. Samma sak gäller om pantavtalet upphör att gälla till följd av en överenskommelse om detta eller på grund av att avtalet förklaras ogiltigt.

#### *Panträttens innebörd*

14 § En borgenär som har panträtt i en bostadsrätt för en fordran har rätt att, när en myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i bostadsrätt, med den företrädesrätt som bostadsrättsinteckningen medför enligt lag, få betalning ur medlen intill inteckningens belopp. Om detta inte räcker, har borgenären rätt till ett tillägg. Detta får inte överstiga femton procent av bostadsrättsinteckningens belopp jämte ränta på detta belopp från den dag bostadsrätten utmättes eller ansökan om tvångsförsäljning eller konkurs gjordes eller de medel nedsattes som annars skall fördelas. Räntan beräknas för år enligt en räntefot som motsvarar det av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter. Förändringar i diskontot som inträffar efter upprättandet av sakägarförteckning skall inte beaktas.

Om flera registreringar som inteckningshavare har gjorts i bostadsrättsregistret som pant för en fordran och om bostadsrättsinteckningarna har samma företrädesrätt eller gäller omedelbart efter varandra, skall bestämmelserna i första stycket om inteckningens belopp avse bostadsrättsinteckningarnas sammanlagda belopp.

En borgenärs rätt till betalning omfattar inte tillägget, om pantsättningen är i andra hand.

Paragrafens *första stycke* har motsvarande bestämmelser för fastigheter och företagshypotek som förebild. Rätt för en panthavare att få betalt ur fastigheten föreligger vid utsökning eller när myndighet i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i en bostadsrätt. Beräkningen av tillägget överensstämmer med den för fastigheter och företagshypotek. En nyhet är dock dagen för ränteberäkning vid tvångsförsäljning som ju saknar motsvarighet för de andra egendomsslagen. Terminologin är för-

ändrad. För fastigheter och företagshypotek finns bevis, pantbrev och datapantbrev respektive företagshypoteksbrev. Något bevis i denna mening finns, som tidigare nämnts, inte för en bostadsrättsinteckning. Frågor om belopp har därför knutits direkt till inteckningen. Bestämmelsen innebär ingen ändring av den nuvarande principen att föreningens legala panträtt har bästa rätt, se 7 kap. 16 a §.

*Andra stycket* tar sikte på s.k. blockbildning. Om flera registreringar har gjorts i bostadsrättsregistret som säkerhet för en fordran och bostadsrättsinteckningarna har samma företrädesrätt eller gäller omedelbart efter varandra, skall bostadsrättsinteckningarnas belopp slås samman och tillägget beräknas på det sammanlagda beloppet. Visserligen finns inte något ägarhypotek. Skäl finns emellertid ändå för denna regel, som för övrigt finns även när det gäller företagshypotek. Om beloppen inte skulle slås samman, uppkom en möjlighet för borgenären att ta tilläggen knutna till vissa inteckningar i anspråk och i stället lämna grundbeloppen till andra outnyttjade inteckningar. Härigenom skulle borgenären kunna påverka eller rent av manipulera olika andrahandspanthavares rätt.

Enligt *tredje stycket* gäller rätten till tillägg inte borgenärer som har andrahandspanträtt. Motsvarande bestämmelse finns beträffande fast egendom och företagshypotek.

15 § En borgenär har rätt till betalning enligt 14 § även om fordringen har preskriberats eller inte har anmälts efter kallelse på okända borgenärer.

Paragrafen motsvarar de bestämmelser som finns för fastigheter, 6 kap. 4 § JB, och för företagshypotek, 5 § tredje stycket lagen om företagshypotek. Enligt paragrafen har en borgenär rätt till betalning på det sätt som anges i 14 § även om fordringen har preskriberats eller inte har anmälts efter kallelse på okända borgenärer.

*Panträttens ställning efter övergång*

16 § Om en bostadsrätt har överlåtits och den förre bostadsrättshavaren därefter har upplåtit panträtt i bostadsrätten, gäller upplåtelsen om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till någon annan, denne vid sitt förvärv varken kände till eller borde ha känt till överlåtelsen. Om bostadsrätten har överlåtits även till en annan, skall det sagda tillämpas också i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort.

Första stycket skall tillämpas också när bostadsrätten har övergått genom ett sådant förvärv som avses i 4 c § första stycket.

När första stycket tillämpas skall den anses vara i god tro som har litat på ett sådant utdrag ur bostadsrättsregistret som inte är äldre än en månad, om det inte framgår av omständigheterna att denne på annat sätt har fått eller borde ha fått kännedom om överlåtelsen av bostadsrätten.

Paragrafen har utformats med 6 kap. 7 § JB som förebild. *Första stycket* avser för det första situationen att en bostadsrätt först överlåts och den tidigare bostadsrättshavaren därefter har upplåtit panträtt i bostadsrätten. En sådan upplåtelse är giltig om borgenären var i god tro. Någon god tro från den förre bostadsrättshavarens sida krävs inte. I styckets andra mening regleras en annan situation, nämligen dubbelöverlåtelse. Att den förste förvärvaren vid dubbelöverlåtelse kan göra en giltig panträttsupplåtelse är givet. Vad som slås fast i paragrafen är att en godtroende borgenär även kan förvärva en giltig panträtt som upplåts av den senare förvärvaren.

Paragrafens *andra stycke* innebär att bestämmelserna i första stycket skall tillämpas på motsvarande sätt när bostadsrätten har övergått genom ett universalfång.

I *tredje stycket* ges en stödregel för när god tro skall anses föreligga. Det utdrag ur bostadsrättsregistret som anges är motsvarigheten till de gravationsbevis som kan fås från inskrivningsregistret.

17 § Har panträtt upplåtits till säkerhet för en fordran som ännu inte har uppkommit och var upplåtaren vid registreringen av inteckningshavaren behörig att upplåta panträtten eller var borgenären då i god tro på sätt som sägs i 16 §, gäller panträtten till säkerhet för fordringen även om upplåtaren inte längre är bostadsrättshavare när fordringen uppkommer. Detta gäller dock inte, om borgenären före fordringens uppkomst har fått kännedom om att upplåtaren inte längre är bostadsrättshavare.

Vad som sägs i första stycket gäller även när panträtt har upplåtits till säkerhet för en fordran och denna därefter byts ut mot en annan fordran utan några andra ändringar än sådana som normalt förekommer.

Paragrafen motsvarar 6 kap. 7 a § JB. Paragrafen reglerar situationen att det fordringsförhållande som bostadsrätten utgör säkerhet för förändras efter det att en bostadsrätt har övergått till en ny bostadsrättshavare. Bestämmelserna i JB infördes år 1985. Bakgrunden var enligt förarbetena (prop. 1984/85:54 s. 17 och 111 ff.) i korthet följande. Något hinder mot att panträtt upplåts till säkerhet för framtida fordringar fanns varken när det gällde fastigheter eller i allmänhet på



panträttens område. När fordringen uppkom efter ett ägarbyte fanns klara uppfattningar för vissa situationer medan oklarhet rådde i andra situationer.

Enligt departementschefen förelåg ett praktiskt behov av uttryckliga lagbestämmelser i ämnet. Därför föreslogs och infördes paragrafen som reglerar möjligheten till godtrosvärv av panträtt i samband med generella pantförskrivningar samt överflyttningar och konverteringar av lån. När ett inteckningssystem införs för bostadsrätter bör motsvarande regler gälla för dessa som för fastigheter.

Förevarande paragrafs *första stycke* avser situationer där säkerheten upplåts först och fordringen uppkommer senare, t.ex. när lånet betalas ut en tid efter registreringen av panthavaren i bostadsrättsregistret. När fordringen uppkommer gör kreditgivaren ett godtrosvärv av panträten, oavsett hur lång tid efter upplåtelsen som fordringen uppkommer. Men om kreditgivaren får kännedom om att bostadsrätten har övergått upphör möjligheten till godtrosvärv av panträtt på grund av den aktuella bestämmelsen.

Det sagda gäller enligt *andra stycket* även vid överflyttning eller konvertering av lån utan några andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsbyten av det slag som det är fråga om.

18 § Har panträtt i en bostadsrätt upplåtits av någon som inte var rätt bostadsrättshavare på grund av att dennes eller någon företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl inte gällde mot den rätte bostadsrättshavaren, är upplåtelsen ändå giltig, om

1. upplåtaren var registrerad i bostadsrättsregistret som bostadsrättshavare vid upplåtelsen eller därefter registreras som sådan, och
2. borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken kände till eller borde ha känt till att upplåtaren inte var rätt bostadsrättshavare.

Vad som sägs i första stycket skall inte tillämpas om omständigheterna är sådana som avses i 4 e § 1 - 3.

Paragrafen behandlar godtrosvärv av panträtt. Den motsvarar 18 kap. 2 och 3 §§ JB.

En första förutsättning för att paragrafen skall vara tillämplig är att upplåtaren inte är rätt bostadsrättshavare på vissa närmare grunder. Dessa grunder är desamma som anges i 4 d §, varför det hänvisas dit. Utgångspunkten i ett sådant fall är enligt 13 § att en giltig panträttsupplåtelse inte har gjorts. Men ett godtrosvärv kan alltså göras under vissa förutsättningar. För det första krävs att upplåtaren var registrerad som bostadsrättshavare vid upplåtelsen eller att han därefter har registrerats som bostadsrättshavare. För det andra skall borgenären ha varit i god tro om innehavarförhållandet vid upplåtelsen, eller om en ny borgenär övertagit fordran, när denne gjorde detta.

Det andra stycket avser s.k. kvalificerade ogiltighetsgrunder. Trots att ett godtrosvärv har skett enligt första stycket är ett förvärv ogiltigt om någon sådan ogiltighetsgrund - som anges i 4 e § - föreligger. Däremot gäller inte principen i 4 e § att den kvalificerade ogiltighetsgrunden måste tas upp i rättegång inom tio år. Detta överensstämmer med vad som gäller för fast egendom.

19 § Om ett avtal om överlåtelse hävs av överlåtaren är en upplåtelse av panträtt som har skett efter överlåtelsen utan verkan, om annat inte följer av 18 § eller av annan bestämmelse.

Paragrafen reglerar situationen att en *överlåtare* häver överlåtelsen. I paragrafen anges därvid att vid en hävning blir en panträtsupplåtelse som har skett efter överlåtelsen utan verkan. Undantag som ställts upp i lag, bl.a. godtrosvärv av panträtt enligt 18 §, gäller dock. När det gäller möjligheterna till godtrosvärv bör framhållas att en ansökan om registrering av ett förvärv skall vilandeförklaras om förvärvet är beroende av villkor, 3 kap. 7 § 10 lagen om bostadsrättsregister. För godtrosvärv av en panträtt krävs att upplåtaren är registrerad som bostadsrättshavare, se 18 § första stycket 1.

Om *förvärvaren* häver köpet blir den upplåtna panträten inte utan verkan. Förhållandet mellan parterna regleras därvid av de allmänna reglerna för lös egendom.

Återgår en överlåtelse efter klander eller är överlåtelsen ogiltig är givetvis en panträtsupplåtelse som har gjorts av förvärvaren utan verkan, om inte annat följer av 18 § eller någon annan bestämmelse. I den situationen är nämligen kravet inte uppfyllt i 13 § första stycket att panträtt skall upplåtas av bostadsrättshavaren.

De angivna situationerna påverkar inte inteckningens giltighet.

#### *Företräde på grund av inteckning*

20 § En bostadsrättsinteckning ger företräde i förhållande till andra efter den tidsföljd i vilken inteckningarna har sökts.

Bostadsrättsinteckningar som söks på samma registreringsdag ger lika rätt om sökanden inte begär annat. Om möjligheten att bestämma företrädet och att ändra företrädesordningen genom sammanföring eller nedsättning finns bestämmelser i 4 kap. lagen (0000:000) om bostadsrättsregister.

Paragrafen reglerar företrädet mellan flera bostadsrättsinteckningar. Företrädet mellan flera sådana inteckningar bestäms, enligt *första stycket*, efter den tidsföljd i vilken de har sökts.

Flera bostadsrättsinteckningar kan emellertid ha sökts på samma dag. Enligt den huvudregel som ställs upp i *andra stycket* har sådana bostadsrättsinteckningar lika rätt. Sökanden kan dock begära att de rangordnas. I förevarande paragraf finns en hänvisning till dessa bestämmelser, vilka återfinns i 4 kap. 6 § lagen om bostadsrättsregister. Bostadsrättshavaren kan också senare ändra företrädesordningen genom sammanföring eller nedsättning. Bestämmelser om detta finns i 4 kap. 8 och 9 §§ lagen om bostadsrättsregister. I förevarande paragraf erinras även om dessa ändringsmöjligheter.

Givetvis förfaller den företrädesrätt som en ansökan ger, om denna avslås. En särskild bestämmelse som uttrycker detta finns i 17 kap. 9 § JB. Detta behöver emellertid inte anges särskilt. En bostadsrättsinteckning uppstår ju först i och med att den har beviljats. I samma paragraf finns också en bestämmelse som uttrycker att företrädesrätten måste grundas på ett giltigt förvärv. Men det följer av att registreringen inte avgör det materiella rättsläget enligt huvudregeln och att regler om godtrosvärv av inteckning saknas.

#### *Vissa bestämmelser om bostadsrättsinteckningars giltighet*

21 § Om en bostadsrätt som besväras av en bostadsrättsinteckning säljs exekutivt eller genom tvångsförsäljning enligt 8 kap., är inteckningen utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen inte täcks av köpeskillingen eller andra inlutna medel, om inte kronofogdemyndigheten har beslutat om fortsatt inteckningsansvar.

Fördelas medel som finns att tillgå vid utsökning utan att bostadsrätten har sålts, är bostadsrättsinteckningen utan verkan till den del medlen har utfallit på inteckningens belopp. Detta gäller dock inte om inteckningshavaren har avstått från sin rätt till betalning.

*Första stycket* motsvarar 6 kap. 12 § första stycket JB. Den anger att inteckningar som vid en exekutiv försäljning inte täcks av köpeskillingen enligt huvudregeln förlorar sin verkan. På begäran av köparen kan dock kronofogdemyndigheten förordna att en sådan inteckning skall fortsätta att gälla. Regler om sådan begäran finns i 9 kap. 23 § UB. Nu nämnda bestämmelser gäller även vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. BRL.

*Andra stycket* motsvarar 6 kap. 13 § första stycket JB. Om den bostadsrätt som har varit föremål för exekutiva åtgärder i form av utmätning, exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning inte säljs, kan det ändå finnas medel som skall fördelas till sakägarna. Det kan t.ex. vara fråga om handpenning som härrör från ett försäljningsförsök som inte har fullföljts. Fördelningen skall ske vid fördelningsammansträde. Om ett sådant sammanträde inte redan har satts ut, får kronofogdemyndigheten sätta ut ett särskilt sammanträde.

Om en sådan fördelning medför att en inteckningshavare erhåller medel som täcker hans fordran, är den bostadsrättsinteckning som

utgör säkerhet för fordran utan verkan.

22 § Om en intecknad bostadsrätt avstås eller upphör på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv eller om bostadsrätten upphör eller löses in i enlighet med denna lag, är bostadsrättsinteckningen utan verkan sedan ersättning har betalats eller, i fall som avses i 6 kap. 11 §, när föreningsstämman har beslutat att bostadsrätten skall upphöra.

Första stycket gäller inte om bostadsrätten har avståtts eller lösts in och inteckningshavaren har avstått från sin rätt till betalning.

Paragrafen avser bostadsrättsinteckningens ställning efter expropriation eller liknande tvångsförvärv som har lett till att bostadsrätten har upphört. En bostadsrätt är en sådan särskild rätt som enligt 1 kap. 1 och 2 §§ expropriationslagen (1972:719) kan exproprieras. Det torde inte vara särskilt praktiskt vanligt att detta sker. Bl.a. är det så att, när en fastighet exproprieras med äganderätt, detta som regel medför att även bestående särskild rätt till egendomen upphör att gälla, s.k. osjälvständig expropriation (Bouvin m.fl., Expropriationslagen, 2 uppl., 1989, s. 23). I sammanhanget kan nämnas att en upplåtelse i andra hand anses vara av rent obligationsrättslig natur och har inte ansetts utgöra en sådan särskild rättighet som avses i expropriationslagen (a.a., s. 33 och NJA 1964 s. 500). Vidare avses situationen att en bostadsrätt upphör eller löses in i enlighet med bestämmelserna i BRL.

Inteckningarna är utan verkan när ersättning har betalats till bostadsrättshavaren eller lösts in, t.ex. på grund av en ombyggnad. I expropriationsfallet finns regler om ersättning i expropriationslagen och i de andra fallen i BRL. När beslut enligt 6 kap. 11 § att en bostadsrätt skall upphöra har fattats av föreningsstämman, är inteckningarna utan verkan.

Lösningen beträffande inlösen har också följande betydelse. När 9 kap. 18 § kommenterades i samband med 1991 års reform angavs bl.a. (prop. 1990/91:92 s. 223):

Som framgår av... kan en panthavare inte anses ha bättre rätt mot föreningen än den bostadsrättshavaren har. Ett godkännande från nämndens sida av ett beslut enligt första stycket 2 med villkor om inlösen får därför anses innefatta en skyldighet för panthavaren att i förtid ta emot betalning för sin fordran, om föreningen löser in bostadsrätten. Av allmänna rättsgrundsatser följer att panthavaren har rätt att före bostadsrättshavaren få betalt för sin fordran. Av detta får också anses följa att en bostadsrättsförening inte kan träffa överenskommelse med bostadsrättshavaren om den inlösenersättning som föreningen skall betala utan att också den eller de panthavare som är kända för föreningen har gått med på uppgörelsen.

De förslag vi lämnar innebär inte någon ändring av vad som sägs om panthavarens rätt att få betalt före bostadsrättshavaren och om panthavares medverkan för en uppgörelse om inlösenersättning. Motiveringen till varför panthavaren aldrig kan få bättre rätt än bostadsrättshavaren var följande (prop. s. 130).

Som också utredningen redovisat kan bostadsrättslagen sägas bygga på det synsättet att bostadsrättens ekonomiska värde utgörs av ett netto av bostadsrättshavarens rätt mot föreningen och föreningens rätt mot bostadsrättshavaren. Man brukar därför beskriva en pantsättning av bostadsrätt som en pantsättning av bostadsrättshavarens nettobehållning i förhållandet mellan honom och föreningen. Denna beskrivning följer också av att en pantsättning av bostadsrätt brukar jämföras med en pantsättning av fordran. Och enligt bestämmelserna för en sådan pantsättning kan en panthavare aldrig få en bättre rätt mot föreningen än den bostadsrättshavaren hade (jfr 27 § lagen [1936:81] om skuldebrev).

Det är alltså en analogi med vad som gäller för enkla skuldebrev. Den analogin är överspelad genom vårt förslag att möjliggöra godtrosvärv av panträtter. Men eftersom inteckningen blir utan verkan blir resultatet detsamma. Panthavaren måste ta emot betalning i förtid.

#### *Betydelsen av vissa ärenden om registrering*

23 § Har ett ärende angående registrering enligt 2 kap. 17 § eller 3 kap. 10 § lagen (0000:000) om bostadsrättsregister tagits upp på en registreringsdag, får den som därefter förvärvat bostadsrätten inte till stöd för förvärvets bestånd eller rätten till ersättning enligt 5 kap. 6 § lagen om bostadsrättsregister åberopa att denne vid förvärvet varken kände till eller borde ha känt till den omständighet som avses med registreringen.

Bestämmelserna i 16 § tredje stycket och 17 § gäller också vid bedömningen av om det vid ett förvärv av panträtt föreligger god tro i fråga om en sådan omständighet som avses med registrering enligt första stycket.

Paragrafen har en motsvarighet i 18 kap. 8 § JB och är ett utslag av att regler om godtrosvärv föreslås. När godtrosvärv är möjligt är en rimlig avvägning att ge införingar beträffande tvist om innehavarrätten till en bostadsrätt (2 kap. 17 § lagen om bostadsrättsregister) och föfoganderättsinskränkning (3 kap. 10 § samma lag) rättslig betydelse. Enligt *första stycket* kan den som förvärvat bostadsrätten efter det att ett sådant ärende har tagits upp på en registreringsdag inte göra gällande god tro beträffande tvisten eller föfoganderättsinskränningen.

Innebörden av *andra stycket* är att reglerna i 16 § tredje stycket och 17 § om god tro med avseende på vem som är bostadsrättshavare också blir tillämpliga när det är fråga om god tro med avseende på en registrering i bostadsrättsregistret angående en omständighet som inskränker bostadsrättshavarens rätt att upplåta panträtt i bostadsrätten.

24 § Talan om bättre rätt till en bostadsrätt kan med laga verkan riktas mot den som senast är registrerad som bostadsrättshavare eller som senast har ansökt om registrering av ett förvärv även om denne före talans väckande har överlåtit bostadsrätten. Den som bostadsrätten har

överlåtits till har i rättegången samma ställning som om överlåtelsen hade skett under rättegången.

Paragrafen innehåller rättegångsregler och motsvarar 18 kap. 9 § JB.

## 7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

14 § Varje medlem skall betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift och överlåtelseavgift.

En beslutad insats kan ändras i den ordning som sägs i 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Enligt gällande rätt har föreningen rätt att ta ut en pantsättningsavgift. Avgiften avser den administration som uppstår genom mottagande av denuntiationer om pantsättningar. Avgiften skall vara hänförlig till det arbete som det innebär för föreningen att föra in vissa uppgifter i lägenhetsförteckningen (prop. 1990/91:92 s. 126 och Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 1992, s. 179). Detta arbete försvinner när bostadsrättsregistret införs. Rätten att ta ut pantsättningsavgift bör därför också tas bort.

16 a § Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på sådana avgifter som avses i 14 § första stycket.

Beträffande föreningens företråde till betalning gäller vad som sägs i 5 a § förmånsrättslagen (1970:979), om inte annat följer av 31 §.

I *första stycket* har hänvisningen till handpanträtt tagits bort. Ändringen är en följd av att förmånsrätten för föreningens legala panträtt nu regleras i 5 a § punkt 1 förmånsrättslagen (1970:979).

Huvudregeln att föreningens legala panträtt skall ha företråde framför panträtt som upplåtits av bostadsrättshavaren framgår numera av ordningsföljden i 5 a § förmånsrättslagen. Detta är skälet till ändringen i *andra stycket*.

31 § Om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, skall föreningen utan dröjsmål underrätta inteckningshavarna.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företråde till betalning framför panthavaren i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid föreningens försummelse varat, samt

2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid panthavaren haft kännedom om bostadsrätts-havarens betalningsförsummelse.

Ändringarna i paragrafen är en konsekvens av att denuntiation ersätts med registrering i bostadsrättsregistret. När skulder uppstår till föreningen på sätt som anges i paragrafen måste denna enligt gällande rätt underrätta panthavare som tidigare hade denuntierat föreningen, om föreningens legala panträtt inte skall försämrats. Ändringen innebär att föreningen i stället skall underrätta registrerade inteckningshavare. Frågan har berörts ytterligare i allmänmotiveringen, avsnitt 6.4.

Någon skyldighet för föreningen att underrätta panthavare som efter förevarande lags ikraftträdande har fått sakrättsligt skydd genom denuntiation (jfr 6 kap. 13 § andra stycket) finns alltså inte. En annan sak är att en förstahandspanthavare som får en underrättelse från föreningen kan vara skyldig att underrätta andrahandspanthavaren i enlighet med de allmänna bestämmelser för innehavare av lös pant som enligt 6 kap. 13 § tredje stycket gäller även för inteckningshavare.

## 8 kap. Tvångsförsäljning

2 § Vid tvångsförsäljning tillämpas bestämmelserna i utsökningsbalken om exekutiv försäljning av bostadsrätt, om inte annat följer av detta kapitel.

Försäljningen skall anses ske för uttagande av en sådan föreningens fordran som är förenad med panträtt enligt 7 kap. 16 a §. Detta gäller även om föreningen inte skulle ha någon sådan fordran.

Som en följd av införandet av särskilda regler för exekutiv försäljning av bostadsrätter har i paragrafens första stycke hänvisningen till utsökningsbalkens regler om exekutiv försäljning av lös egendom ersatts med en hänvisning till de nya reglerna.

## 9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange

1. föreningens firma,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse skall ha sitt säte,
3. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,
4. om upplåtelseavgift och överlåtelseavgift kan tas ut,
5. de grunder enligt vilka årsavgift och överlåtelseavgift skall beräknas,
6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse skall vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättning skall beräknas,
7. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem skall utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det skall ske,
9. inom vilken tid och hur föreningsstämman skall sammankallas samt hur andra meddelanden skall komma till medlemmarnas kännedom,
10. vilka ärenden som skall förekomma på ordinarie stämma,
11. vilken tid föreningens räkenskapsår skall omfatta, samt
12. grunderna för fördelning av föreningens vinst samt hur man skall förfara med föreningens behållna tillgångar när föreningen upplöses.

Bestämmelserna i första stycket 8 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lägen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

Ändringen i paragrafen är en följd av att den nuvarande rätten enligt 7 kap. 14 § att ta ut pantsättningsavgift har tagits bort.

10 § Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Patent- och registreringsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, samt
3. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna skall genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Andras något förhållande som det finns uppgift om i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen skall anges.



Vissa ändringar har gjorts i paragrafen. De utgör närmast följdändringar. I lägenhetsförteckningen skall, med två undantag, finnas endast uppgifter som inte finns i bostadsrättsregistret, se avsnitt 11.2.9. I *första stycket* har därför den ändringen gjorts att bostadsrättshavarens namn inte skall anges i lägenhetsförteckningen. De uppgifter som finns i lägenhetsförteckningen men inte i bostadsrättsregistret kan naturligtvis ha betydelse i omsättningssituationer. De enda uppgifter som skall anges i lägenhetsförteckningen trots att de skall förekomma i bostadsrättsregistret också är lägenhetsbeteckningen och insatsen. Detta har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 11.2.9. Som där också utvecklats skall medlemsförteckningen finnas kvar, men sakna betydelse i omsättningssituationer.

Kravet i *tredje stycket* på att pantsättningar skall antecknas i lägenhetsförteckningen har tagits bort. Uppgifter som rör pantsättning skall ju anges i bostadsrättsregistret och underrättelse till föreningen skall inte längre utgöra sakrättsligt moment vid pantsättning.

16 § För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lägen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1 - 4 skall vara giltigt, gäller även det.

Föreningen skall genast underrätta in-teckningshavare i bostadsrätten om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

Ändringen i paragrafens *andra stycke* är en följd av att ett offentligt bostadsrättsregister och ett in-teckningssystem med registrering av in-teckningshavare införs för bostadsrätter.

### Övergångsbestämmelser

#### Punkt 1

I bestämmelsen anges tidpunkten för lagens ikraftträdande. Frågan har tagits upp i avsnitt 21.2.

#### Punkt 2

Enligt 2 kap. 1 § andra stycket skall föreningen pröva frågan om medlemskap inom en månad från den dag en ansökan kom in till styrelsen. Denna regel skall gälla för förvärv som har skett efter ikraftträdandet. I förevarande bestämmelse anges att ifråga om förvärv som har skett före nyss nämnda tidpunkt skall bestämmelsen i 2 kap. 1 § tillämpas i sin äldre lydelse. Den s.k. enmånadsregeln kommer således inte att vara tillämplig beträffande sådana förvärv.

#### Punkt 3

I bestämmelsen anges att de i 6 kap. 4 § och 4 a § uppställda kraven rörande köp av bostadsrätt skall gälla endast för köp som skett efter ikraftträdandet. De krav som avses rör bl.a. innehållet i köpehandlingar och vissa typer av villkor för överlåtelse och inskränkningar i rätten att förfoga över bostadsrätten.

#### Punkt 4

Förevarande punkt avser övergången till inteckningar. Frågan har utförligt behandlats i avsnitt 17.2. Som där angetts skall efter lagens ikraftträdande nya pantsättningar kunna göras endast med bostadsrättsinteckning. Så blir det också i och med att något undantag från bestämmelserna i 6 kap. 13 § inte finns här bland övergångsbestämmelserna. Förevarande punkt tar sikte på pantsättningar som har gjorts före ikraftträdandet.

Enligt *första stycket* är huvudregeln att pantsättningar före ikraftträdandet mister sitt sakrättsliga skydd efter den femåriga preklusionsfristens utgång. Det innebär alltså att pantsättningar som erhållit sakrättsligt skydd genom underrättelse - denuntiation - till föreningen mister sitt sakrättsliga skydd vid preklusionstidens utgång. Dessförinnan kan emellertid en bostadsrättsinteckning ha tagits ut. Därigenom har panthavaren även i fortsättningen sakrättsligt skydd.

Som utvecklats i allmänmotiveringen kan emellertid fall finnas där en panthavare, som ursprungligen har fått sitt sakrättsliga skydd genom denuntiation, skulle få en sämre förmånsrätt än vad han rätteligen skall ha om en vanlig inteckning begärs. Så är fallet när en eller flera bostadsrättsinteckningar redan har beviljats. Situationen kan t.ex. vara den att den panthavare som var noterad som nummer två i lägenhetsförteckningen redan har begärt en inteckning eller att en ny pantsättning har gjorts efter ikraftträdandet, när panthavaren med bästa förmånsrätt enligt lägenhetsförteckningen har för avsikt att ta ut en bostadsrättsinteckning. Enligt *andra stycket* finns därvid en möjlighet att begära att panträkten registreras i bostadsrättsregistret. Det kallas för *pantnotering*. Pantnoteringen skall då placeras i det förmånsrättsläge som den skall ha enligt punkt 5. Avsikten är att bestämmelsen skall vara tillämplig endast undantagsvis. En första förutsättning är, som framgått av det sagda, att en begäran om en vanlig bostadsrätts-

inteckning, skulle innebära att den aktuella borgenären försämrade sin förmånsrätt. Givetvis måste dessutom en aktuell skuld finnas. I annat fall ger inte pantnoteringen något företräde. Ansökan måste göras före preklusionsfristens utgång. Situationen kan också vara den att den som var noterad först i lägenhetsförteckningen redan har begärt en bostadsrättsinteckning som då får ett senare datum än den notering som panthavare nummer två i lägenhetsförteckningen har och att den sistnämnde ansöker om pantnotering. Av reglerna i tredje stycket framgår att de övriga berörda då skall ges tillfälle att yttra sig. Därvid har, som angetts i allmänmotiveringen, panthavare nummer ett möjlighet att så att säga härleda sin rätt till den ursprungliga noteringen i lägenhetsförteckningen. Han kan alltså visa att bostadsrättsinteckningen tagits ut för att kunna bevara det sakrättsliga skyddet på grund av reglerna i första stycket. I det läget skall inte den andra borgenärens ansökan bifallas. Denne får i stället begära en vanlig bostadsrättsinteckning.

I det *tredje stycket* finns bestämmelser om ansökan och handläggning av denna. Regleringen innebär bl.a. att förfarandet med inskrivningsdagar inte är tillämpligt. Dessa ärenden skall avgöras sedan preklusionstiden har gått ut, se allmänmotiveringen avsnitt 17.2.6. En notering om ansökan skall dock göras när denna har kommit in. Denna notering skall tas bort när ärendet avgörs.

#### Punkt 5

I bestämmelsens *första stycke* regleras företrädesordningen mellan panträtsupplåtelser som föreningen har underrättats om, dvs. panträter upplåtna före år 2001, och bostadsrättsinteckningar. Avgörande för företrädesordningen för de äldre panträterna är tidpunkten då bostadsrättsföreningen fick underrättelse om pantsättningen. För bostadsrättsinteckningar bestäms företrädet enligt 6 kap. 20 § efter den tidpunkt då inteckningen har sökts.

En panträtt som har upplåtits före år 2001 och som noteras i bostadsrättsregistret behåller även efter utgången av år 2005 sin företrädesordning, om panträten består.

Som utvecklats under punkt 4 innebär övergångsregleringen att panthavarna under övergångstiden normalt sett är hänvisade till att begära en bostadsrättsinteckning för att ha sakrättsligt skydd även efter preklusionstidens utgång. Därvid kan den situationen uppstå att t.ex. utmätning begärs under övergångstiden och att, om flera olika panthavare finns, endast vissa av dessa har begärt bostadsrättsinteckning medan andra fortfarande grundar sitt sakrättsliga skydd på underrättelsen till föreningen. Den inteckning som har begärts har då enligt huvudregeln i förevarande punkt sämre förmånsrätt än en panträtt som grundar sig på denuntiatio. I bestämmelsen i *andra stycket* görs undantag från detta vad gäller övergångstiden. Om en panthavare som har en bostadsrättsinteckning som säkerhet för en fordran kan visa att han tidigare har haft sakrättsligt skydd för samma fordran till följd av underrättelse till föreningen skall fordran i företrädeshänseende placeras in efter tidpunkten för underrättelsen. I

övrigt skall dock bestämmelserna för bostadsrättsinteckningar gälla, t.ex. vad gäller beräkningen av belopp.

#### Punkt 6

Bestämmelsen ansluter till regeln i 6 kap. 14 § om panträttens innebörd vid myndighets fördelning av medel i olika sammanhang. Som framgått av tidigare bestämmelser så består äldre pantsättningar under en preklusionstid och i vissa fall även därefter. Innehavaren av en sådan panträtt bör därför också ha rätt till betalning för en fordran där sådan panträtt svarar som säkerhet, liksom en borgenär har som har en bostadsrättsinteckning som säkerhet för sin fordran.

#### Punkt 7

I *första stycket* finns regler om att en panträtt som upplåtits före ikraftträdandet förlorar sin verkan efter exekutiv försäljning och tvångsförsäljning. Detta motsvarar vad som enligt 6 kap. 21 § gäller för bostadsrättsinteckning. Detta förhållande avser i första hand äldre panträtter under preklusionstiden. Efter denna tidpunkt kommer, enligt vad som följer av punkt 4 andra stycket, endast sådana panträtter som noteras i bostadsrättsregistret efter preklusionstidens utgång att gälla. För dessa bör regeln vara tillämplig så länge de består.

I *andra stycket* finns en reglering som motsvar den i första stycket men som avser det förhållandet att medel skall fördelas mellan fordringsägare, trots att den utmätta bostadsrätten inte har sålts.

#### Punkt 8

Bestämmelsen avser panträtter som upplåtits före ikraftträdandet och motsvarar vad som enligt 6 kap. 22 § första stycket gäller för bostadsrättsinteckning.

#### Punkt 9

Bestämmelsen behandlar den möjlighet som bostadsrättsföreningar har att under preklusionsfristen till registret anmäla att lägenhetsförteckningen saknar uppgift om pantsättningar. Detta är ett sätt för föreningen att undvika förfrågningar om detta under övergångstiden. Förfarandet är frivilligt. Uppgifterna skall tas bort när preklusionsfristen har gått till ända. Frågan har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 17.2.7.

#### Punkt 10

Bestämmelsen innebär att det beträffande en bostadsrätt som besväras av panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet som huvudregel krävs panthavarens medgivande för att föreningen skall kunna fatta beslut om att bostadsrätten skall upphöra. Medgivande krävs dock inte om bostadsrätten saknar värde för panthavaren.

#### Punkt 11

Föreningen är enligt 7 kap. 31 § skyldig att underrätta innehavare av bostadsrättsinteckning om skulder som bostadsrättshavaren har till

föreningen. Så länge panträtter upplåtna före ikraftträdandet fortfarande gäller bör motsvarande underrättelseskyldighet gälla i förhållande till sådana panthavare. Förevarande bestämmelse reglerar detta förhållande och anger att under tiden fram till utgången av år 2005 skall 7 kap. 31 § tillämpas i sin äldre lydelse. Om det efter preklusionsfristens utgång finns sådana äldre panträtter som har noterats i bostadsrättsregistret gäller föreningens underrättelseskyldighet så länge panträtten består.

Av samma skäl som anförts i föregående stycke bör även föreningens underrättelseskyldighet enligt 9 kap. 16 § andra stycket gälla gentemot panthavare som har noterats i lägenhetsförteckningen. Eftersom äldre panträtter skall kunna bestå även efter den nya lagens ikraftträdande bör bestämmelsen i sin äldre lydelse tillämpas beträffande dessa.

#### Punkt 12

För att föreningens underrättelseskyldighet mot panthavare skall kunna fullgöras bör föreningen vara skyldig att i lägenhetsförteckningen föra uppgifter om pantsättningar som gjorts före ikraftträdandet. Denna skyldighet föreslås bestå under preklusionstiden. I den mån sådana panträtter skall bestå efter preklusionsfristens utgång behövs ingen notering av detta i lägenhetsförteckningen. Panträtter av det slaget skall, som anges i punkt 4 andra stycket, i stället kunna noteras i bostadsrättsregistret.

## 22.2 Förslaget till lag om bostadsrättsregister

### 1 kap. Inledande bestämmelser

I kapitlet regleras grundläggande registerfrågor, alltså sådana som avser registrets ändamål, ramarna beträffande registrets innehåll och ansvaret för registret.

1 § För de ändamål som anges i 2 § skall med hjälp av automatisk databehandling föras ett register benämnt bostadsrättsregistret.

I paragrafen anges att ett register benämnt bostadsrättsregistret skall föras. Det skall föras med hjälp av automatisk databehandling och för de ändamål som anges i 2 §. Registerbegreppet har i olika sammanhang kritiserats som föråldrat. Skälen för att vi trots detta har valt att använda registerbegreppet har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 9.2.

#### *Registerändamål*

2 § Bostadsrättsregistret har till ändamål att tillhandahålla uppgifter för

1. omsättning av bostadsrätter eller av fastigheter med bostadsrätter,
2. kreditgivning eller annan liknande verksamhet där information om

bostadsrätter utgör underlag för prövningar eller beslut,  
3. förvaltning av bostadsrätter och annat bedrivande av en bostadsrättsförenings verksamhet, samt  
4. handläggning av ärenden om tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) eller exekutiv försäljning av bostadsrätter.

Bostadsrättsregistret får, utöver vad som sägs i första stycket, användas för registreringar eller annan handläggning enligt denna lag.

Paragrafen anger bostadsrättsregistrets ändamål. Skälen till de gjorda avgränsningarna har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 10.2.2. De för registret uppställda ändamålen innebär att insamling av personuppgifter sker för dessa ändamål. Enligt 9 § personuppgiftslagen (1998:204) får personuppgifter inte senare behandlas för ett ändamål som är oförenligt med de som personuppgifterna samlades in för.

Enligt den *första punkten i första stycket* får bostadsrättsregistret användas för omsättning av bostadsrätter eller av fastigheter med bostadsrätter. Den typiska verksamhet som avses är mäklares och kreditgivares medverkan vid överlåtelser och kreditgivning. Givetvis omfattas även omsättning som sker mellan privatpersoner utan professionell hjälp. Även annat än medverkan eller främjande vid den direkta omsättningen omfattas, såsom värdering av bostadsrätter för prissättning eller andra åtgärder vilka är av betydelse för omsättningen av bostadsrätter. I kravet på att användningen skall avse omsättning av *bostadsrätter* eller egendom som inrymmer sådana ligger att uppgifterna inte får användas för t.ex. försäljning av andra typer av egendom. Det gäller även för ett bolag som bedriver dels aktuell verksamhet, dels annan verksamhet. Ett sådant bolag får alltså bara använda uppgifterna i den del av verksamheten som tar sikte på bostadsrätter.

Den *andra punkten* avser viss annan verksamhet där bostadsrätter visserligen inte är det centrala, men där bostadsrätterna är av vitalt intresse. Vad som främst avses är kreditgivning som inte avser finansiering av ett förvärv av en bostadsrätt men där bostadsrätten ändå är av intresse t.ex. som säkerhet samt kreditupplysning. Den närmare gränsen får växa fram i praxis.

Den *tredje punkten* tar sikte på bostadsrättsföreningarnas verksamhet. Registret får användas för förvaltning av bostadsrätter, föreningsverksamhet osv. Det gäller oavsett om föreningen själv eller någon annan sköter förvaltningen. Häri innefattas alltså all verksamhet som är nödvändig för att bostadsrättsföreningar skall fungera och kunna uppfylla sina åligganden.

Enligt den *fjärde punkten* får registret användas vid handläggningen av tvångsförsäljning enligt 8 kap. BRL eller exekutiv försäljning av bostadsrätter. Härmed avses alltså användning som är nödvändig för att den som handhar försäljningen skall kunna handlägga ärendet rationellt och säkert.

I *andra stycket* klargörs att bostadsrättsregistret även får användas för den personuppgiftsansvariges och bostadsrättsmyndighetens egen verksamhet. Personuppgifter får alltså behandlas för att möjliggöra de registreringar och beslut som enligt bl.a. förevarande lag åligger dessa.

I det ligger också att uppgifter får användas som underlag för beslut som de har att fatta.

Givetvis får registret användas för att den personuppgiftsansvarige skall kunna fullgöra sin skyldighet att lämna uppgifter till den som begär att få veta vilka uppgifter som finns om denne (jfr 26 § personuppgiftslagen). Det behöver inte uttalas särskilt.

Som utvecklats i avsnitt 10.2.2 i allmänmotiveringen får personuppgifter också behandlas för historiska, statistiska och vetenskapliga ändamål.

### *Registerinnehåll*

3 §. Bostadsrättsregistret får omfatta samtliga lägenheter som är eller, enligt 5 § lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar, anses upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsregistret får innehålla uppgifter som med hänsyn till ändamålen är adekvata och relevanta och som avser

1. en bostadsrättsförening,
2. identifiering av en bostadsrätt,
3. en bostadsrättshavare och dennes förvärv,
4. en bostadsrättsinteckning eller inteckningshavare, samt
5. åtgärder vilka påverkar möjligheterna att förfoga över en bostadsrätt och enligt författning skall anges i registret.

Regeringen föreskriver närmare vilka uppgifter registret skall innehålla.

Paragrafen anger de yttre ramarna beträffande vilken information som får ingå i bostadsrättsregistret. Lagen om bostadsrättsregister anger således endast vilka uppgifter som kan föras in medan det i förordning slås fast vilka uppgifter som *skall* föras in.

I paragrafens *första stycke* anges att uppgifter får finnas om alla lägenheter som är upplåtna eller anses upplåtna med bostadsrätt. Det gäller alltså oberoende av för vilket ändamål lägenheten upplåts med bostadsrätt. Däremot får lägenheter som tillhör en bostadsrättsförening men som inte är upplåtna med bostadsrätt inte ingå i bostadsrättsregistret.

Det *andra stycket* anger vilka uppgiftstyper som får förekomma i registret. De enskilda uppgifterna är inte särskilt känsliga från integritetssynpunkt. Denna grad av precision har därför bedömts som tillräcklig. Ett grundkrav har ställts upp på det sättet att en förutsättning för att en uppgift av någon av de aktuella uppgiftstyperna skall få ingå är att uppgiften är adekvat och relevant i förhållande till ändamålen. Allmänt gäller detta grundkrav för personuppgifter enligt EG-direktivet. Här klargörs att förevarande paragraf inte innebär något undantag utan denna prövning skall göras även beträffande bostadsrättsregistret. Skälen för de gjorda avgränsningarna har utvecklats i avsnitt 11.2.

I det *tredje stycket* anges att regeringen föreskriver närmare om vilka uppgifter registret skall innehålla. Detta inkluderar även borttagande av uppgifter.

### *Personuppgiftsansvar*

4 § Lantmäteriverket är personuppgiftsansvarig enligt personuppgiftslagen (1998:204).

I paragrafen anges att Lantmäteriverket är personuppgiftsansvarig. Skälen för lösningen och innebörden av denna har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 12.2.

Ett råd skall vara knutet till Lantmäteriverket, se allmänmotiveringen avsnitt 12.2.2. Bestämmelser om detta kan meddelas i förordning.

## **2 kap. Allmänt om registreringsförfarandet**

Kapitlet innehåller gemensamma bestämmelser för förfarandet beträffande de olika registreringar och införingar som skall göras i bostadsrättsregistret och en del andra allmänt giltiga bestämmelser.

### *Bostadsrättsärenden*

1 § Ett ärende om registrering enligt 3 eller 4 kap. eller om införing eller borttagande av andra uppgifter i bostadsrättsregistret på grund av bestämmelser i denna lag eller annan författning (bostadsrättsärende) handläggs av en bostadsrättsmyndighet.

Regeringen meddelar närmare föreskrifter om bostadsrättsmyndigheten.

Enligt paragrafen handläggs *bostadsrättsärenden* av bostadsrättsmyndigheten. Bostadsrättsärenden är av två huvudtyper. Den ena är *registrering* enligt 3 och 4 kap., dvs. registreringar beträffande förvärv av bostadsrätter och inteckningar. Den andra är *införingar* eller borttaganden av uppgifter som skall göras enligt särskilda bestämmelser. Det rör sig om t.ex. införing av uppgift om utmätning. Bestämmelser om underrättelseskyldighet finns i olika författningar, både på lag- och förordningsnivå. Regeringen bestämmer enligt 1 kap. 3 § vilka uppgifter som skall föras in i bostadsrättsregistret och när de skall tas bort. Förslag till sådana bestämmelser finns i 8 - 11 §§ förordningen om bostadsrättsregister.

Alla prövningar och införingar skall göras av en för landet gemensam myndighet, *bostadsrättsmyndigheten*. Vårt förslag utgår från att denna förläggs till en eller flera inskrivningsmyndigheter. Skälen för lösningen har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 12.2.3.

### *Handläggningen*

2 § Vid handläggningen av bostadsrättsärenden skall, om inget annat följer av denna lag, följande bestämmelser i lagen (1996:242) om domstolsärenden tillämpas, nämligen

12 § om utredning av ärendet,

13 § första stycket om att förfarandet är skriftligt,



- 16 § om skriftväxling,
- 22 § om parts rätt att få del av uppgifter,
- 27 § om beslut,
- 43 § om straff och vite,
- 44 § första och tredje styckena om inkommande handlingar,
- 46 § om delgivning,
- 47 § om ombud och biträde, samt
- 48 § om översättning av handlingar.

Enligt paragrafen är vissa bestämmelser i lagen (1996:242) om domstolsärenden tillämpliga vid handläggningen av bostadsrättsärenden. Skälen för detta har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 12.2.3. Lösningen överensstämmer med den som föreslås i Ds 1998:25 för inskrivningsregistret. Vissa avvikelser finns som beror på bl.a. att bostadsrättsmyndigheten inte skall kunna kalla till muntliga förhör.

Hänvisningen till 47 § lagen om domstolsärenden innebär bl.a. att att skriftlig fullmakt inte behöver visas upp annat än om bostadsrättsmyndigheten anser att det behövs.

Det bör nämnas att någon möjlighet inte finns till omprövning, eftersom någon hänvisning inte har gjorts till 34 § lagen om domstolsärenden. Detta motsvarar lösningen i Ds 1998:25. Liksom beträffande inskrivningsärenden är registreringsärenden avseende bostadsrätter normalt av stor betydelse för den allmänna omsättningen. Med hänsyn till intresset av trygghet i omsättningen bör omprövning inte vara möjlig i större utsträckning än rättelseförfarandet enligt 5 kap. 1 - 3 §§ medger.

#### *Registreringsdag*

3 § Ett bostadsrättsärende skall tas upp på en registreringsdag. Registreringsdag skall vara alla dagar som inte är lördagar, söndagar eller helgdagar. Som helgdag anses midsommarafton, julafton och nyårsafton.

Registreringsdagen avslutas klockan tolv. En ansökan som kommer in till bostadsrättsmyndigheten efter denna tidpunkt anses gjord på följande registreringsdag.

I paragrafens *första stycke* anges att ett bostadsrättsärende skall tas upp på en *registreringsdag*. Registreringsdag är motsvarigheten till inskrivningsregistrets inskrivningsdagar.

*Andra stycket* innehåller bestämmelser som är av betydelse för när en ansökan skall anses ha kommit in. Om ansökan kommer in efter klockan tolv anses den gjord på följande registreringsdag. Detta gäller oavsett om ansökan har kommit in skriftligen eller elektroniskt (jfr 4 kap. 12 § första stycket).

4 § Om ett bostadsrättsärende enligt beslut av hovrätten eller Högsta domstolen skall tas upp till ny handläggning hos bostadsrättsmyndigheten, skall ärendet tas upp på den registreringsdag då uppgift om beslutet kommer in till myndigheten.

Paragrafen motsvarar 19 kap. 15 § JB utom på det sättet att ärendet

skall tas upp samma dag som det kommer in, i stället för dagen efter. Denna ändring föreslås i Ds 1998:25 vad gäller bestämmelsen i JB.

#### *Dagbok och akter*

5 § Bostadsrättsmyndigheten skall föra dagbok över de bostadsrättsärenden som den handlägger.

Paragrafen motsvarar 19 kap. 6 § JB och skall tillämpas på samma sätt.

6 § Bostadsrättsmyndigheten skall sammanföra handlingarna i bostadsrättsärendena i akter.

Om sökanden eller någon annan har lämnat en uppgift som är av betydelse för prövningen av ärendet eller om det har gjorts särskild utredning i ärendet, skall en anteckning om detta göras i akten. I akten skall även föras in förelägganden och andra beslut som inte skall antecknas i bostadsrättsregistret.

Att skälen för vissa beslut skall antecknas i akten framgår av 13 § och 5 kap. 3 §.

Paragrafen motsvarar, med ett undantag, 19 kap. 7 § JB och skall tillämpas på samma sätt. I nämnda paragraf anges att även kallelser skall tas upp i akten. Kallelser är inte aktuella för bostadsrättsmyndigheten.

#### *Ansökan*

7 § En ansökan skall innehålla uppgifter om sökandens namn och postadress samt, där sådant finns, person- eller organisationsnummer. Telefonnummer bör anges. Om sökanden har en ställföreträdare skall motsvarande uppgifter om denne lämnas.

Om sökanden har utsett ett ombud skall ombudets namn, postadress och telefonnummer anges.

I paragrafen preciseras de uppgifter som skall finnas i en ansökan. Den motsvarar närmast förslaget till 19 kap. 11 § JB i Ds 1998:25. Vissa skillnader finns. Uppgift om telefonnummer är i förevarande paragraf inte obligatorisk annat än för ombud. I nyss nämnda paragraf finns i stället undantag för hemliga telefonnummer o.d. Önskar sökanden en så snabb behandling som möjligt kan det - om brister finns i ansökan - vara en fördel att ange telefonnumret. Den enskilde bör kunna få göra denna avvägning. En annan avvikelse är att det inte krävs uppgift om adress, personnummer osv. i fråga om överlåtaren m.fl. Bara tidigare bostadsrättshavare är aktuella och uppgifter om dessa bör redan finnas i registret. Något krav i lag på att ge in dessa uppgifter behöver därför inte ställas upp.

#### *Avvisning*

8 § En ansökan skall omedelbart avvisas om  
1. den inte uppfyller i 3 kap. 1 § eller 4 kap. 12 § uppställda formkrav, eller

2. det förvärv som sökanden åberopar uppenbarligen inte är sådant att det kan införas i bostadsrättsregistret.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när en ansökan skall avvisas omedelbart. Enligt *första punkten* skall ansökan avvisas om den inte uppfyller formkraven. En ansökan om registrering av förvärv skall vara skriftlig, 3 kap. 1 §. En ansökan beträffande bostadsrättsinteckning skall vara skriftlig eller elektronisk, 4 kap. 12 §.

*Andra punkten* har sin motsvarighet för fast egendom (19 kap. 8 § JB). Den skall tillämpas på motsvarande sätt.

#### *Uppskov*

9 § Om det är nödvändigt för utredningen, får bostadsrättsmyndigheten skjuta upp ett bostadsrättsärende till en viss senare registreringsdag. Detsamma gäller om en ansökan inte innehåller de uppgifter som anges i 7 § och den därför inte utan väsentlig olägenhet kan tas upp till prövning.

Sökanden får föreläggas att ge in den utredning eller de uppgifter som behövs. Följer sökanden inte föreläggandet, kan ansökan förklaras förfallen. Det skall anges i föreläggandet.

Paragrafens *första stycke* ger bostadsrättsmyndigheten möjlighet att skjuta upp ett bostadsrättsärende till en viss senare registreringsdag i två fall. Det ena är när detta är nödvändigt för utredningen. Det andra är att uppgifter enligt 7 § saknas *och* detta medför att ansökan inte utan väsentlig olägenhet kan tas upp till prövning.

Enligt *andra stycket* kan sökanden föreläggas att komplettera ansökan vid äventyr av att denna förklaras förfallen.

10 § Bostadsrättsmyndigheten får även skjuta upp ett bostadsrättsärende som med hänsyn till sin art eller omfattning inte lämpligen kan avgöras omedelbart. Ärendet skall i så fall tas upp till prövning senast på femte registreringsdagen efter den registreringsdag då ansökan gjordes.

Paragrafen motsvarar 5 § första stycket lagen (1973:98) om inskrivningsregister. Möjligheten är avsedd att utnyttjas endast i undantagsfall. Främst avses fall där ett ärende är så svårbedömt att det skulle försena hela avslutandet av registreringsdagen att invänta beslut i detta ärende.

#### *Kommunicering*

11 § Om det på grund av någon särskild omständighet finns anledning anta att det förvärv som sökanden åberopar är ogiltigt eller inte kan göras gällande eller att den sökta åtgärden på annat sätt skulle kränka någons rätt, skall bostadsrättsmyndigheten ge den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig skriftligen. I samband med detta får även sökanden eller annan ges tillfälle att avge sådant yttrande.

Om bostadsrättsmyndigheten finner att sökandens rätt är tvistig, skall sökanden föreläggas att inom viss tid väcka talan vid domstol. Följer sökanden inte föreläggandet, kan ansökan förklaras förfallen.

Det skall anges i föreläggandet.

Paragrafen motsvarar 19 kap. 10 § JB. Någon motsvarighet till möjligheten att i stället för skriftligt förfarande kalla de inblandade och höra dem finns dock inte. Avsikten med möjligheten till förhör enligt JB är inte att ett tvistigt ärende skall avgöras, utan bara att höra parterna inställning. Ordningen framstår som otidsenlig. Bostadsrättsärenden kan förväntas i regel vara något enklare. Förfarandet framstår inte heller som praktiskt när det skall finnas endast en för landet gemensam bostadsrättsmyndighet. Detta hindrar givetvis inte att bostadsrättsmyndigheten t.ex. per telefon har kontakt med en sökande som har svårt att uttrycka sig skriftligen och med stöd av den serviceskyldighet som myndigheter allmänt har ger den enskilde erforderligt stöd.

#### *Vilandeförklaring*

12 § En ansökan som har förklarats vilande enligt 3 kap. 7 § eller 4 kap. 4 § skall prövas så snart detta är möjligt. Den får dock inte avslås utan att sökanden har beretts tillfälle att yttra sig.

I samband med vilandeförklaring eller i ärende enligt första stycket får sökanden förläggas att visa om det hinder som var anledning till vilandeförklaringen har undanröjts. Vite får sättas ut. Om föreläggandet inte följs, kan ansökan förklaras förfallen. Det skall anges i föreläggandet.

Har den som ansöker om registrering av ett förvärv visat att denne har ansökt om medlemskap i bostadsrättsföreningen, får föreningen föreläggas att inom viss tid efter det att den frist som anges i 2 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har gått ut visa om medlemskap har medgetts eller vägrats. Om föreläggandet inte följs, skall sökanden anses antagen som medlem. Det skall anges i föreläggandet.

Paragrafen behandlar det vidare förfarandet sedan en ansökan om förvärv eller bostadsrättsinteckning har förklarats vilande enligt 3 kap. 7 § eller 4 kap. 4 §.

I *andra stycket* ges möjlighet för bostadsrättsmyndigheten att förelägga sökanden att visa huruvida det hinder som var orsaken till vilandeförklaringen har undanröjts. En möjlig orsak till vilandeförklaring är enligt 3 kap. 7 § 11 att den som ansöker om registrering av ett förvärv inte är antagen som medlem i bostadsrättsföreningen. Han kan redan i sin ansökan ha visat att han har ansökt om medlemskap. Men om han inte har gjort det skall han föreläggas att visa detta. Frågan har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 7.2.

När sökanden - i sin ansökan eller efter föreläggande därom enligt *andra stycket* - har visat att han har ansökt om medlemskap behövs besked från föreningen. Enligt *tredje stycket* finns en möjlighet att i det läget förelägga föreningen att visa om medlemskap har medgetts eller vägrats. Om föreningen inte har vägrat medlemskap inom den enmånadsfrist som ställs upp i 2 kap. 1 § *andra stycket* BRL anses förvärvaren som medlem. Föreläggandet skall därför utformas så att det framgår att, om föreningen inte visar att medlemskap har vägrats inom denna tid, sökanden kommer att anses antagen som medlem.

#### *Beslut*

13 § Ett beslut om att en ansökan bifalls, vilandeförklaras, avslås eller förklaras förfallen eller att ärendet skjuts upp skall föras in i bostadsrättsregistret. Skälen för beslutet skall antecknas i akten om beslutet innebär att ansökan inte bifalls.

Beslut som skall föras in i bostadsrättsregistret meddelas genom införandet och skall anses ha det innehåll som framgår av beslutet.

Paragrafen tar upp vilka beslut som kan fattas och hur dessa skall meddelas.

14 § Underrättelse eller bevis om beslut skall tillhandahållas inom två veckor från den dag beslutet meddelades. Föreskrifter om sådana underrättelser och bevis meddelas av regeringen eller av den myndighet som regeringen bestämmer.

Paragrafen motsvarar 19 kap. 20 § JB i Ds 1998:25.

15 § Om ett beslut i ett bostadsrättsärende har gått emot sökanden eller någon annan som har fått tillfälle att yttra sig i ärendet, skall bostadsrättsmyndigheten genast underrätta denne om beslutet.

En underrättelse enligt första stycket skall vara skriftlig. Den skall innehålla de skäl för beslutet som har antecknats i akten. Om beslutet kan överklagas, skall upplysning lämnas om detta.

Paragrafen motsvarar 19 kap. 13 § JB.

#### *Om verkan av registrering*

16 § Fråga huruvida ett förvärv som registrerats är ogiltigt eller inte

kan göras gällande eller huruvida registreringen av något annat skäl kränker någons rätt, får prövas trots registreringen. Finns en särskild bestämmelse om rättsverkan av registrering eller om tid inom vilken talan skall väckas, gäller dock denna.

I paragrafen finns bestämmelser om vilken verkan en registrering av ett rättsförvärv har. Bestämmelsen i den första meningen innebär att en registrering av ett förvärv inte innebär något hinder mot att talan väcks vid domstol angående det förvärvet. Utgångspunkten är alltså att registreringen inte har någon betydelse för det materiella rättsläget.

Dock är det så enligt den andra meningen att när det finns en särskild bestämmelse om rättsverkan av registrering eller om tid inom vilken talan skall väckas, så gäller denna. Det rör sig alltså om undantag från principen att registreringen saknar betydelse för det materiella rättsläget. Ett antal sådana undantag finns, nämnas kan 6 kap. 4 b och 4 d §§ BRL. Frågan om verkan av registrering har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 6.5.

17 § Om talan väcks om hävning eller återgång av ett förvärv av en bostadsrätt eller om bättre rätt till en bostadsrätt, skall rätten genast anmäla detta till bostadsrättsregistret för införing. Detsamma gäller tvist som angår upplåtelse av en bostadsrätt.

När dom eller slutligt beslut i målet har vunnit laga kraft, skall rätten genast anmäla detta för införing i bostadsrättsregistret.

Andra stycket tillämpas på motsvarande sätt beträffande annan tvist som angår registrering i bostadsrättsregistret.

I paragrafen anges ett antal situationer när domstol i samband med vissa tvister skall anmäla att en tvist har initierats eller avgjorts.

#### *Verkställighetsföreskrifter*

18 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddelar närmare föreskrifter om handläggningen av bostadsrättsärenden.

Paragrafen innehåller en upplysning om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddelar närmare bestämmelser om handläggningen av bostadsrättsärenden. Bestämmelsen motsvarar 19 kap. 29 § JB i Ds 1998:25. Det rör sig i huvudsak om bestämmelser motsvarande sådana som finns i förslaget till inskrivningsförordning i den nämnda departementspromemorian, jfr även 14 §.

Något förslag till verkställighetsföreskrifter lämnar vi inte nu. Det hänger samman med att vi i avsnitt 12.2.3 avstått från att lämna ett definitivt förslag beträffande vem som bör anförtros uppgiften som bostadsrättsmyndighet.

### **3 kap. Registrering av upplåtelse och övergång av bostadsrätt**

Förevarande kapitel innehåller bestämmelser om registrering av förvärv av bostadsrätter. Bestämmelser finns om bl.a. hur ansökan om

registrering skall göras, när förvärvaren skall ansöka och under vilka omständigheter ansökan skall avslås eller förklaras vilande. Avslutningsvis finns bestämmelser för situationen att en bostadsrätt upphör.

#### *Ansökan*

1 § Den som har förvärvat en bostadsrätt skall skriftligen ansöka om att detta registreras i bostadsrättsregistret inom tid som anges i 2 §.

Ett dödsbo behöver inte ansöka om registrering av förvärv av en bostadsrätt från den döde i annat fall än när dödsboet överlåter bostadsrätten. En make eller sambo som har tillskiftats en bostadsrätt vid en bodelning behöver inte ansöka om registrering av förvärvet utom när bostadsrätten förut har tillhört den andra maken eller sambon.

I paragrafens *första stycke* ställs en skyldighet upp för den som har förvärvat en bostadsrätt att ansöka om registrering av förvärvet. Det gäller alltså alla typer av förvärv - upplåtelser och olika typer av övergång av bostadsrätt. Dock finns två undantag i andra stycket. När ansökan skall göras regleras i 2 §. De bestämmelserna innebär bl.a. att ansökningskyldigheten, trots att det rör sig om ett förvärv som enligt förevarande paragraf i och för sig är ett sådant som skall registreras, under vissa förhållanden aldrig inträder. Ett exempel är att en talan väcks och förvärvet på grund av detta hävs.

Två undantag från skyldigheten att ansöka om registrering anges, som tidigare nämnts, i *andra stycket*. Ett dödsbo behöver enligt huvudregeln inte ansöka om registrering av ett förvärv av en bostadsrätt från den döde. Undantag gäller för det fall dödsboet överlåter - alltså säljer, byter eller ger bort - bostadsrätten. När en bostadsrätt tillskiftas en make eller sambo genom bodelning föreligger registreringsplikt, om bostadsrätten förut har tillhört den andra maken eller sambon. Men om den bodelade bostadsrätten inte har tillhört den andra maken eller sambon slår det andra undantaget till. Då behöver således inte förvärvaren ansöka om registrering. Med make är här jämställd registrerad partner enligt lagen (1994:1117) om registrerat partnerskap.

Utformningen ansluter till 20 kap. 1 § första stycket JB och bestämmelserna skall tillämpas på motsvarande sätt.

2 § Ansökan om registrering av förvärvet skall göras inom tre månader från det att den handling (fängeshandlingen) på vilket förvärvet grundas upprättades.

Tiden räknas dock

1. för den som vid förvärvet inte var medlem i bostadsrättsföreningen, från det att denne antagits som medlem,
2. för förvärv som beror av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet, från det att förvärvet fullbordades,
3. för dödsbo, i fall som avses i 1 § andra stycket, från det att bostadsrätten överläts eller, om bouppteckning inte har registrerats då, från det att registreringen skedde,
4. för den som är ensam delägare i dödsbo, från det att bouppteckningen registrerades eller, om han först därefter blivit ensam delägare, från det så skedde, dock, om boets förvaltning sköts av en bouppteckningsman eller testamentssexekutor eller om boet är avträtt till konkurs, inte i något fall tidigare än från det att bostadsrätten utgavs

till delägare,

5. för testamentstagare som tillagts en bostadsrätt i legat, från det att testamentet vann laga kraft och legatet utgavs eller, om bouppteckning inte har registrerats då, från det att registreringen skedde, samt

6. när talan har väckts om återgång eller hävande av förvärv innan tiden för ansökan om registrering gick ut, från det att en dom genom vilken talan ogillades vann laga kraft.

När en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsföreningen utan att någon fångeshandling har upprättats, räknas tiden från det att bostadsrätten övergick till föreningen.

Paragrafen anger när ansökan om registrering skall göras. Detta gäller givetvis både upplåtelse och övergång av bostadsrätt.

I *första stycket* anges huvudregeln att ansökan skall göras inom tre månader från det att fångeshandlingen upprättades. Tremånadersfristen skall dock, enligt *andra stycket*, i vissa situationer räknas från en annan tidpunkt.

*Första punkten* i andra stycket tar sikte på situationen att förvärvaren inte redan är medlem i bostadsrättsföreningen. En icke medlem kan, enligt 7 §, få endast vilande registrering av sitt förvärv. Bestämmelser om inom vilken tid föreningen är skyldig att pröva en ansökan om medlemskap finns i 2 kap. 1 § andra stycket BRL. Enligt 2 kap. 12 § finns en möjlighet att förelägga den som ansöker om registrering av sitt förvärv att visa att denne har ansökt om medlemskap och att förelägga föreningen att redovisa sitt beslut i frågan.

Enligt *andra punkten* räknas tiden - när förvärvet är beroende av villkor, myndighets tillstånd eller liknande - liksom beträffande fast egendom, från det att förvärvet fullbordades. Någon tidsgräns för vilken tid ett villkor får gälla - alltså en motsvarighet till bestämmelserna för s.k. svärvillkor beträffande fast egendom - finns inte. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 6.6.2. När det gäller myndighets tillstånd hänvisas till 7 § 9.

*Tredje stycket* avser situationen att bostadsrätten har återgått till bostadsrättsföreningen utan att en fångeshandling har upprättats. Om föreningen t.ex. köper en bostadsrätt i föreningen, räknas tiden enligt första eller andra stycket. Vad som här avses är andra förvärv som föreningen kan göra på grund av t.ex. att bostadsrättshavaren frånträder bostadsrätten (4 kap. 8 § BRL) eller avsäger sig den (4 kap. 11 § BRL) eller att bostadsrätten övergår till föreningen enligt 7 kap. 29 § BRL.

*Vite*

3 § Om ansökan om registrering inte görs inom angiven tid, får bostadsrättsmyndigheten förelägga förvärvaren att vid vite göra ansökan.

Paragrafen motsvarar 20 kap. 3 § JB.

*Ansökan om registrering av tidigare förvärv*



4 § Om bifall till en förvärvares ansökan är beroende av att en föregående innehavares förvärv registreras och tiden enligt 2 § för dennes förvärv har börjat löpa, får förvärvaren ansöka om registrering även av det föregående förvärvet. Den föregående innehavaren är skyldig att för detta ändamål tillhandahålla erforderliga handlingar som han innehar.

Om en bostadsrätt på grund av förordnande i testamente eller annan rättshandling har tills vidare ställts utan innehavare, kan god man eller annan som har att företräda den blivande innehavaren ansöka om registrering på bostadsrätten för dennes räkning. Sedan innehavaren har bestämts, får denne registreras i bostadsrättsregistret.

Paragrafen motsvarar 20 kap. 4 § JB. Liksom JB måste bestämmelser finnas så att en obruten fångeskedja kan erhållas. Denna bestämmelse liksom 9 § ger förutsättningar för detta.

#### *Ingivande av fångeshandling*

5 § Den som ansöker om registrering av ett förvärv skall ge in fångeshandlingen samt de övriga handlingar som fordras för att styrka förvärvet. Om ett dödsbo eller en arvinge som är ensam delägare i ett dödsbo ansöker om registrering av ett förvärv av en bostadsrätt från den döde, anses en inregistrerad bouppteckning efter denne som fångeshandling.

Görs ansökan av flera gemensamt, skall den innehålla uppgift om hur stor andel av bostadsrätten som varje sökande har förvärvat. Om sådan uppgift saknas och sökandena inte följer ett föreläggande att komplettera ansökan, skall den anses avse andelar av huvudtalet.

Paragrafens *första stycke* anger vilka handlingar som skall ges in när man ansöker om registrering av ett förvärv. Den är utformad med 20 kap. 5 § JB som förebild. När det gäller bostadsrättsföreningar finns situationer där bostadsrätten återgår till denna utan att någon traditionell fångeshandling upprättas, jfr vad som sägs under 2 §. Föreningen kan förvärva bostadsrätten på grund av t.ex. avsägelse eller uppsägning. I samtliga fall finns dock någon skriftlig handling. Exempelvis skall båda avsägelse och uppsägning ske skriftligen, 4 kap. 11 § första stycket respektive 7 kap. 26 § BRL. Därvid är det denna handling som skall ges in.

*Andra stycket* motsvarar 20 kap. 5 § andra stycket JB i Ds 1998:25.

#### *Avslag*

6 § En ansökan om registrering av ett förvärv skall avslås om

1. fångeshandlingen inte har getts in,
2. fångeshandlingen inte uppfyller formkraven enligt lag,
3. förvärvaren slutligt har vägrats inträde i bostadsrättsföreningen eller samtycke enligt 6 kap. 3 § (1991:614) bostadsrättslagen inte har erhållits,
4. överlåtelsen strider mot en gällande inskränkning i överlåtarens rätt att förfoga över bostadsrätten och, när överlåtelsen skedde, överlåtaren inte var registrerad som bostadsrättshavare eller, om så var fallet, ärende om införing i bostadsrättsregistret av inskränkningen var upptaget på registreringsdag,
5. bostadsrätten tidigare har överlåtits till någon vars förvärv enligt 6 kap. 4 b § bostadsrättslagen har företräde framför sökandens förvärv,
6. bostadsrätten har sålts exekutivt till annan än sökanden och

försäljningen enligt 14 kap. 3 § utsökningsbalken har företrädare framför dennes förvärv.

7. i fall som avses i 2 kap. 9 a § eller 17 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385), eller 2 kap. 13 a § eller 18 kap. 3 § försäkringsrörelselagen (1982:713) bolagsstämman har beslutat att inte godkänna förvärvet eller inte har godkänt förvärvet i rätt tid,

8. det är uppenbart att förvärvet av annan grund är ogiltigt eller inte kan göras gällande.

I paragrafen anges under vilka omständigheter en ansökan om registrering av ett förvärv skall avslås. Frågan om vilka kontroller som bör göras har diskuterats i allmänmotiveringen, avsnitt 6.6.2.

Enligt den *första punkten* krävs att fångeshandlingen ges in. Formkraven enligt lag, skall enligt *andra punkten* vara uppfyllda. Upplåtelse och överlåtelse regleras i BRL, medan andra förvärvsformer regleras i andra författningar. Beträffande fall där en bostadsrätt har återgått till bostadsrättsföreningen utan att en traditionell fångeshandling har upprättats, se under 5 §.

En ansökan om registrering skall, enligt  *tredje punkten*, avslås om sökanden har vägrats inträde i den aktuella bostadsrättsföreningen. Beslut i medlemskapsfrågan fattas av föreningen. Om sökanden vägras inträde, kan han hänskjuta tvisten till hyresnämnden, 2 kap. 10 § BRL. Hyresnämndens beslut kan i sin tur överklagas till Svea hovrätt, 11 kap. 3 § BRL. Hovrätten är slutinstans. För att avslag skall få meddelas krävs att medlemskapsfrågan är slutligt avgjord. Är beslutet överklagat när förvärv görs eller är saken av något annat skäl inte avgjord, blir i stället 7 § tillämplig.

Vidare skall ansökan avslås om samtycke saknas enligt 6 kap. 3 § BRL. Enligt denna bestämmelse får en juridisk person som redan är medlem i en bostadsrättsförening inte utan samtycke från föreningens styrelse genom *överlåtelse* förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet. Ett sådant förvärv är, enligt 6 kap. 5 § andra stycket BRL, ogiltigt. Undantag från kravet på samtycke gäller om lägenheten är en fritidslägenhet eller en lokal. Vissa ytterligare undantag finns i paragrafens andra stycke. Det sagda innebär att en juridisk person som redan vid förvärvet är medlem vid sin ansökan om registrering måste ge in samtycke eller dokumentation som visar att lägenheten är upplåten för fritidsändamål eller är en lokal. Saknas detta skall avslag meddelas endast om det framgår att samtycke är behövligt och att detta har vägrats. I annat fall skall ansökan vilandeförklaras (7 § 11). I praktiken lär det med andra ord regelmässigt inte vara aktuellt att meddela avslag direkt.

Enligt *fjärde punkten* skall en ansökan om registrering avslås om en överlåtelse har skett i strid med en inskränkning i överlåtarens möjligheter att förfoga över bostadsrätten. För avslag krävs dessutom att överlåtaren inte var registrerad som bostadsrättshavare eller att ett ärende om registrering av inskränkningen var upptaget på registreringsdag. Bestämmelsen tar sikte på den föreslagna möjligheten att göra godtroshförvärv av bostadsrätt och den i detta hänseende begränsande bestämmelsen i 6 kap. 23 § BRL. Sistnämnda bestämmelse innebär just

att en förvärvare inte kan göra gällande god tro bl.a. när förfoganderätten är inskränkt och ett ärende om registrering av detta har väckts, jfr 10 §. I detta fall är det lätt för den registrerande att konstatera att ansökan skall avslås. Samma sak gäller när en sådan inskränkning finns och överlåtaren inte är registrerad som bostadsrätts-havare.

Den *femte punkten* avser dubbelöverlåtelse. Enligt 6 kap. 4 b § BRL skall vid dubbelöverlåtelse den tidigare överlåtelsen alltid ha företräde, om den förste förvärvaren ansöker om registrering av förvärvet först eller samtidigt med den andre förvärvaren. Förevarande bestämmelse innebär i överensstämmelse med detta att den *senare* förvärvarens ansökan i dessa fall alltid skall avslås. Regleringen avser endast konkurrerande förvärv, inte successiva, och sådana fall när båda förvärven grundar sig på överlåtelse. Det sistnämnda följer av hänvisningen till 6 kap. 4 b § BRL. Denna bestämmelse avser endast konkurrens mellan överlåtelser. Förhållandet mellan överlåtelser och andra fång regleras i 6 kap. 4 c §.

Den *sjätte punkten* motsvarar 20 kap. 6 § 7 JB. I 14 kap. 3 § UB finns bestämmelser om företrädet mellan exekutiva försäljningar och andra förvärv.

Bestämmelsen i *sjunde punkten* motsvarar 20 kap. 6 § 9 JB. Någon hänvisning finns dock inte till bankaktiebolagslagen (1987:618). Det hänger samman med förslaget i prop. 1997/98:166 Ny associationsrätt för bankaktiebolag m.m. Där föreslås bl.a. att bankaktiebolagslagen skall avskaffas och att aktiebolagslagen (1975:1385) skall utgöra den associationsrättsliga grunden för bankaktiebolag.

Enligt den *åttonde punkten* skall en ansökan om registrering av ett förvärv avslås om det är uppenbart att förvärvet av någon annan grund än de tidigare angivna är ogiltigt eller inte kan göras gällande. Bestämmelsen skall tillämpas på motsvarande sätt som 20 kap. 6 § 10 JB. Det innebär att en ansökan om registrering skall avslås bl.a. om fångesmannens ansökan om registrering av dennes förvärv har avslagits eller en för honom beviljad registrering har undanröjts genom en dom. Avslag torde också kunna meddelas i vissa fall när bostadsrätten har förvärvats av annan genom ett exstinkt fång. Även andra fall kan tänkas. Någon uttömmande uppräkningslista kan inte göras här.

#### *Vilandeförklaring*

7 § Om 6 § inte är tillämplig skall en ansökan om registrering av ett förvärv förklaras vilande, om

1. fångesmannen, när förvärvet skett på annat sätt än genom upp-låtelse, inte är registrerad som bostadsrättshavare och fall som avses i 8 § inte föreligger,
2. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av bo-stadsrätten eller om bättre rätt till denna,
3. registrering söks på grund av testamente eller dom som ännu inte har vunnit laga kraft,
4. vid förvärv genom legat detta ännu inte har getts ut,
5. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev inte har utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen inte har fullbordats,

6. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke,
7. vid överlåtelse överlåtaren är sambo och förvärvet enligt bestämmelserna i lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem är beroende av den andra sambons samtycke, dock endast om ärende om införing i bostadsrättsregistret av anmälan enligt 2 § den lagen var upptaget på registreringsdag när överlåtelsen skedde,
8. förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken,
9. förvärvet är beroende av myndighets tillstånd,
10. förvärvet är beroende av villkor,
11. förvärvaren inte är medlem i bostadsrättsföreningen eller samtycke enligt 6 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) saknas, eller
12. förvärvet i fall som avses i 2 kap. 9 a § och 17 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975:1385) samt 2 kap. 13 a § och 18 kap. 3 § försäkringsrörelselagen (1982:713) är beroende av bolagsstämmans godkännande.

Paragrafen anger i ett antal fall där en ansökan om registrering av förvärv inte skall beviljas och inte heller avslås, utan i stället förklaras vilande. I 2 kap. 12 § finns bestämmelser om åtgärder som kan vidtas sedan en ansökan har förklarats vilande.

En ansökan om registrering av ett förvärv skall, enligt *första punkten*, förklaras vilande om fångesmannen inte är registrerad som bostadsrättshavare. Upplåtelse är undantagna. Någon registrerad, tidigare innehavare finns inte då. Undantag gäller vidare när fångesmannens förvärv har skett genom ett sådant förvärv som anges i 8 §. Liksom enligt JB gäller slutligen, utan att detta särskilt uttrycks, att vilandeförklaring inte heller skall göras om prövningen av ärendet har uppskjutits eller när registrering av förvärv är aktuell på grund av protokoll från registreringssammanträde (se 9 §).

*Andra punkten* motsvarar 20 kap. 7 § 3 JB. Av 2 kap. 17 § framgår att rätten skall anmäla till registret när tvister av de aktuella slaget har initierats och att uppgiften därefter skall föras in i bostadsrättsregistret.

*Femte punkten* avser förvärv genom exekutiv försäljning, tvångsförsäljning, expropriation och inlösen enligt BRL. Enligt 13 kap. 20 a § utsökningsförordningen (1981:981) och 9 § expropriationskungörelsen (1972:727) skall bostadsrättsmyndigheten underrättas sedan ifrågavarande förvärv har avslutats. Innan sådan underrättelse har kommit till myndigheten skall endast vilande registrering beviljas.

En ansökan skall, enligt *sjätte* och *sjunde* punkterna, förklaras vilande om samtycke krävs men saknas från make respektive sambo. I vilka fall samtycke krävs från make anges i 7 kap. 5 § 2 äktenskapsbalken. Dessa regler gäller även för homosexuella som har registrerat sitt partnerskap, 3 kap. 1 § lagen (1994:1117) om registrerat partnerskap. För sambor regleras detta i 5 och 17 §§ lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem. Denna lag gäller enligt lagen (1987:813) om homosexuella sambor också för homosexuella sambor. När det gäller sambor och homosexuella sambor finns dock en ytterligare förutsättning för att avsaknad av samtycke skall leda till vilandeförklaring. Ärende om anteckning enligt 2 § lagen om sambors gemensamma hem skall ha aktualiserats. Enligt gällande rätt kan en sådan anteckning

begäras endast beträffande fastigheter eller tomträtter. Vi föreslår en ändring så att bestämmelsen i 2 § lagen om sambors gemensamma hem omfattar även bostadsrätter.

En ansökan skall enligt *åttonde punkten* vilandeförklaras om förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken. Bestämmelserna i 8 kap. 1 § äktenskapsbalken innebär att registrering i äktenskapsregistret är en förutsättning för sakrättsligt skydd. Liksom beträffande fast egendom resulterar avsaknad av registrering i äktenskapsregistret i en vilandeförklaring.

När myndighets tillstånd krävs och sådant saknas skall ansökan, enligt *nionde punkten*, vilandeförklaras. Vad som närmast är aktuellt är tillstånd enligt 13 kap. 10 § eller 14 kap. 11 § föräldrabalken. Enligt dessa bestämmelser krävs överförmyndarens samtycke till förvärv av bostadsrätt genom köp, byte eller gåva.

Enligt *tionde punkten* skall ansökan vilandeförklaras, om förvärvet är beroende av villkor. Några tidsgränser, liknande dem som gäller för fast egendom, beträffande under vilken tid ett förvärv kan hållas svävande finns inte beträffande bostadsrätter.

Om medlemskapsfrågan är slutligt avgjord och förvärvaren har vägrats medlemskap, skall ansökan om registrering avslås, 6 § 3. Men om saken ännu inte är avgjord eller ens väckt, skall, enligt *elfte punkten*, ansökan vilandeförklaras. Möjligheter finns sedan för bostadsrättsmyndigheten att kräva in besked från sökanden eller föreningen, 2 kap. 12 §. För vissa förvärv av juridiska personer krävs samtycke från föreningen. Frågan har utvecklats under 6 §. Saknas sådant samtycke utan att det står klart att samtycke har vägrats skall ansökan vilandeförklaras.

Beträffande *tolfte punkten* se kommentaren till 6 § 7.

8 § Om en bostadsrätt har sålts exekutivt eller genom tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) till betalning för fordran för vilken den till följd av upplåtelse av panträtt eller på annan grund svarar oavsett vem den tillhör, har förvärvaren rätt att få sitt förvärv registrerat trots att den föregående innehavarens förvärv inte är registrerat. Detsamma gäller om en bostadsrätt har förvärvats genom expropriation eller ett liknande tvångsförvärv.

Paragrafen motsvarar i huvudsak 20 kap. 9 § JB. När det gäller exekutiva fång grundar sig bestämmelsen i JB på tanken att förvärvaren inte härleder sin rätt från fastighetens ägare utan att det är en till fastigheten knuten sakrätt som realiserar. Därför gäller bestämmelsen endast exekutiva försäljningar för betalning av fordran som fastigheten svarar för på grund av legal eller konventionell panträtt. Samma avgränsningar har gjorts här.

#### *Registreringsammanträde*

9 § Kan den som påstår sig ha förvärvat en bostadsrätt inte visa upp sin fångeshandling eller har fångeshandlingen brister, skall bostadsrättsmyndigheten på hans begäran överlämna ärendet till inskrivnings-

myndigheten som skall sätta ut sammanträde för utredning om rätten till bostadsrätten (registreringssammanträde). Detta skall också ske, om det begärs av den som enligt 4 § får begära registrering av en tidigare förvärvares förvärv och dennes fångeshandling inte kan visas upp eller har brister.

Bestämmelserna om lagfartsammanträde i 20 kap. 10 - 13 §§ jordabalken tillämpas på motsvarande sätt beträffande registreringssammanträde.

Arende enligt första stycket skall överlämnas till den inskrivningsmyndighet som enligt 19 kap. 3 § första stycket jordabalken skall ta upp inskrivningsärenden beträffande den fastighet i vilken bostadsrättslägenheten finns.

Paragrafens *första stycke* anger förutsättningarna för registreringssammanträde. Sådant sammanträde är motsvarigheten till JB:s lagfartssammanträde. Förutsättningarna är desamma. Endast en bostadsrättsmyndighet skall finnas. Det är därför inte lämpligt att handlägga dessa sammanträden vid denna myndighet, eftersom det ofta skulle förorsaka långa resor för sökanden eller andra som behöver närvara. Förslaget här innebär därför att ärendet skall överlämnas till inskrivningsmyndigheten. Bestämmelser om vilken inskrivningsmyndighet som ärendet skall överlämnas till finns i tredje stycket.

Enligt *andra stycket* skall bestämmelserna om lagfartssammanträde tillämpas på motsvarande sätt för registreringssammanträde.

Som tidigare nämnts finns i *tredje stycket* bestämmelser om till vilken inskrivningsmyndighet som bostadsrättsmyndigheten skall överlämna ett ärende för registreringssammanträde. Ärendet skall överlämnas till den inskrivningsmyndighet som är behörig att handlägga inskrivningsärenden beträffande den fastighet i vilken den aktuella bostadsrättslägenheten finns.

#### *Införing av inskränkt förfoganderätt*

10 § Om sökandens förvärv är förenat med ett annat förbehåll än ett sådant som framgår av bostadsrättsföreningens stadgar och som inskränker hans rätt att överlåta bostadsrätten, söka bostadsrättsin-teckning eller upplåta panträtt, eller om hans behörighet i sådant avseende är inskränkt genom någon annans rätt att nyttja bostadsrätten på grund av testamente, skall inskränkningen föras in i bostadsrättsregistret när registrering av förvärvet begärs eller när kännedom om inskränkningen därefter fås.

Paragrafen innebär att inskränkningar i förfoganderätten, liksom i inskrivningsregistret, skall anges i bostadsrättsregistret. Bestämmelsen är grunden för bl.a. bestämmelsen i 6 § 4 om avslag när en överlåtelse strider mot en inskränkning i förfoganderätten. Inskränkningar i bostadsrättsföreningens stadgar, jfr t.ex. 6 kap. 9 BRL, omfattas inte. Sådana inskränkningar medför inte omedelbart att förvärvet blir ogiltigt. Antingen kan en inlösenrätt finnas för föreningen eller så innebär inskränkningen en möjlighet att vägra medlemskap, jfr t.ex. 6 kap. 9 § och 9 kap. 5 § 6 BRL.

#### *Bostadsrätten upphör*

11 § Bostadsrättsföreningen är skyldig att till bostadsrättsregistret anmäla när en bostadsrätt har upphört på grund av föreningens beslut enligt 6 kap. 11 § eller 9 kap. 16 § bostadsrättslagen (1991:614) eller föreningens beslut att överlåta det hus där bostadsrätten finns.

Anmälan skall göras inom en månad från det att bostadsrätten upphörde. Om anmälan inte görs inom denna tid får bostadsrättsmyndigheten förelägga föreningen vid vite att göra anmälan.

I paragrafens *första stycke* ges föreningen skyldighet att till bostadsrättsregistret anmäla att en bostadsrätt har upphört i vissa situationer. Frågan har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 6.6.5. Det gemensamma för de aktuella situationerna är att upphörandet beror på föreningens beslut.

Anmälan skall enligt *andra stycket* göras inom en månad från det att bostadsrätten upphörde. I annat fall riskerar föreningen vite.

En bostadsrätt kan upphöra också genom exekutiv försäljning eller expropriation. Bestämmelser om underrättelseskyldighet för kronofogdemyndigheten respektive fastighetsdomstolen finns i förslagen till 13 kap. 20 § första stycket utsökningsförordningen (1981:981) och 9 § expropriationskungörelsen (1972:727).

#### 4 kap. Bostadsrättsinteckning

I kapitlet finns bestämmelser om hur man ansöker om inteckning samt bestämmelser om avslag, vilandeförklaring och beviljande av inteckning. Slutligen finns bestämmelser om olika inteckningsåtgärder samt om ansökningsförfarandet.

##### *Ansökan*

1 § Som bostadsrättshavare anses i detta kapitel den som senast har ansökt om att registreras som bostadsrättshavare.

Liksom beträffande fastigheter anses den behörig att ansöka om bostadsrättsinteckning som senast har ansökt om att registreras som bostadsrättshavare.

2 § En ansökan om bostadsrättsinteckning skall göras av bostadsrättshavaren. Ansökan skall innehålla uppgift om det belopp i svenska kronor som inteckningen skall lyda på. Den skall också ange vilken bostadsrätt som avses.

Sökanden skall ge in de handlingar som han åberopar till stöd för sin ansökan.

I paragrafen anges kraven på en ansökan om bostadsrättsinteckning. Bostadsrättshavaren skall enligt *första stycket* göra ansökan. I ansökan skall finnas uppgift om inteckningsbeloppet och vilken bostadsrätt ansökan gäller. Det betyder att uppgift skall lämnas om namnet på bostadsrättsföreningen och beteckningen på den lägenhet som avses.

Beloppet skall vara bestämt i svenska kronor. Enligt 12 § kan ansökan göras skriftligen eller, i vissa fall, elektroniskt.

Enligt *andra stycket* skall sökanden ge in de handlingar som denne åberopar till stöd för ansökan. Det är långt ifrån i alla fall som några sådana handlingar över huvud taget behöver ges in beträffande ärenden om ansökningar.

Kravet att beloppet skall bestämmas i svenska kronor överensstämmer med vad som gäller för inskrivningsregistret. Ett mål är anhängigt vid EG-domstolen (mål C - 222/97) som kan få betydelse för Sveriges möjligheter att ha begränsningen till svenska kronor. Så länge denna begränsning finns för fastigheter bör detsamma gälla för bostadsrätter.

En ansökan kan inte avse en del av en bostadsrätt och flera bostadsrätter kan inte intecknas gemensamt. Detta framgår av 6 kap. 12 § BRL. Om flera innehar en bostadsrätt gemensamt, krävs att ansökan om inteckning görs av samtliga.

#### Avslag

3 § En ansökan om bostadsrättsinteckning skall avslås, om

1. den inte uppfyller kraven i 2 §
2. på grund av registrering i bostadsrättsregistret inteckning inte får beviljas i bostadsrätten,
3. bostadsrätten har frångått sökanden på grund av exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,
4. sökanden är i konkurs eller försätts i konkurs den dag inteckning söks och bostadsrätten hör till konkursboet, eller
5. en del av bostadsrätten har utmätts eller tagits i anspråk genom betalningssäkring eller bostadsrätten eller en del av denna har belagts med kvarstad och ett ärende om införing av åtgärden har tagits upp senast på den registreringsdag inteckningen söks, om inte ansökan har medgetts av kronofogdemyndigheten.

Om ett ärende om registrering av ett förvärv av en bostadsrätt för sökanden har uppskjutits till en senare registreringsdag, skall behandlingen av ansökan om inteckning uppskjutas till samma dag.

Paragrafen anger i vilka fall en ansökan om bostadsrättsinteckning skall avslås.

*Andra punkten* tar sikte på situationen att en förfoganderättsinskränkning har registrerats enligt 3 kap. 10 § första stycket och att denna innebär att bostadsrätten inte får intecknas.

*Tredje punkten* motsvarar 22 kap. 3 § 4 JB förutom att tvångsförsäljning enligt 8 kap. BRL också anges.

#### Vilandeförklaring

4 § Om 3 § inte är tillämplig, skall en ansökan om bostadsrättsinteckning förklaras vilande, om

1. ansökan om registrering av förvärv för sökanden är vilandeförklarad och inteckningsansökan inte har medgetts av den som är registrerad som bostadsrättshavare,
2. rättegång pågår om hävande eller återgång av förvärv av bostadsrätten eller om bättre rätt till denna,
3. ansökan enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets



beslut.

I paragrafen finns bestämmelser om när en ansökan om bostadsrättsinteckning skall förklaras vilande.

De beslut som närmast är aktuella enligt *tredje punkten* är samtycke från överförmyndare enligt 13 kap. 10 § eller 14 kap. 11 § föräldrabalken. Ändringar föreslås i dessa bestämmelser som innebär att samtycke skall krävas för intecknande av bostadsrätter.

#### *Beviljande av bostadsrättsinteckning*

5 § Om det inte finns hinder enligt 3 eller 4 § skall bostadsrättsinteckning beviljas.

Paragrafen motsvarar 22 kap. 5 § första meningen JB.

6 § En bostadsrättsinteckning som enligt 6 kap. 20 § bostadsrättslagen (1991:614) skulle medföra lika företrädesrätt som en annan bostadsrättsinteckning skall vid registreringen förklaras gälla efter den andra inteckningen, om sökanden begär det. En sådan inteckning gäller efter en bostadsrättsinteckning med samma eller bättre rätt än denna, även om det inte anges i beslutet.

Paragrafen har utformats med 22 kap. 6 § JB och 4 kap. 13 § lagen om företagshypotek som förebild. Paragrafen är ett undantag från huvudregeln i 6 kap. 20 § BRL att bostadsrättsinteckningar som söks på samma dag får lika företrädesrätt. Utformningen är, liksom när det gäller fastigheter och företagsinteckningar, sådan att möjlighet finns att begära att flera samtidigt sökta inteckningar skall ha företrädesrätt i viss närmare angiven ordning.

#### *Inteckningsåtgärder*

7 § En bostadsrättsinteckning får på ansökan av bostadsrättshavaren och efter medgivande av inteckningshavaren delas upp i två eller flera nya bostadsrättsinteckningar (*uppdelning*). I fråga om de nya bostadsrättsinteckningarnas inbördes företrädesrätt gäller 6 §.

Paragrafen behandlar inteckningsåtgärden *uppdelning*. Motsvarigheten för fastigheter och företagshypotek till uppdelning benämns utbyte. Den ändrade terminologin är en följd av att någon motsvarighet till pantbrev och företagshypoteksbrev inte finns beträffande bostadsrätter, se allmänmotiveringen avsnitt 5.6.

En bostadsrättsinteckning kan alltså delas upp i två eller flera bostadsrättsinteckningar. Bostadsrättshavaren skall ansöka om åtgärden. Om inteckningshavare finns, måste denne medge inteckningsåtgärden för att denna skall kunna vidtas. Ansökan och medgivande skall göras skriftligen eller elektroniskt, se 12 §. Vid en uppdelning får enligt huvudregeln de nya bostadsrättsinteckningarna lika företrädesrätt. På begäran av sökanden kan emellertid, i enlighet med hänvisningen i den andra meningen till 6 §, bestämmas att de nya

bostadsrättsinteckningarna skall ha inbördes företrädesrätt i särskild ordning. Liksom vid utbyte behåller vid uppdelning de nya bostadsrättsinteckningarna den företrädesrätt som den uppdelade inteckningen hade i förhållande till andra bostadsrättsinteckningar i den aktuella bostadsrätten.

8 § Bostadsrättsinteckningar som har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra får på ansökan av bostadsrättshavaren och efter medgivande av inteckningshavaren föras samman till en bostadsrättsinteckning (*sammanföring*). Denna inteckning skall gälla med den företrädesrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående bostadsrättsinteckningarna som har sämsta rätt.

En bostadsrättsinteckning som avses i första stycket skall förklaras gälla för ett lägre belopp än det som de sammanförda inteckningarna sammanlagt uppgår till, om sökanden begär det och inteckningshavarna medger det.

Enligt paragrafen kan flera bostadsrättsinteckningar sammanföras till en. Härför krävs enligt *första stycket* första meningen en ansökan från bostadsrättshavaren. Vidare krävs medgivande från berörda inteckningshavare. Ansökan och medgivande kan göras skriftligen eller elektroniskt enligt 12 §. Slutligen krävs att bostadsrättsinteckningarna skall gälla med lika rätt eller omedelbart efter varandra. Av detta följer också att bostadsrättsinteckningarna skall gälla i samma bostadsrätt.

Sammanföringen innebär enligt andra meningen i första stycket att rättsverkningarna upphör av samtliga berörda inteckningar utom den som gäller med sämsta rätt. Denna får i stället fortsätta att gälla som förut men för ett högre belopp. Företrädesrätten för det nya beloppet skall räknas från ansökningsdagen för den tidigare inteckning som har sämst rätt.

I *andra stycket* ges en möjlighet att få den sammanförda bostadsrättsinteckningen på ett lägre belopp än det sammanlagda beloppet av de sammanförda inteckningarna. Härför krävs att både bostadsrättshavaren och aktuella inteckningshavare är eniga om detta. Motsvarande möjlighet finns beträffande inteckningar och företagsinteckningar.

9 § En bostadsrättsinteckning får på ansökan av bostadsrättshavaren och efter medgivande av inteckningshavaren sättas ned efter en annan bostadsrättsinteckning (*nedläggning*). En bostadsrättsinteckning som sätts ned efter en annan gäller också efter en bostadsrättsinteckning med lika rätt som eller bättre rätt än den andra inteckningen, även om detta inte anges i beslutet.

Paragrafen behandlar inteckningsåtgärden *nedläggning*. En möjlighet finns alltså att sätta ned en bostadsrättsinteckning efter en eller flera andra bostadsrättsinteckningar. Liksom beträffande de andra inteckningsåtgärderna skall bostadsrättshavaren ansöka om åtgärden och inteckningshavaren medge denna. Syftet med en nedläggning kan givetvis vara att en annan bostadsrättsinteckning skall få bättre rätt än den nedsatta.

Som utvecklats i avsnitt 17.2.6 kan nedläggning i vissa fall vara en praktisk lösning för att få pantsättningar som gjorts före lagens

ikraftträdande överförda till det nya inteckningssystemet.

10 § En bostadsrättsinteckning får dödas på ansökan av bostadsrätts-havaren och efter medgivande av inteckningshavaren (*dödning*).

Paragrafen medger att en bostadsrättsinteckning dödas (*dödning*). Härför krävs en ansökan från bostadsrätts-havaren och medgivande från inteckningshavaren. Liksom beträffande inteckningar i fastigheter och företagsinteckningar finns inte någon möjlighet att till beloppet döda endast en del av inteckningen. Om en sådan åtgärd önskas, får inteckningen först delas upp.

#### *Registrering av inteckningshavare*

11 § På ansökan av bostadsrätts-havaren får en fysisk eller juridisk person registreras som inteckningshavare, om någon annan inte redan är registrerad som inteckningshavare.

En registrering av någon som inteckningshavare får tas bort eller ersättas av en registrering av en ny inteckningshavare om den förre inteckningshavaren ansöker om detta eller om det inte längre finns någon panträtt för vilken bostadsrättsinteckningen står som säkerhet.

Paragrafen behandlar registrering av inteckningshavare. *Första stycket* avser situationen att någon registrerad inteckningshavare inte finns. I den situationen är endast bostadsrätts-havaren behörig att begära registrering av en inteckningshavare. Det bör dock nämnas att bestämmelserna i 12 § innebär att den som har tillstånd, t.ex. ett kreditinstitut, kan ansöka om åtgärden elektroniskt och att fullmakt då normalt inte behöver visas upp.

*Andra stycket* handlar om borttagande av en registrering av en inteckningshavare, dels när denne inte skall ersättas av en ny registrering, dels när så skall ske. I båda fallen krävs att åtgärden begärs av den registrerade inteckningshavaren eller att man kan visa att denne inte längre har sin rätt. Normalsituation lär bli att den förre inteckningshavaren på ett eller annat sätt medger att han stryks. Detta kan, enligt 12 §, göras skriftligen eller elektroniskt. En möjlighet finns också för t.ex. bostadsrätts-havaren att genom process visa att den tidigare inteckningshavaren saknar skäl att inte medge att han avförs.

Den som är registrerad som inteckningshavare är skyldig att se till att uppgiften tas bort när den är inaktuell. Det följer av 6 kap. 13 § tredje stycket BRL.

#### *Närmare om ansökningsförfarandet*

12 § Ansökningar enligt detta kapitel skall göras skriftligen eller med ett elektroniskt dokument eller på något annat sätt med hjälp av automatisk databehandling. Med ett elektroniskt dokument avses en upptagning vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande.

Endast den som har fått tillstånd av Lantmäteriverket får ansöka med hjälp av automatisk databehandling.

Vad som sägs i första och andra styckena tillämpas på motsvarande

sätt beträffande medgivanden från inteckningshavare.

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer får meddela föreskrifter för det tekniska förfarandet.

Enligt paragrafens *första stycke* kan ansökningar beträffande bostadsrättsinteckningar - det gäller alltså oavsett om det är fråga om ansökan om inteckning eller någon inteckningsåtgärd - göras på två olika sätt. Ansökan kan alltid göras skriftligen. Det finns emellertid också möjlighet att ansöka elektroniskt. Utformningen och terminologin när det gäller ansökningar på ADB-medium är densamma som för datapantbrev. Detta har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 6.7.3. Liksom när det gäller pantbrevsregistret måste elektroniska ansökningar sparas hos bostadsrättsmyndigheten eller Lantmäteriverket. Detta är en förutsättning för att man i efterhand skall kunna kontrollera om de åtgärder som har vidtagits varit korrekta. Samma bör gälla som för pantbrevsregistret. Arkiveringen kan ske på ADB-medium. Gallring bör kunna ske enligt arkivlagens (1990:782) bestämmelser.

Normalt behöver fullmakt inte företes för ombud när en ansökan görs, 2 kap. 2 §. Det är särskilt betydelsefullt när ansökan görs elektroniskt. En kreditgivare kan normalt ansöka elektroniskt som ombud utan att några skriftliga handlingar ges in för att visa att det formellt är bostadsrätthavaren som gör ansökan och att fullmakt finns.

För elektronisk ansökan krävs dock enligt *andra stycket* tillstånd. Det rör sig alltså om ett generellt tillstånd som kan medges en ingivare. Lantmäteriverket prövar om tillstånd skall ges. Förutsättningarna för tillstånd anges i 13 §.

*Tredje stycket* anger i vilka former medgivanden från inteckningshavaren till olika inteckningsåtgärder enligt 7 - 11 §§ kan ges. Medgivande kan ges antingen skriftligen eller, om tillstånd finns, på elektronisk väg. Ett tillstånd att ansöka elektroniskt innefattar alltså också en rätt att lämna medgivanden på detta sätt.

13 § Vid tillståndsprövning enligt 12 § andra stycket skall Lantmäteriverket särskilt beakta

1. att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och den tekniska sakkunskap som fordras för bostadsrättsregistrets funktion,
2. att det finns tillfredsställande former för betalning av avgifter, samt
3. att sökanden även i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till bostadsrättsregistrets uppbyggnad och funktion.

Tillstånd får återkallas om tillståndshavaren inte längre uppfyller de i första stycket angivna kraven.

I paragrafen anges vad Lantmäteriverket skall beakta vid tillståndsprövningen. Det är samma kriterier som anges i 14 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister. De skall tillämpas på motsvarande sätt (jfr prop. 1993/94:197 s. 67). Beslutet kan överklagas till allmän förvaltningsdomstol, 6 kap. 6 §.

## 5 kap. Korrigering, skadestånd och tillgänglighet

Kapitlet innehåller särskilda bestämmelser om rättelse och skadestånd. Vidare finns vissa begränsande bestämmelser beträffande sökbegrepp, direktåtkomst och utlämnande på ADB-medium.

### *Korrigerings*

1 § Om bostadsrättsregistret innehåller någon uppenbar oriktighet som beror på bostadsrättsmyndighetens eller någon annans skrivfel eller på ett liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel, skall bostadsrättsmyndigheten rätta eller utplåna uppgiften.

Om åtgärden kan bli till skada för en bostadsrättsinnehavare eller in-teckningshavare, skall det inbördes företrädet mellan de berörda förvärven bestämmas efter vad som är skäligt.

Förevarande paragraf innehåller bestämmelser om rättelse. I *första stycket* anges när rättelse skall ske. Regleringen överensstämmer med den som gäller för företagsinteckningar, 4 kap. 22 § lagen om företagshypotek, och för inskrivningsregistret enligt förslaget i Ds 1998:25. Den är avsedd att tillämpas på samma sätt. Bestämmelsen är exklusiv i förhållande till rättelsebestämmelsen i personuppgiftslagen, se avsnitt 14.2.1. Som utvecklats i det avsnittet är blockering inte ett alternativ. Här talas om rättelse i den inskränkta betydelse som avses i personuppgiftslagen. Därför anges utplånande som ett alternativ.

Enligt *andra stycket* skall prioritetsfrågor avgöras i samband med rättelsen, om rättelsen kan leda till skada för bostadsrättsinnehavare eller in-teckningshavare. Bestämmelsen har sin motsvarighet för inskrivningsregistret, 19 kap. 17 § JB, och företagsinteckningsregistret, 4 kap. 22 § lagen om företagshypotek. Den skall tillämpas på samma sätt som de andra bestämmelserna.

2 § Innan rättelse eller utplåning sker, skall tillfälle att yttra sig lämnas den vars rätt berörs, om denne är känd, och den myndighet som avses i 7 §. Yttrande behöver dock inte hämtas in, om det är uppenbart obehövligt.

Om beslut i ärendet inte meddelas samma dag som detta togs upp, skall en uppgift föras in om ärendet i bostadsrättsregistret.

I paragrafens *första stycke* ges bostadsrättsmyndigheten skyldighet att normalt kommunicera rättelsefrågan innan beslut meddelas. Kommunikation kan dock underlåtas, om det är uppenbart obehövligt. Denna inskränkning överensstämmer med ett förslag i Ds 1998:25. I övrigt stämmer bestämmelserna i såväl första som *andra stycket* överens med vad som gäller för inskrivningsregistret och företagsinteckningsregistret.

3 § Beslut om rättelse eller utplåning meddelas genom att åtgärden utförs i registret med uppgift om att korrigeringen har skett. Skälen för beslutet skall antecknas i akten.

Om ett bevis eller en handling har utfärdats i enlighet med den tidigare införingen, skall en ny utfärdas. Den tidigare handlingen skall fördras in och förstöras. Den som innehar beviset eller handlingen är skyldig att ge in denna. Bostadsrättsmyndigheten får förelägga innehavaren vid vite att ge in beviset eller handlingen.



Paragrafen motsvarar 4 kap. 23 § lagen om företagshypotek och har motsvarighet även i JB.

#### *Skadestånd*

4 § Den som lider skada till följd av tekniskt fel i bostadsrättsregistret eller i någon anordning som hos bostadsrättsmyndigheten är ansluten till registret, har rätt till ersättning av staten.

Ersättningen skall efter skälighet sättas ned eller helt falla bort, om den skadelidande har medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att vidta åtgärd för att bevara sin rätt eller genom eget vållande på annat sätt.

Paragrafen behandlar skadestånd på grund av tekniskt fel i bostadsrättsregistret eller i någon anordning som hos bostadsrättsmyndigheten är ansluten till registret. Med skada avses s.k. ren förmögenhetsskada. Paragrafen har 5 kap. 1 § lagen om företagshypotek och 19 kap. 39 § i förslaget till ändringar i JB i Ds 1998:25 som förebild. Bestämmelsen och dess förhållande till personuppgiftslagen har diskuterats i allmänmotiveringen, se avsnitt 14.2.2.

5 § En rättsägare som avses i 1 § har rätt till ersättning av staten, om denne lider skada till följd av ett beslut i ett ärende om rättelse eller utplåning. Ersättning utgår dock inte, om den skadelidande med hänsyn till felets beskaffenhet eller andra omständigheter borde ha insett att fel förekommit.

Paragrafen reglerar rätten till skadestånd för ren förmögenhetsskada som vållas genom att ett oriktigt registerinnehåll rättas eller utplånas enligt 1 §. Paragrafen har 5 kap. 2 § lagen om företagshypotek och förslaget till 19 kap. 40 § JB i Ds 1998:25 som förebild och skall tillämpas på motsvarande sätt. Denna och de andra särskilda bestämmelserna om skadestånd är utförligt kommenterade i allmänmotiveringen, avsnitt 14.2.2.

6 § Kommer till följd av 6 kap. 4 d § eller 18 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614) förvärv som avses där att gälla mot rätte bostadsrättshavaren, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust. Om den skadelidande har medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att vidta åtgärd för bevarande av sin rätt eller på annat sätt har medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter skälighet sättas ned eller helt falla bort.

Aven den vars förvärv till följd av 6 kap. 4 e § eller 18 § andra stycket bostadsrättslagen inte skall gälla har rätt till ersättning enligt första stycket, om denne vid förvärvet varken kände till eller borde ha känt till att överlåtaren eller upplåtaren inte var rätt bostadsrättshavare.

Bestämmelsen motsvarar 18 kap. 4 § JB och skall tillämpas på motsvarande sätt. Den har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 14.2.2.

7 § Staten företräds i ärenden om ersättning enligt 4 - 6 §§ av den myndighet som regeringen bestämmer.

Paragrafen har sin motsvarighet i JB och lagen om företagshypotek. Avsikten är att Kammarkollegiet skall företräda staten i de ärenden som avses här.

8 § Om den som enligt 4 - 6 §§ är berättigad till ersättning av staten har haft rätt att kräva beloppet som skadestånd av någon annan, träder staten in i rätten mot denne.

Ersättning enligt 4 - 6 §§ på grund av domstols dom betalas ut sedan domen har vunnit laga kraft.

Paragrafen avser statens regressrätt och tidpunkten för utbetalning av ersättning. Den motsvarar 18 kap. 7 § JB och 5 kap. 4 § lagen om företagshypotek.

9 § Om personuppgifter behandlas i strid med 1 kap. 2 eller 3 § eller 10, 11 eller 12 § detta kapitel, är bestämmelserna i 48 § personuppgiftslagen (1998:204) tillämpliga.

Som utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 14.2.2, innebär förevarande förslag att de särskilda bestämmelserna om skadestånd i 4 och 5 §§ har företräde framför personuppgiftslagens och skadeståndslagens bestämmelser i situationer som täcks av de förstnämnda bestämmelserna. Däremot träder personuppgiftslagens eller skadeståndslagens bestämmelser in, om en situation inte täcks av de särskilda bestämmelserna.

Den personuppgiftsansvarige skall, enligt 48 § personuppgiftslagen, ersätta den registrerade för skada och kränkning av den personliga integriteten som en behandling av personuppgifter i strid med denna lag har orsakat. Ersättningskyldigheten kan under vissa angivna förutsättningar jämkas. Som utvecklats i allmänmotiveringen innebär avgränsningen till behandlingar i strid med personuppgiftslagen att den bestämmelsen inte ger rätt till skadestånd för behandlingar som skett i strid med särskilda bestämmelser i en registerförfattning avseende frågor som hade reglerats i personuppgiftslagen, om inte de särskilda bestämmelserna hade funnits. För att personuppgiftslagens skadeståndsbestämmelse skall bli tillämplig krävs en hänvisning till denna (jfr t.ex. prop. 1997/98:97 s. 108).

En hänvisning till personuppgiftslagens skadeståndsbestämmelser har i förevarande paragraf gjorts beträffande relevanta bestämmelser i förevarande lag.

### *Sökbegrepp*

10 § Uppgift om inteckningshavare får inte användas som sökbegrepp,



om inteckningshavaren är en juridisk person.

Paragrafen innehåller en begränsning beträffande tillåtna sökbegrepp. Inteckningshavare som är juridiska personer får inte användas som sökbegrepp. Bestämmelsen innebär att en sådan sökning inte heller kan begäras med stöd av offentlighetsprincipen. Skälen för lösningen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 15.2.2.

#### *Direktåtkomst*

11 § Direktåtkomst får inte medges så att det är möjligt att använda namn, personnummer eller del av personnummer som sökbegrepp.

Direktåtkomst får medges endast för sökningar på en bostadsrätt i taget.

Paragrafen innehåller vissa begränsningar beträffande direktåtkomst. Skälen för den valda lösningen har utvecklats i avsnitt 15.2.2.

Med direktåtkomst avses att den som använder registret kan söka i detta och få svar på frågor men inte själv bearbeta eller på något annat sätt påverka innehållet. Användare ställer frågor och får svar och kan ställa ytterligare frågor med anledning av svaren. Paragrafen är inte tillämplig på den verksamhet som innebär att Lantmäteriverket eller bostadsrättsmyndigheten för in uppgifter i bostadsrättsregistret.

Direktåtkomst får enligt *första stycket* inte medges på det sättet att det är möjligt att använda namn, personnummer eller del av personnummer som sökbegrepp.

*Andra stycket* innebär ett förbud mot att medge direktåtkomst så att det är möjligt att söka på fler än en bostadsrätt i taget.

Förbuden är undantagslösa. Offentlighetsprincipen innebär ingen skyldighet att medge direktåtkomst. Förbuden utgör alltså ingen inskränkning i denna princip.

#### *Utlämnande på medium för automatisk databehandling*

12 § Uppgifter om inteckningar eller personnummer får inte lämnas ut på medium för automatisk databehandling.

Direktåtkomst är i princip en form av utlämnande på ADB-medium. Det är emellertid brukligt att göra skillnad mellan direktåtkomst och andra former av utlämnanden på ADB-medium. Så görs även här. Förevarande paragraf tar således sikte på sådana andra utlämnanden.

Paragrafen innebär ett undantagslöst förbud mot att lämna ut uppgifter om inteckningar eller personnummer på ADB-medium. Skälen för lösningen har angetts i avsnitt 15.2.2. Liksom när det gäller direktåtkomst innebär offentlighetsprincipen ingen skyldighet att lämna ut uppgifter på ADB-medium. Någon inskränkning av offentlighetsprincipen innebär således inte förbudet.

Det bör i sammanhanget tilläggas att enligt en ändring (SFS 1998:205) i 7 kap. 16 § sekretesslagen (1980:100) som skall träda i kraft den 24 oktober 1998 gäller sekretess för personuppgift, om det

kan antas att ett utlämnande skulle medföra att uppgiften behandlas i strid med personuppgiftslagen. Bestämmelsen i sekretesslagen gäller alltså utöver vad som slås fast i förevarande bestämmelse.

#### *Inhämtande av uppgifter och anmälningar till registret*

13 § Om en myndighet i lag eller annan författning har ålagts att lämna uppgifter till bostadsrättsregistret får uppgifterna lämnas med hjälp av medium för automatisk databehandling.

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om det tekniska förfarandet.

Paragrafen avser för det första uppgifter som skall hämtas från andra offentliga register, t.ex. inskrivningsregistret och Patent- och registreringsverkets föreningsregister. Den avser vidare uppgifter som skall lämnas till registret av andra myndigheter och föras in där, t.ex. uppgifter från kronofogdemyndigheten om utmätning. En möjlighet har getts att lämna dessa uppgifter elektroniskt.

### **6 kap. Överklagande**

1 § Ett beslut i ett bostadsrättsärende får överklagas till hovrätten av den som beslutet rör, om det har gått denne emot.

Ett beslut om rättelse eller utplåning får överklagas även av den myndighet som avses i 5 kap. 7 §.

Paragrafen innehåller - liksom 2 - 5 §§ - bestämmelser om överklagande av beslut i bostadsrättsärenden. Regleringen överensstämmer med den som i Ds 1998:25 föreslås för inskrivningsregistret (promemorian, s. 162 ff.) Förevarande paragraf behandlar allmänna bestämmelser om överklagande. Ett bostadsrättsärende får överklagas till hovrätten. Den som beslutet rör får överklaga, om beslutet har gått honom emot.

Enligt *andra stycket* får beslut om rättelse eller utplåning överklagas av en statlig myndighet. Som framgår av kommentaren till 5 kap. 7 § är avsikten att Kammarkollegiet skall ha denna uppgift. Rätten att överklaga hänger samman med statens skadeståndsansvar för korrigeringsbeslut enligt 5 kap. 5 §.

2 § Beträffande överklagande av beslut i bostadsrättsärende som inte är slutliga skall 37 § lagen (1996:242) om domstolsärenden tillämpas. Ett beslut om att förklara en ansökan vilande får dock alltid överklagas särskilt.

Av paragrafen framgår att beslut som *inte* är slutliga får överklagas först i samband med överklagande av beslut som innebär att ärendet avgörs. Det innebär bl.a. att beslut om uppskov inte kan överklagas. I några fall får dock beslut som inte är slutliga - genom hänvisningen till 37 § lagen om domstolsärenden - överklagas särskilt. Ett exempel är beslut om utdömmande av vite. Som särskilt anges i paragrafen får beslut

om vilandeförklaring alltid överklagas särskilt.

3 § Den som vill överklaga ett beslut i ett bostadsrättsärende skall göra detta skriftligen. Skrivelsen skall ges in till bostadsrättsmyndigheten.

Om överklagandet avser ett slutligt beslut eller ett beslut om att förklara en ansökan vilande, skall skrivelsen ha kommit in till bostadsrättsmyndigheten inom tre veckor från den dag underrättelse eller bevis om beslutet tillhandahölls sökanden. Skrivelsen får dock alltid ges in inom fyra veckor från den registreringsdag då beslutet meddelades.

I fråga om andra beslut som kan överklagas särskilt gäller bestämmelserna om klagotid i 38 § andra stycket lagen (1996:242) om domstolsärenden.

Vid överklagande av beslut i bostadsrättsärenden tillämpas i övrigt bestämmelserna i 7 §, 8 § första stycket, 9 och 10 §§ samt 38 § fjärde stycket lagen om domstolsärenden.

Enligt paragrafens *första stycke* skall överklagande göras skriftligen.

I *andra stycket* finns bestämmelser om överklagandetiden beträffande slutliga beslut och beslut om vilandeförklaring. Slutliga beslut är beslut om bifall eller avslag på en ansökan, avvisningsbeslut samt beslut om att förklara en ansökan förfallen.

Bestämmelser om klagotid beträffande beslut som *inte* är slutliga men som får överklagas särskilt finns i *tredje stycket*. Beslut om vilandeförklaring är i och för sig ett exempel på sådana beslut men denna typ av beslut behandlas i *andra stycket*. Förevarande stycke gäller alltså övriga icke-slutliga beslut som kan överklagas särskilt. För dessa gäller den klagotid om tre veckor från den dag klaganden fick del av beslutet som har ställts upp i 38 § andra stycket lagen om domstolsärenden.

I *fjärde stycket* hänvisas till vissa bestämmelser i lagen om domstolsärenden beträffande förfarandet vid överklagande. I 7 § lagen om domstolsärenden finns bestämmelser om innehållet i överklagandeskriften. Av hänvisningen till lagens 8 § följer att, om överklagandet inte ges till hovrätt, denna rätt skall överlämna överklagandet till bostadsrättsmyndigheten för prövning av om överklagandet har getts in i rätt tid. Enligt hänvisningen till 38 § fjärde stycket lagen om domstolsärenden skall bostadsrättsmyndigheten avvisa ett överklagande som har getts in för sent och i annat fall sända överklagandet med övriga handlingar i ärendet till hovrätten. I 9 och 10 §§ lagen om domstolsärenden finns bestämmelser om hovrättens möjligheter att begära vissa kompletteringar och om möjligheter till avvisning när vissa brister finns.

4 § Om det överklagade beslutet har förts in i bostadsrättsregistret, skall uppgift om överklagandet föras in i registret. När det finns ett lagakraftvunnet beslut med anledning av överklagandet, skall beslutets slutliga innehåll föras in i registret.

I paragrafen finns bestämmelser om i vilka fall uppgift om att överklagande har skett skall föras in i bostadsrättsregistret.

5 § I fråga om överklagande av hovrätts beslut i ett bostadsrättsärende samt särskilda rättsmedel gäller 40 och 42 §§ lagen (1996:242) om domstolsärenden.

Hovrättsens beslut kan överklagas till Högsta domstolen. Hänvisningen till 40 § lagen om domstolsärenden innebär att prövningstillstånd krävs för att ärendet skall prövas i Högsta domstolen. I 42 § samma lag finns hänvisningar till vissa bestämmelser i rättegångsbalken om särskilda rättsmedel.

6 § I 22 a § förvaltningslagen (1986:223) finns bestämmelser om överklagande hos allmän förvaltningsdomstol. Den bestämmelsen skall tillämpas beträffande beslut som Lantmäteriverket har meddelat med stöd av denna lag eller föreskrifter som regeringen har meddelat till denna lag.

Paragrafen avser överklagande av beslut som har meddelats av Lantmäteriverket med stöd av denna lag eller föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av denna lag. Särskilt bör nämnas att paragrafen avser överklagande av Lantmäteriverkets beslut i tillståndsärende enligt 4 kap. 12 och 13 §§. Detta överensstämmer i sak med vad som gäller för pantbrevsregistret, 20 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister.

#### *Övergångsbestämmelser*

##### Punkt 1

Bestämmelsen anger tidpunkten för lagens ikraftträdande.

##### Punkt 2

I avsnitt 18 har vi redogjort för hur insamlingen av uppgifter till registret skall ske. Som framgår där kommer förmodligen i vissa fall föreningarna att behöva lämna uppgifter till registret. Det torde vara svårt att på förhand ange vilka uppgifter som kommer att behöva hämtas in från föreningarna. I första hand bör insamlingen ske från andra källor, huvudsakligen offentliga register. Frågan om hur uppgiftsskyldigheten närmare skall utformas bör därför regleras särskilt i förordning.

##### Punkt 3

I punkt 9 övergångsbestämmelserna till lagen (0000:000) om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) ges en möjlighet för bostadsrättsföreningar att anmäla att föreningen saknar uppgifter om pantsättningar i lägenhetsförteckningen. Av förevarande bestämmelse framgår att om sådan anmälan görs uppgiften skall föras in i bostadsrättsregistret. Med hänsyn till att äldre panträtter – utom i de fall de noteras i bostadsrättsregistret enligt punkt 4 andra och tredje styckena i samma övergångsbestämmelser – upphör att gälla vid utgången av år 2005, saknas det skäl att ha kvar dessa uppgifter i registret efter denna tidpunkt. I

bestämmelsen föreskrivs det därför att uppgifterna då skall tas bort.

Punkt 4

I bestämmelsen anges att vid notering av panträtt enligt punkt 4 övergångsbestämmelserna till lagen (0000:000) om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) skall anges det företräde som panträkten har enligt punkt 5 i samma övergångsbestämmelser.

## 22.3 Förslaget till lag om ändring i föräldrabalken

### 13 kap. Föräldrars förmyndarförvaltning

#### 10 §

Den sakliga ändringen har gjorts i paragrafen att ett krav på samtycke från överförmyndaren krävs för intecknande av bostadsrätter. Gällande rätt ställer upp ett sådant krav endast när det gäller fast egendom och tomträtt. I sammanhanget bör nämnas att samtycke enligt huvudregeln krävs för föräldrar för den omyndiges räkning skall få ta upp lån eller ställa den omyndiges egendom som säkerhet för den omyndiges eller någon annans förbindelse, 13 kap. 12 §. En skillnad finns på det sättet att samtycke krävs i fler situationer beträffande pantsättning av fast egendom eller tomträtt jämfört med annan egendom, t.ex. bostadsrätter. När ett inteckningssystem införs för bostadsrätter bör samma skyddsregler för den omyndige finnas beträffande intecknande av bostadsrätter som när det gäller intecknande av fast egendom eller tomträtt.

### 14 kap. Förordnade förmyndares, gode mäns och förvaltares vård av egendom

#### 11 §

Paragrafen avser samtycke från överförmyndaren för vissa dispositioner av förordnad förmyndare, god man eller förvaltare. Motsvarande ändringar har gjorts här som i 13 kap. 10 §, varför det hänvisas dit.

## 22.4 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken

### 4 kap. Utmätning

#### 5 §

Paragrafen har utökats till att även omfatta bostadsrätter. För att försäljning av bostadsrätt skall kunna ske krävs att alla fordringar med bättre rätt än utmätningssökandens samt förrättningskostnaderna - det s.k. skyddsbeloppet - täcks av köpeskillingen och eventuella andra inflytande medel. För en sökande vars fordran inte är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen kan skyddsbeloppet bli relativt högt och risken för att egendomen inte säljs ökar. Eftersom sökanden vid en utebliven försäljning får svara för förrättningskostnaderna krävs det att denne särskilt begär att utmätning sker i bostadsrätten.

#### 18 §

I *tredje stycket* finns en presumtionsregel som motsvarar vad som enligt andra stycket gäller för registrerade skepp och luftfartyg samt enligt 24 § för fast egendom. Bestämmelsen reglerar förhållandet till tredje man vid utmätning av en bostadsrätt och hänger samman med att avtalsprincipen skall gälla vid överlåtelse av bostadsrätt och att förvärv skall registreras i bostadsrättsregistret. Den innebär att om en gäldenär är inskriven i bostadsrättsregistret som bostadsrättshavare anses bostadsrätten tillhöra honom, om det inte framgår att den tillhör någon annan. Eftersom det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse av bostadsrätt uppstår i samband med överlåtelseavtalet kan å andra sidan utmätning ske hos en gäldenär även om denne inte är inskriven som bostadsrättshavare. Det måste då framgå att bostadsrätten tillhör gäldenären. Som regel kommer det att krävas att det finns en formellt riktig överlåtelsehandling som styrker gäldenärens förvärv. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 20.2.2.

För att presumtionsregeln skall vara tillämplig krävs att gäldenären är införd som bostadsrättshavare i bostadsrättsregistret. Det är inte tillräckligt att en ansökan om registrering av förvärvet föreligger eller att en sådan ansökan har förklarats vilande.

#### 27 §

I *första stycket anges* att en bostadsrätt - i likhet med registrerade skepp och luftfartyg, reservdelar till intecknade luftfartyg eller fast egendom - skall anses omedelbart utmätt om domstol eller kronofogdemyndighet har fastställt att en viss, förfallen fordran skall utgå med förmånsrätt i bostadsrätten. Denna verkan av utmätningen gäller oavsett vilket slags förmånsrätt som betalningsfastställelsen grundar sig på. Den är också oberoende av om det ifrågavarande avgörandet vunnit

laga kraft eller inte. Skälen för lösningen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 20.2.2.

När ett beslut har meddelats om att betalning för en viss fordran skall utgå ur en bostadsrätt skall domstolen respektive kronofogdemyndigheten underrätta bostadsrättsregistret om beslutet. En bestämmelse om detta finns i 3 a § förordningen (1981:967) om skyldighet för domstol och kronofogdemyndighet att lämna underrättelse om vissa beslut av exekutiv betydelse.

I *tredje stycket* finns bestämmelser om var begäran om exekutiv försäljning av utmätt egendom skall göras. Regeln om att begäran om försäljning av fast egendom skall göras hos den kronofogdemyndighet där egendomen finns har utökats till att omfatta även bostadsrätter.

### 30 §

Enligt paragrafens *andra stycke skall* även utmätning av bostadsrätt ge förmånsrätt först när ett ärende om införande av anteckning om utmätningen i bostadsrättsregistret tas upp.

## 6 kap. Säkerställande av utmätning

### 3 §

I paragrafens *andra stycke* har regeln om säkerställande av utmätning av bostadsrätt tagits bort. Med införandet av ett in-teckningssystem följer det i stället av 4 kap. 30 § att förmånsrätt för utmätning av bostadsrätt uppkommer på den dag då ärendet om införelse av utmätningen tas upp.

## 8 kap. Allmänna bestämmelser om exekutiv försäljning m.m.

### 8 §

Av det nya tillägget i *första stycket* framgår att den s.k. indragningsregeln skall gälla även vid exekutiv försäljning av utmätt andel i bostadsrätt. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 20.2.2. Regeln innebär att om kronofogdemyndigheten bedömer att en utmätt andel i en bostadsrätt skulle inbringa ett bättre pris om inte enbart den utmäta andelen utan egendomen i sin helhet säljs så kan myndigheten besluta om indragning, dvs. att hela bostadsrätten skall säljas. Genom att förordna om indragning kan således ett mer marknadsmässigt pris uppnås för den utmäta andelen.

I den mån tvångsföreljning av en andel kan komma i fråga skall indragningsregeln vara tillämplig även i den situationen.

## 9 kap. Föreljning av lös egendom i allmänhet och indrivning av



**utmätt fordran m.m.***1 §*

I 9 kap. finns bestämmelser om försäljning av lös egendom m.m. Vid exekutiv försäljning av bostadsrätt skall särskilda regler gälla. I *tredje stycket* anges att dessa regler finns i 17 - 23 §§. Skälet till att särskilda bestämmelser föreslås har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 20.2.3.

*17 §*

Som anförts i den allmänna motiveringen, avsnitt 20.2.1, är avsikten att de exekutionsrättsliga reglerna för bostadsrätter skall stå i huvudsaklig överensstämmelse med vad som gäller för försäljning av fast egendom. Åtskilliga av bestämmelserna i 12 kap. om försäljning av fast egendom skall därför, i tillämpliga delar, gälla även vid försäljning av bostadsrätter. I paragrafen anges vilka av bestämmelserna i 12 kap. som detta gäller.

Regler om tidsfrist för försäljning av fast egendom finns i 12 kap. 11 §. Med hänsyn till att det införs regler om försäljning av bostadsrätt som dels överensstämmer med de som gäller för försäljning av fast egendom, dels innebär att det inför en försäljning kommer att krävas mer omfattande förberedelser från kronofogdemyndighetens sida finns det skäl att tillämpa denna tidfrist även för bostadsrätter. Regeln skall dock inte tillämpas i allmänna mål. Detta framgår av 12 kap. 69 §.

I 12 kap. 18-24 §§ finns regler om vilka åtgärder som skall företas före en exekutiv auktion, om bevakningssammanträde och att en sakägarförteckning skall upprättas efter att bevakningssammanträdet har avslutats. Dessa regler skall i sin helhet gälla även vid försäljning av bostadsrätt.

Bestämmelser om företrädesordningen i sakägarförteckningen finns i 12 kap. 26 § och skall gälla även för bostadsrätter. Vilka fordringar som skall tas upp i sakägarförteckningen anges i 9 kap. 20 §.

12 kap. 29 §, 30 § 3 och 31 § innehåller bestämmelser om andra förhållanden som skall anges i sakägarförteckningen. Exempel på sådana är skyddsbelopp, lägsta bud, tidpunkt för tillträde och betalningsvillkor. Av förteckningen skall det också framgå om kronofogdemyndigheten, enligt 12 kap. 36 §, har tillåtit förre bostadsrättshavaren att bo kvar i bostadsrättslägenheten. Den sistnämnda frågan skall tas upp senast vid bevakningssammanträdet och blir då att betrakta som ett köpevillkor.

Villkoren för försäljning på auktion finns - i de delar som skall tillämpas vid försäljning av bostadsrätt - i 12 kap. 32§, 34 § första stycket 1 och 2 och andra stycket samt 35-37 §§. Bestämmelserna upptar bl.a. regler om att skyddsbeloppet skall täckas av köpeskillingen för bostadsrätten och andra influtna medel (den s.k. täckningsprincipen), på vilket sätt köpeskillingen skall erläggas samt dag för tillträde.

Beträffande förfarandet under auktionen skall bestämmelserna i 12

kap. 38 och 40-44 §§ tillämpas även vid exekutiv auktion av bostadsrätt. Vad därefter gäller vissa frågor rörande köparens betalningsskyldighet skall 12 kap. 46 § första stycket och 48 tillämpas även för bostadsrätter. Slutligen anges i paragrafen att reglerna om försäljning under hand (12 kap. 57-61 §§) respektive om försäljning av villkorlig rätt eller andel i fastighet (12 kap. 62-68 §§) skall tillämpas även för bostadsrätter.

#### 18 §

För att förhindra att en bostadsrättshavare försvårar ett pågående exekutivt förfarande genom att pantförskriva bostadsrättsinteckning som vid utmätningstillfället redan har beviljats i bostadsrätten skall kronofogdemyndigheten begära att bostadsrättsmyndigheten beslutar att byte av inteckningshavare av sådan inteckning inte får föras in i bostadsrättsregistret. Sedan kronofogdemyndigheten har meddelat ett sådant beslut får bostadsrättsinteckningen inte pantförskrivas utan myndighetens tillstånd. Bestämmelsen motsvarar vad som enligt 12 kap. 5 § gäller för pantbrev i fast egendom. Den innebär emellertid inte något förbud för bostadsrättshavaren att ta ut nya inteckningar i bostadsrätten eftersom sådana får sämre förmånsrätt än utmätningensfordran. Utmätningensborgenärernas rätt påverkas därför inte.

#### 19 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om s.k. anslutningsrätt. Skälen för införandet av anslutningsrätt vid försäljning av bostadsrätt har närmare utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 20.2.3.

För att undvika att en bostadsrätt inte blir såld och att en panthavare då inte kan få någon betalning ur bostadsrätten ges vissa borgenärer med panträtt i en bostadsrätt rätt att begära att bostadsrätten säljs för deras fordringar, s.k. *anslutningsrätt*. Sådan rätt tillkommer i första hand en bostadsrättsförening, eller en borgenär som trätt i föreningens ställe, med en fordran som är förenad med förmånsrätt enligt 5 a § 1 förmånsrättslagen (1970:979). Vid försäljning under konkurs har även panthavare med inteckning i bostadsrätten som säkerhet för sin fordran samma rätt.

I övrigt motsvarar bestämmelsen vad som enligt 12 kap. 13 § gäller för fast egendom. Om anslutningsrätten utövas innebär det att skyddsbeloppet sänks till att endast omfatta förrättningskostnaderna och de fordringar med bättre rätt än den anslutna. För att övriga sakägare i god tid skall få kännedom om saken måste en begäran om anslutning framställas senast två veckor före bevakningssammanträdet, 12 kap. 13 § tredje stycket UB och 12 kap. 18 - 19 §§ UF.

Den rätt att lösa ut sökanden som ges i 17 § och 12 kap. 12 § gäller även i förhållande till borgenär som utövat sin anslutningsrätt.

#### 20 §

Av skäl som redovisats i avsnitt 20.2.3 och som framgår av 17 § skall sakägarförteckning upprättas efter att bevakningssammanträde har hållits. Paragrafen anger vilka fordringar som skall tas upp i sakägarförteckningen.

Enligt *första punkten* skall upptas bostadsrättsförenings fordran som är förenad med legal panträtt enligt 7 kap. 16 a § BRL och således även med förmånsrätt enligt 5 a § 1 förmånsrättslagen. En förutsättning för att sådan fordran skall få tas upp är att den förfaller till betalning senast på tillträdesdagen. Den dag då fördelningsammanträde skall hållas är tillträdesdag.

*Andra punkten* omfattar fordringar som är förenade med panträtt i bostadsrätten på grund av att en bostadsrättsinteckning pantförskrivits som säkerhet för en fordran.

Även förrättningskostnaderna skall, enligt den *tredje punkten*, tas upp i förteckningen.

*Fjärde punkten* gäller endast tvångsförsäljningssituationer. Den avser bostadsrättsförenings rätt till betalning för andra fordringar mot bostadsrättshavaren än sådana som är förenade med legal panträtt enligt 7 kap. 16 a § BRL. Det skall då vara fråga om fordringar som har samband med innehavet av bostadsrätten. Exempel på sådana fordringar är upplåtelse av garageplats eller tvättstuga (jfr prop. 1995/96:17 s. 63).

## 21 §

Paragrafen har 12 kap. 27 § som förebild. I *första stycket* anges att regeln om tillägg i 6 kap. 14 § BRL avgör omfattningen av rätten att ta upp en fordran som är förenad med panträtt. Som framgår av kommentaren till den sistnämnda paragrafen finns det i det avseendet vissa skillnader mellan reglerna för fastigheter och bostadsrätter. Därutöver finns den skillnaden att ägarhypotek inte förekommer beträffande bostadsrätter.

I *andra stycket* regleras vissa särfall där osäkerhet råder antingen om inteckningshavaren eller dennes fordran. Det kan t.ex. vara så att det i bostadsrättsregistret finns en uppgift om inteckningshavare men att denne varken hör av sig eller kan nås av kronofogdemyndigheten inför försäljningen. Det kan även finnas tveksamheter kring den fordran som bostadsrättsinteckningen svarar för. Det kan gälla såväl fordringens existens som dess storlek. Bestämmelsen syftar till att förhindra att försäljningen fördröjs på grund av någon sådan ovisshet som nu har beskrivits. I avvaktan på att klarhet kan nås skall därför bostadsrättsinteckningens belopp samt ett tillägg med tio procent av det beloppet avsättas.

## 22 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 45 §. De skiljer sig åt endast på det sättet att hänvisningen i *första stycket* i förevarande paragraf avser bostadsrättsförenings fordran som är förenad med legal panträtt enligt 7 kap. 16 a § bostadsrättslagen och som har förfallit till betalning på tillträdesdagen.

I *andra stycket* har terminologin anpassats till vad som gäller för inteckning i bostadsrätt.

## 23 §

Paragrafen ger en möjlighet att begära att kronofogdemyndigheten beslutar att en bostadsrättsinteckning - som annars skulle vara utan verkan till följd av reglerna i 6 kap. 14 § BRL - skall ha fortsatt giltighet. Frånsett hänvisningen till BRL motsvarar bestämmelsen vad som enligt 12 kap. 56 § första och tredje styckena gäller för fast egendom. Även om de skäl som utgör grunden för denna regel för fast egendom inte gör sig gällande i lika hög grad beträffande bostadsrätter så menar vi att det av främst praktiska skäl ändå bör finnas en motsvarande möjlighet för bostadsrätter.

**14 kap. Verkan av exekutiv försäljning m.m.**

## 3 §

I 6 kap. 4 c § andra stycket BRL anges att bestämmelser om företrädet mellan förvärv av bostadsrätt vid exekutiv försäljning och annan överlåtelse finns i förevarande kapitel.

I det nya *tredje stycket* i förevarande paragraf anges att reglerna om företräde för den som förvärvat en fastighet vid en exekutiv försäljning skall gälla även vid sådan försäljning av bostadsrätt. Det skall också gälla vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. BRL. Det sagda innebär att köparen har en absolut företrädesrätt framför alla andra om gäldenären var registrerad som bostadsrättshavare i bostadsrättsregistret när försäljningen skedde.

#### *Övergångsbestämmelser*

##### Punkt 1

Bestämmelsen anger tidpunkten för lagens ikraftträdande.

##### Punkt 2

Bestämmelsen anger att ärenden som har inletts hos kronofogdemyndigheten före ikraftträdandet skall handläggas enligt äldre bestämmelser. För ärenden som inleds därefter skall således de nya reglerna tillämpas.

##### Punkt 3

Bestämmelsen anger att även borgenärer som innehar en panträtt som upplåtits före ikraftträdandet av de samtidigt införda ändringarna i BRL skall omfattas av den möjlighet till anslutningsrätt som innehavare av bostadsrättsinteckning ges enligt 9 kap. 19 § BRL.

##### Punkt 4

I denna punkt anges att också sådan fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt punkt 2 övergångsbestämmelserna till lagen (0000:000) om ändring i förmånsrättslagen (1970:979) skall tas upp i sakägarförteckning.

##### Punkt 5

Möjligheten för en borgenär med en bostadsrättsinteckning som säkerhet för sin fordran att göra gällande en fordran mot köparen efter en exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning regleras i 9 kap. 22 § UB. Ifrågasvarande bestämmelse anger att motsvarande möjligheter skall finnas för den som innehar en panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet. Det sagda gäller i första hand under övergångstiden men gäller även därefter om panträkten har noterats i bostadsrättsregistret.

## 22.5 Förslaget till lag om ändring i äktenskapsbalken

### 7 kap. Makars egendom

#### 9 §

Förevarande paragraf behandlar den andra makens möjligheter när en make utan erforderligt samtycke har bl.a. avhänt sig egendom. Enligt gällande rätt innebär paragrafens andra stycke att den andra maken har en tremånadersfrist på sig att väcka talan om återgång när en make har avhänt sig en bostadsrätt utan erforderligt samtycke. Detta är huvudregeln även beträffande fast egendom och tomträtter. En inskränkning finns dock. Om lagfart eller inskrivning har beviljats med anledning av överlåtelse av fast egendom eller tomträtt, får talan inte väckas.

Denna ordning infördes med äktenskapsbalken och motiverades med att lagfarten bl.a. genom införandet av reglerna om godtrosvärv i förhållande till den äldre ordningen hade tillerkänts en väsentligt större betydelse. Med hänvisning till att inskrivningsmyndigheten är skyldig att pröva samtyckesfrågan menade man att steget kunde tas att låta en meddelad lagfart eller inskrivning av en tomträtt avskära vidare rätt till klandertalan (prop. 1986/87:1 a. 140 f.). Eftersom vårt förslag innebär att regler om godtrosvärv o.d. i huvudsak blir desamma som för fast egendom och väsentligen samma prövningar - bl.a. beträffande samtycke - skall göras inför en registrering av ett förvärv, gör sig samma skäl gällande i förevarande sammanhang.

I paragrafens *andra stycke* föreslås därför den ändringen att inskränkningen beträffande möjligheter att väcka klandertalan även skall omfatta bostadsrätter. Inskränkningen gäller därvid även registrerade partnerskap, se 3 kap. 1 § lagen (1994:1117) om registrerat partnerskap.

## 22.6 Förslaget till lag om ändring i förmånsrättslagen (1970:979).

### 5 a §

I en ny paragraf ges särskilda regler om förmånsrätt i bostadsrätt. I *första punkten* upptas sådan legal panträtt som tillkommer bostadsrättsförening enligt 7 kap. 16 a § BRL. Denna typ av panträtt har tidigare ansetts vara en handpanträtt med förmånsrätt enligt 4 § 2 förmånsrättslagen. Att den legala panträten nu kommer särskilt till uttryck är inte avsett att innebära någon förändring i sak av panträten ställning. I *andra punkten* behandlas sådan panträtt som grundar sig på inteckning i en bostadsrätt. Som framgår av 6 kap. 13 § första stycket BRL uppkommer panträtt genom att dels en bostadsrättsinnehavare pantförskriver en bostadsrättsintekning som säkerhet för en fordran, dels borgenären registreras som inteckningshavare i bostadsrättsregistret.

### Övergångsbestämmelser

#### Punkt 1

Bestämmelsen anger tidpunkten för lagens ikraftträdande.

#### Punkt 2

Av denna punkt framgår att panträter som har upplåtits före ikraftträdandet skall likställas med bostadsrättsintekning vad gäller förmånsrätten under en övergångsperiod om fem år. I den mån panträten har noterats i bostadsrättsregistret åtnjuter den fortsatt förmånsrätt så länge den består. I punkt 5 övergångsbestämmelserna till lagen (0000:000) om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) finns regler om företrädesordningen mellan olika panträter.

## 22.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem

### 2 §

Ändringen innebär att den nuvarande möjligheten att till inskrivningsregistret anmäla att en fastighet eller tomträtt är gemensam bostad har kompletterats med en möjlighet att till bostadsrättsregistret anmäla samma sak beträffande en bostadsrätt. Förslaget är en följd av att bestämmelserna om registreringsförfarandet beträffande bostadsrätter i stor utsträckning har anpassats till dem som gäller för fast egendom.

### 19 §

I paragrafens *andra stycke* har motsvarande inskränkning för bostadsrätter gjorts som i 7 kap. 9 § äktenskapsbalken, varför det hänvisas dit. Ändringen i förevarande bestämmelse gäller även för homosexuella sambor, lagen (1987:813) om homosexuella sambor.



## 22.8 Förslaget till Lag om ändring i konkurslagen (1987:672)

### **8 kap. Försäljning av egendom**

#### 8 §

Ett nytt, *femte stycke* har tillförts paragrafen. Det innebär att vid försäljning av bostadsrätt skall reglerna i 6 § om försäljning av fast egendom tillämpas.

## 22.9 Förslag till lag om ändring i lagen (1991:615) om omregistreringar av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

### 6 §

I paragrafens *första punkt* åläggs föreningen att underrätta bostadsrättsmyndigheten om de bostadsrättshavare som föreningen är skyldig att utfärda bostadsrättsbevis till i samband med omregistreringen till bostadsrättsförening.

I *punkt 2* ges föreningen också skyldighet att till Patent- och registreringsverket rapportera uppgifter om de panthavare som föreningen har fått underrättelse om. Vidare finns en särskild preklusionsregel för panträter som upplåtits innan beslutet om omregistrering har vunnit laga kraft. Andra typer av äldre panträtsupplåtelser upphör, enligt *punkt 4* övergångsbestämmelserna till lagen (0000:000) om ändring i bostadsrättslagen (1991:614), att gälla fem år efter den lagens ikraftträdande. Motsvarande tidsfrist bör gälla för omregistrerade bostadsföreningar. Tiden skall räknas från den dag då beslutet om omregistrering vann laga kraft.

*Punkt 3* innehåller föreskrifter om publicering av och underrättelse om beslutet om omregistrering.

### 7 §

I paragrafen ges en möjlighet att få en panträtt som har upplåtits enligt äldre ordning noterad i bostadsrättsregistret på samma sätt som anvisas i *punkt 4* i de ovan nämnda övergångsbestämmelserna till BRL.

### 8 §

Paragrafen motsvarar vad som enligt *punkt 5* övergångsbestämmelserna till lagen om ändring i bostadsrättslagen skall gälla beträffande panträter som upplåtits före den lagens ikraftträdande och bostadsrättsinteckningar.

## Särskilt yttrande av Håkan Albrecht, Ulrika Blomqvist och Göran Olsson

### *Inledning*

Direktiven ger bostadsrättsutredningen i uppdrag att föreslå hur ett offentligt register över bostadsrätter skall utformas. Utredningen tillsattes i slutet av 1996. Det finns anledning att fråga sig om behovet av ett register har förändrats sedan dess.

Utredningen har på ett mycket bra sätt visat hur ett bostadsrättsregister kan utformas och hur övergången till registret kan genomföras. Fördelarna för bostadsrättshavarna måste vara tydliga och betydande för att motivera en så pass stor förändring som förslaget innebär. För och nackdelar med registret måste noga övervägas innan man slutligt bestämmer sig för om förslaget skall genomföras eller ej. I det sammanhanget måste också klargöras om fördelarna eventuellt kan nås på annat sätt än med ett register.

Av skäl som framgår i det följande avstyrker vi att ett bostadsrättsregister införs. Det finns all anledning att uttrycka uppskattning över det sätt på vilket utredningen har genomförts. Den har på ett mycket bra sätt utrett och funnit lösningar på många svårlösta frågor. Exempel på det är systemet med inteckningar och möjligheten till godtrosvärv. Trots detta finner vi vid en sammantagen bedömning att fördelarna med ett register inte är så stora att registret skall införas.

Särskilt bostadsrättsföreningar som bildats under åren 1988 - 1993 har en skör ekonomi med höga månadsavgifter. Många bostadsrättshavare lever redan med en pressad ekonomi och tål inte ytterligare kostnadshöjningar för boendet. I den situationen vore det helt oacceptabelt att belasta bostadsrättshavare med nya kostnader för ett register.

### *Ökade kostnader*

Enligt gällande regler har bostadsrättsföreningar rätt att ta ut vissa belopp för föreningens arbete vid överlåtelse och pantsättningar. Lantmäteriverket har i sina beräkningar av behövliga avgifter för registrets arbete vid överlåtelse och pantsättningar kommit fram till förhållandevis låga belopp. Vi har svårt att bedöma hur realistiska beloppen är. Det framgår dock att beräkningarna bygger på att all hantering sker på ett ställe och att alternativet inskrivningsväsendet således inte är utrett kostnadsmässigt. Vidare förutsätter beräkningarna att bostadsrättsföreningar i starten utan kostnad överlämnar erforderliga uppgifter till registret.

Man kan utgå från att många bostadsrättsföreningar kan behöva

göra ett relativt omfattande arbete för att ställa i ordning erforderligt material till registret. Detta kan medföra stora kostnader – särskilt när utomstående konsult hjälp behövs. Att bedöma denna kostnad i förväg är inte möjligt. Det bidrar till osäkerhet om den verkliga kostnaden för införande av registret.

Lantmäteriverkets beräkningar präglas av den vällovliga ambitionen att hålla kostnaderna nere. Det är dock en allmän erfarenhet att datautveckling och stora förändringar regelmässigt kostar väsentligt mer än beräknat. Lantmäteriverket har själv under senare år höjt avgifter på ett närmast anmärkningsvärt sätt. Det är därför svårt att känna förtroende för Lantmäteriverkets förmåga att hålla den beräknade avgiftsnivån. En opartisk utredning av kostnaderna för ett bostadsrättsregister är nödvändigt. Vi inser att det inte är möjligt att göra den inom ramen för utredningen. Vi föreslår dock att en sådan görs innan förslaget remissbehandlas och att den görs tillgänglig för remissinstanserna.

#### *Integritet*

Uppgifter i nuvarande lägenhetsförteckning är inte utan godkännande av bostadsrättshavaren tillgängliga för andra än bostadsrättshavaren själv och bostadsrättsföreningen. Många bostadsrättshavare värdesätter att uppgifter om pris vid förvärv och i förekommande fall pantsättning inte är allmänt tillgängliga. För mäklarna underlättar det naturligtvis att ha tillgång till statistik. Men det väger lätt mot bostadsrättshavarnas intresse av integritet. Skäl saknas för att ett allmänt tillgängligt register skall innehålla andra än absolut nödvändiga uppgifter för bostadsrättens kreditvärde. Enligt vår uppfattning är priset inte en sådan nödvändig uppgift.

#### *Krånglig ansökan*

Utredningens förslag innebär att förvärvaren av en bostadsrätt lämnar dels medlemsansökan till bostadsrättsföreningen och dels förvärvshandlingarna till registret. Det innebär dubbelarbete. Den föreslagna hanteringsordningen är otillfredställande också på det sättet att en bostadsrättsförening normalt behöver ta del av förvärvshandlingarna som underlag för prövning av ansökan om medlemskap och för att lämna kontrolluppgifter. I praktiken tvingar det förvärvaren att lämna kopia av förvärvshandlingarna till bostadsrättsföreningen. Denna ordning innebär onödigt dubbelarbete. En enklare och rakare ordning vore att både ansökan om medlemskap och förvärvshandlingarna lämnas till bostadsrättsföreningen som i sin tur – med besked i medlemsfrågan – vidarebefordrar förvärvshandlingarna till registret.

*Billigare lån*

En grundtanke i direktiven är att registret skall öka bostadsrättens kreditvärde. Sedan direktiven skrevs har fastighetskrisen i huvudsak övervunnits och efterfrågan på bostadsrätter ökar i första hand i storstäderna och i universitetsorterna. Vidare har några kreditgivare tagit bort räntepåslaget för bostadsrätter jämfört med egnahem. Situationen håller således på att förändras. Det kan mycket väl visa sig att alltfler kreditgivare tar bort räntepåslaget även utan ett register. Under utredningen har inte framkommit att ett register i sig skulle innebära att räntepåslaget automatiskt kommer att försvinna. Andra faktorer än ett register tycks vara avgörande för lånevillkoren

*Brister i en del bostadsrättsföreningar*

Det finns en utbredd uppfattning att många bostadsrättsföreningar inte sköter sina uppgifter vad gäller förvärv och pantsättning på ett tillfredställande sätt. Vi delar inte denna uppfattning. Felaktigheter förekommer i förhållandevis få bostadsrättsföreningar. Någon undersökning som bekräftar att den allmänna uppfattningen skulle vara riktig finns inte. Under utredningen har inte heller framkommit att detta är något problem. Om det skulle visa sig att endast förhållandevis få bostadsrättsföreningar brister i något eller några avseenden finns det naturligtvis all anledning att ifrågasätta en generell åtgärd för alla bostadsrättsföreningar.

*Underrättelser vid bristande årsavgiftsbetalning*

Utredningen förslår att bostadsrättsföreningarnas underrättelseskyldighet mot panthavarna skall vara oförändrad trots att föreningen enligt förslaget inte längre har egna uppgifter om pantsatta bostadsrätter. Det enda sättet att fullgöra sin underrättelseskyldighet gentemot panthavarna blir att föreningarna minst en gång i månaden kontrollerar med bostadsrättsregistret vilka lägenheter som är pantsatta för att därefter stämma av detta mot obetalda årsavgifter. Enligt vår uppfattning är förslaget inte praktiskt genomförbart. I stället för den föreslagna ordningen bör bostadsrättsregistret efter meddelande från bostadsrättsföreningarna fullgöra underrättelseskyldigheten gentemot respektive panthavare. Givetvis måste bostadsrättshavarnas integritet skyddas. Därför måste dessa uppgifter i registret sekretessbeläggas.

## Kommittédirektiv

Bostadsrättsregister samt frågor om  
förvärv och pantsättning av bostadsrätt

Dir.  
1996:108

---

Beslut vid regeringssammanträde den 19 december 1996

### Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare tillkallas med uppdrag att föreslå hur ett offentligt register över bostadsrätter skall utformas. Registret skall innehålla nödvändiga uppgifter om den lägenhet bostadsrätten avser. Det skall också innehålla uppgifter om förvärv av bostadsrätten.

Utredaren skall vidare utforma ett nytt system för pantsättning av bostadsrätter. Bostadsrättsregistret skall utformas så att det kan ligga till grund för ett sådant nytt pantsättningsystem.

När det gäller utformningen av registret skall utredaren utgå från det befintliga fastighetsdatasystemet och pröva om det nya registret kan integreras med det inskrivningsregister som ingår i systemet eller i vart fall utformas med det registret som förebild.

Utredaren skall dessutom ta ställning till frågan om vem eller vilka som skall ha hand om registret.

Utredaren skall slutligen lämna förslag till det regelverk som behövs och till de författningsändringar i övrigt som förslagen kan medföra.

### Bakgrund

#### *Allmänna regler om bostadsrätt*

Institutet bostadsrätt regleras i bostadsrättslagen (1991:614). Av betydelse är också lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar till vilken bostadsrättslagen hänvisar när det gäller regler om styrelsens arbete, föreningsstämma och revision m.m.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av en sådan upplåtelse. Upplåtelse får ske endast till den som är medlem i föreningen. En bostadsrättsinnehavare kan överlåta bostadsrätten till någon annan, men förvärvaren får utöva bostadsrätten endast om han är

medlem eller antas till medlem i föreningen, utom i de fall som regleras i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen.

*Sakrättsligt skydd vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt*

För överlåtelse av bostadsrätt uppställs i 6 kap. 4 § bostadsrättslagen vissa formkrav. Bl.a. gäller att köpeavtalet skall vara skriftligt och undertecknas av säljaren och köparen. Som nämnts tidigare gäller vidare normalt att förvärvaren måste vara antagen som medlem i föreningen för att han skall ha rätt att utöva bostadsrätten. När en förvärvare har fått sådant medlemskap, skall han antecknas i bostadsrättsföreningens medlemsförteckning. Det förhållandet att en köpare förvärvat bostadsrätten från den person som är upptagen i förteckningen som innehavare av bostadsrätten innebär emellertid inte att köparen med säkerhet kan utgå från att han gjort ett giltigt förvärv. Det finns inte några garantier för att den som står upptagen som ägare i förteckningen verkligen är bostadsrättens rätta ägare. Det anses inte heller vara möjligt att göra ett godtrosförvärv av bostadsrätt (se NJA 1992 s. 6). En tidigare ägare kan således komma att återfå bostadsrätten genom att åberopa att han har förlorat rådigheten över bostadsrätten genom rättshandlingar som är ogiltiga.

Uttryckliga lagregler om pantsättning av bostadsrätt saknas. Det står emellertid sedan länge klart att bostadsrätt kan pantförskrivas och att det för att panträtten skall bli sakrättsligt skyddad fordras att bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättningen av bostadsrätts-havaren (pantsättaren) eller kreditgivaren (panthavaren). Detta anses framgå av grunderna för 10 och 31 §§ lagen (1936:81) om skuldebrev.

Enligt 9 kap. 10 § tredje stycket bostadsrättslagen måste föreningen genast efter att ha fått en underrättelse om pantsättning anteckna förhållandet i föreningens lägenhetsförteckning. Den som därefter avser att skaffa sig någon form av anspråk på bostadsrätten, såsom en presumtiv köpare eller kreditgivare, kan med bostadsrättshavarens samtycke genom utdrag ur lägenhetsförteckningen få kännedom om ägar- och pantsättningsanteckningar.

## Behovet av en översyn

### *Brister i gällande ordning*

Det råder en allmän uppfattning att nuvarande ordning beträffande överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt i flera avseenden är otillfredsställande. En del av de brister som finns i det hittillsvarande systemet är följande.

För att pantsättning av bostadsrätter skall fungera tillfredsställande är det av vikt att föreningen lämnar kreditgivare och presumtiva förvärvare av bostadsrätten riktiga uppgifter om förekomsten av panträtt i bostadsrätten. Det förekommer att styrelsen i en förening får underrättelse om en gjord pantsättning men låter bli att anteckna detta i lägenhetsförteckningen. Det medför inte att pantsättningen blir ogiltig, men panträtten blir inte synlig för tredje man. Detta kan leda till att en förvärvare av bostadsrätten efter köpet finner att egendomen är belastad med en dold panträtt eller till att en kreditgivare beviljar lån mot panträtt i tron att bostadsrätten i övrigt är ograverad.

Misstag av detta slag förefaller att vara förhållandevis ovanliga. Blotta risken att föreningarna inte iakttar sina skyldigheter innebär emellertid ett osäkerhetsmoment, vilket minskar bostadsrättens värde som pant.

En annan olägenhet med dagens system hänger samman med det förhållandet att föreningarna inte gör någon egentlig prövning av riktigheten i de underrättelser som lämnas till dem. Detta medför att lägenhetsförteckningarna kan komma att innehålla anteckningar om pantsättningar som är helt eller delvis felaktiga. Man kan t.ex. tänka sig att en underrättelse om pantsättning görs av helt illojala skäl utan att någon pantsättning i verkligheten har ägt rum. Detta leder till osäkerhet såväl för innehavaren av bostadsrätten som för presumtiva köpare och kreditgivare.

En tredje olägenhet med det nuvarande systemet är att äldre anteckningar om pantsättningar som från början varit riktiga men som med tiden blivit inaktuella kan komma att stå kvar i lägenhetsförteckningen lång tid efter det att de förlorat sin betydelse.

Till detta kommer att rättsläget på flera punkter är oklart. Det råder sålunda osäkerhet om i vilken utsträckning tilläggskrediter och omlagda krediter från den långivare (panthavare) som har beviljat den ursprungliga krediten fordrar en ny underrättelse. Vidare är det oklart vilka rättsverkningar en förnyad underrättelse för med sig i de fall då bostadsrätten är pantsatt i andra hand till en annan långivare.

Ytterligare en olägenhet sammanhänger med att bostadsrätter ofta pantförskrivs i samband med förvärvet av bostadsrätten. Pantförskrivningen sker då många gånger vid en tidpunkt då förvärvaren (pant-sät-taren) ännu inte är medlem i föreningen. Som tidigare nämnts får bostadsrätten inte utövas innan medlemskap har erhållits. Det torde innebära att förvärvaren vid denna tidpunkt inte kan förfoga över bostadsrätten med giltig verkan. Först sedan köparen har beviljats medlemskap "läks" den brist i pantsättningen som förelegat. Det



angivna förhållandet leder till osäkerhet för panthavaren.

Bristerna i dagens system innebär att det finns risk för rättsförluster för kreditgivare och enskilda. Bristerna kan antas medföra att bostadsrättens kreditvärde blir lägre än vad det skulle ha varit med ett mer rättssäkert system.

Härtill kommer att kreditmarknadens behov av överblickbarhet och information är dåligt tillgodosett. I samband med kreditprövningen är det ofta av intresse att ha tillgång till en rad olika uppgifter som för närvarande måste inhämtas från de enskilda föreningarna. Detta skulle förenklas med ett system där det finns ett offentligt och centralt ADB-register över bostadsrätterna.

#### *Tidigare överväganden m.m..*

Frågan om att inrätta ett offentligt register för bostadsrätter har övervägts i skilda sammanhang. Dåvarande Centralnämnden för fastighetsdata (numera Lantmäteriverket) har sedan början av 1990-talet på olika sätt behandlat denna fråga. I anslutning till budgetpropositionen 1992/93 uttalade bostadsutskottet att utskottet förutsatte att nämnden ytterligare övervägde ett bostadsrättsregister (bet. 1992/93:BoUI4). I departementspromemorian Bostadsrätt - Bostadsrättsföreningens och panthavares rätt till betalning, tvångsförsäljning m.m. (Ds 1994:7) framförde utredaren bl.a. att nuvarande system med pantsättning av bostadsrätt genom underrättelse var otillfredsställande och att en mer betryggande ordning skulle erhållas, om pantsättningen fullbordades genom införande i ett offentligt register. I en annan departementspromemoria, Förstärkt bostadsrätt - en enklare modell av ägarlägenheter (Ds 1994:59), föreslogs att ett statligt register över bostadsrätter skulle inrättas. Förslagen har hittills inte lett till någon åtgärd från regeringens sida.

Centralnämnden för fastighetsdata har i december 1995 till regeringen överlämnat en förstudierapport med förslag till hur ett framtida bostadsrättsregister kan utformas. Förslaget innehåller sammanfattningsvis följande. Ett centralt register över bostadsrätter inrättas som ett komplement till fastighetsdatasystemet. Genom registret införs en ny ordning för pantsättning som bygger på registrering. Sådan registrering skall i största utsträckning skötas av banker och kreditinstitut genom ett elektroniskt ansökningsförfarande, s.k. ingivnarhanterad inskrivning. Även förvärv av bostadsrätt skall registreras på motsvarande sätt. Registret handhas av en myndighet och finansieras helt genom avgifter som tas ut i samband med registreringen. Registret föreslås bli offentligt.

Lantmäteriverket har härefter fortsatt förberedelserna inför ett framtida bostadsrättsregister genom att inleda en försöksverksamhet. Projektet syftar till att pröva de förslag som lämnades i den ovan angivna rapporten. Verksamheten skall bedrivas i samarbete med ett antal bostadsrättsföreningar och kreditgivare. Särskilda avtal har slutits mellan parterna. Till försöksregistret har grundläggande uppgifter om ägarförhållanden och pantsättningar samlats in. Ändrade ägaruppgifter

skall registreras genom Lantmäteriverkets försorg, medan kreditinstituten skall sköta registrering av pantsättningar genom egen terminalanslutning. Försöksverksamheten beräknas pågå under år 1997.

### Utredningsuppdraget

#### *Hur skall ett bostadsrättsregister utformas?*

Som har framgått av det föregående är det angeläget att undanröja de olägenheter som för närvarande finns när det gäller det sakrättsliga skyddet vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt. Det kan ske genom att ett riksomfattande och obligatoriskt register över bostadsrätter inrättas och genom att man samtidigt inför nya sakrättsliga regler rörande överlåtelse och pantsättning på detta område. Det är naturligt att modern informationsteknik i största möjliga utsträckning kommer till användning när ett sådant register läggs upp och förs. En första uppgift för utredaren blir att lämna förslag till hur ett sådant register kan utformas och vilket regelverk som skall gälla för detta.

Den typ av register som närmast bör komma i fråga är en motsvarighet till inskrivningsregistret. Det är ett register som förs av inskrivningsmyndigheterna. Inskrivningsregistret ingår tillsammans med fastighetsregistret i det s.k. fastighetsdatasystemet (lantmäterimyndigheternas och inskrivningsmyndigheternas informationssystem). Fastighetsdatasystemets författningsreglering ses för närvarande över av Fastighetsdatautredningen (dir. 1995:120).

Registreringen i inskrivningsregistret sker i första hand enligt bestämmelser i 19-24 kap. jordabalken. De uppgifter som registreras är först och främst uppgifter om lagfarter respektive inskrivning av tomträtter (dvs. ägarförhållanden) samt inteckningar. Inskrivningsmyndigheterna registrerar också vissa andra rättsförhållanden samt uppgifter om exekutiva åtgärder avseende fastigheten eller tomträten.

Utredaren skall ta ställning till om bostadsrättsregistret bör utgöra en särskild del av inskrivningsregistret, en del av ett framtida gemensamt register innefattande såväl det nuvarande inskrivningsregistret som övriga register som ingår i det nuvarande fastighetsdatasystemet eller ett i formellt hänseende fullt självständigt register. Utredaren skall i detta sammanhang särskilt beakta vad Fastighetsdatautredningen i denna del kan komma att föreslå beträffande de i fastighetsdatasystemet ingående registren.

En fråga som hänger nära samman med frågan om registrets eventuella anknytning till befintliga fastighetsrättsliga register gäller vem som skall ha hand om registret och vara registeransvarig för det. Knyts registret till fastighetsdatasystemet, är det naturligt att det sköts av en av statlig myndighet, t.ex. inskrivningsmyndigheterna eller Lantmäteriverket. Utredaren skall emellertid även undersöka andra alternativ, däribland sådana där enskilda organisationer tar del i ansvaret för registret. Ett exempel på ett sådant alternativ finns i det s.k. aktiekontosystemet.

Av grundläggande betydelse för ett register som innehåller uppgifter om äganderätt till och panträtt i bostadsrätter är att den lägenhet som bostadsrätten är knuten till kan identifieras på ett säkert sätt. Det vanliga är att bostadsrättslägenheten identifieras med ledning av en viss nummerbeteckning och andra uppgifter i föreningens lägenhetsförteckning. Bostadsrättens ägare knyts till lägenheten genom denna förteckning och medlemsförteckningen. Det förekommer att dessa uppgifter är felaktiga eller missvisande. Av uppgifterna framgår inte heller den fysiska utbredningen av lägenheten. Det är därför en viktig uppgift för utredaren att ta ställning till vilka krav på individualisering av bostadsrättslägenheterna som skall ställas. Utredaren skall i detta sammanhang särskilt beakta den försöksverksamhet med lägenhetsregister som för närvarande genomförs i Gävle kommun och Högalids församling i Stockholm enligt lagen (1995:1537) om lägenhetsregister.

Själva bostadsrättsföreningarna registreras redan i dag vid Patent- och registreringsverket. Registret innehåller bl.a. information om firmateckningsrätt i föreningarna. Utredaren skall överväga i vad mån uppgifterna i detta register skall göras tillgängliga även i det framtida bostadsrättsregistret.

#### *Hur skall förvärv av bostadsrätter registreras?*

Överlåtelse av fastighet är förenad med vissa formkrav enligt bestämmelser i 4 kap. jordabalken. Den som förvärvat en fastighet är skyldig att inom en viss tid söka inskrivning av sitt förvärv (lagfart). En sådan ansökan kan, om den inte avslås, leda till antingen att lagfart beviljas eller att lagfartsansökan förklaras vilande. Beslut som innebär s.k. vilande lagfart kommer enkelt uttryckt i fråga i de fall då ansökan inte har några grundläggande materiella brister utan bedöms kunna, efter komplettering, leda till att lagfart beviljas.

När lagfart beviljas inträder betydelsefulla rättsverkningar i olika avseenden. Bl.a. gäller som huvudregel att den som i god tro har förvärvat en fastighet från den som var lagfaren ägare kan förlita sig på att förvärvet blir bestående även om det skulle visa sig att företrädares förvärv var ogiltigt eller av annat skäl inte gällde mot rätte ägaren (se 18 kap. 1 § första stycket jordabalken). Motsvarande gäller för den till vilken den lagfarne ägaren upplåtit panträtt i fastigheten (se 18 kap. 2 § jordabalken). Den rätte ägaren, vars rätt har påverkats av inskrivningen, har rätt att av staten få ersättning för sin förlust. Att lagfart har sökts eller beviljats har också betydelse vid tvesalu (dubbelöverlåtelse) av fast egendom. Regler om detta finns i 17 kap. jordabalken.

Som tidigare framhållits måste även ett framtida bostadsrättsregister rimligen innehålla uppgifter om äganderätten till bostadsrätten och de förändringar av äganderätten som kan uppstå som en följd av att bostadsrätten överläts. Utredaren skall därför pröva om det sakrättsliga regelsystem som gäller för fastigheter bör utsträckas till att gälla även för förvärv av bostadsrätt som registreras i ett bostadsrättsregister eller om sakrättsliga regler av annat slag bör införas. Utredaren skall därvid

överväga om någon form av preliminär registreringsåtgärd ("vilande lagfart") bör kunna komma i fråga redan innan förvärvaren har blivit antagen som medlem i föreningen.

Utredaren skall vidare överväga om registret skall innehålla uppgift om den köpeskilling som säljaren och köparen av en bostadsrätt kommit överens om. Utredaren skall också ta ställning till huruvida registret skall redovisa den insats som en bostadsrättshavare enligt 7 kap. 14 § bostadsrättslagen skall betala när bostadsrätten upplåts första gången.

En annan fråga som utredaren har att ta ställning till är vem som skall anmäla för registrering att äganderätten till en bostadsrätt har överlåtits. Hit hör också frågan om vid vilken tidpunkt förvärvet skall anmälas för registrering.

#### *Hur skall pantsättning av bostadsrätter registreras?*

Pantsättning av fast egendom bygger sedan länge på den s.k. in-teckningsmodellen. Denna innebär att fastighetsägaren ansöker om in-teckning vid inskrivningsmyndigheten. Regler om in-teckning finns i 22 kap. jordabalken, medan panträkten regleras i 6 kap. Om in-teckning beviljas, utfärdas ett bevis om in-teckningen (pantbrev). Pantbrevet utfärdas antingen i skriftlig form eller genom registrering i ett pantbrevsregister (datapantbrev). I 17 kap. jordabalken finns regler om företräde på grund av in-teckning. Dessa innebär att in-teckning ger företräde framför annan in-teckning eller inskrivning av nyttjanderätt m.m. efter den tidsföljd i vilken in-teckningarna eller inskrivningarna söks. Pantsättningen sker genom att fastighetsägaren överlämnar pantbrevet till borgenären som säkerhet för dennes fordran. Ett datapantbrev anses ha överlämnats till borgenären när denne har registrerats som pantbrevshavare i pantbrevsregistret. Panthavarens rätt är begränsad till högst det belopp som pantbrevet lyder på (tillsammans med ett visst i lagen angivet procentuellt tillägg). Vid en försäljning av fastigheten skall utdelningen på helt eller delvis obelånade pantbrev tillkomma fastighetsägaren (ägar-hypotek). Också ägarhypoteket kan pantsättas. Det sker genom s.k. andrahandspantsättning. Vid andrahandspantsättning får andrahandspanthavaren sakrättsligt skydd genom att innehavaren av pantbrevet underrättas om pantsättningen.

En viktig fråga för utredaren blir att ta ställning till hur ett system med pantsättning av bostadsrätter genom registrering skall utformas. En möjlig modell är den ovan beskrivna in-teckningsmodellen för fastigheter. Den främsta fördelen med denna är att den på ett effektivt sätt gör det möjligt att låta pantobjektet utgöra säkerhet för flera lån hos skilda långivare. Detta möjliggörs genom att varje panthavarens rätt i princip är begränsad till ett visst genom in-teckningen bestämt belopp. Beloppsbegränsningen för en bättre prioriterad panthavare garanterar den borgenär som därefter står i tur en utdelning som är oberoende av en eventuell ökning av gäldenärens skuld till den bättre prioriterade fordringsägaren. Ett system som på detta sätt medför möjligheter för

den enskilde att få lån hos flera olika kreditgivare främjar konkurrensen. En annan fördel med inteckningssystemet är att det inte behöver göras någon kontroll av pantavtalets giltighet vid registreringen. Pantsättningen kan ske utan medverkan av någon myndighet, genom ett mellan bostadsrättshavaren och borgenären ingånget pantavtal och överlämnandet av ett pantbrev. Överlämnandet av pantbrev garanterar att dubbelpantsättning inte sker.

Om utredaren finner att inteckningsmodellen bör tillämpas för bostadsrätternas del, skall utredaren överväga om ett system med datapantbrev av det slag som finns för fastigheter skall utgöra ett alternativ till skriftliga pantbrev.

Om inteckningsmodellen väljs, skall utredaren också pröva om den bör innefatta regler om ägarhypotek och andrahandspantsättning av det slag som finns på det fastighetsrättsliga området. Man måste då beakta att pantsättning av ägarhypotek på det fastighetsrättsliga området förutsätter att det lämnas en underrättelse om pantförskrivningen till förstahandspanthavaren. Om ett inteckningssystem på bostadsrätternas område förenas med en möjlighet till pantsättning av ägarhypotek, kan det därför leda till att vissa av de rättsliga och praktiska problem som det nuvarande pantsättningssystemet har kommer att bestå. Detta ger anledning att ifrågasätta om pantsättning av ägarhypotek över huvud taget bör tillåtas på bostadsrätternas område. De problem som pantsättning av ägarhypotek kan ge upphov till måste dock vägas mot de olägenheter som kan uppstå för bostadsrättshavaren om denne inte kan utnyttja ägarhypoteket som säkerhet för lån.

Att tillämpa inteckningsmodellen på bostadsrätter kan innebära övergångsproblem i fråga om äldre lån som är förenade med panträtt i bostadsrätt. Särskilda svårigheter uppstår för sådana förpliktelser som inte har något bestämbar inteckningsvärde, t.ex. löpande krediter och garantiförbindelser. Om inteckningsmodellen av detta eller andra skäl visar sig mindre lämplig, skall utredaren överväga även andra pantsättningsmodeller.

En möjlighet är att själva pantsättningen registreras. Denna modell har stora likheter med nuvarande system för pantsättning av bostadsrätt. Den uppvisar också likheter med sådan inskrivning av nyttjanderätt m.m. som sker enligt 23 kap. jordabalken. Genom inskrivning av nyttjanderätten ges nyttjanderättshavaren ett skydd mot fastighetsägarens borgenärer, mot nya ägare och mot andra nyttjanderättshavare. Inskrivningen av nyttjanderätten utgör däremot ingen förutsättning för rättighetens giltighet. Någon mer noggrann prövning av avtalets giltighet görs därför inte heller. Om utredaren finner att denna metod skall komma till användning för pantsättning av bostadsrätt, måste utredaren ta ställning till omfattningen av den prövning som skall göras av den som har hand om registreringen. Hit hör också frågan om vilka uppgifter om pantsättningen som registret skall innehålla. Utredaren måste i detta fall överväga om registret, utöver uppgift om att bostadsrätten är pantsatt, även skall redovisa storleken på lånebeloppet samt panthavarens identitet m.m.

En annan modell för pantsättning som utredaren bör kunna överväga är den som förekommer i aktiekontolagen (1989:827). I

aktiekontosystemet registreras överlåtelse och pantsättning av aktier av ett kontoförande institut, vanligen en bank eller ett värdepappersföretag. Registreringen medför olika rättsverkningar, bl.a. sakrättsligt skydd för den registrerade förvärvaren eller panthavaren. Det kontoförande institutet gör inför registreringen en viss prövning av överlåtelsens eller pantsättningens riktighet.

Enligt 7 kap. 16 a § bostadsrättslagen har föreningen panträtt i bostadsrätten till säkerhet för vissa av de avgifter som en medlem är skyldig att betala till föreningen. Det rör sig dels om den insats som skall betalas då bostadsrätten upplåts till medlemmen, dels om sådana andra avgifter som föreningen kan komma att ta ut (dvs. årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift, se 7 kap. 14 § bostadsrättslagen). Vid utmätning eller konkurs skall panträtten anses likställd med handpanträtt. Föreningen är skyldig att om den blir underrättad om att en bostadsrätt är pantsatt, utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen som överstiger visst belopp. Om föreningen försummar sin underrättelseskyldighet, begränsas föreningens rätt till företräde till betalning framför panthavaren. Dessa regler om legal panträtt bygger på förutsättningen att det är känt för föreningen till vem bostadsrätten är pantsatt. I ett framtida system är det inte givet att denna information är tillgänglig. Utredaren skall i sådant fall ta ställning till hur bestämmelserna om legal panträtt för föreningen och om föreningens skyldighet att underrätta panthavare skall förenas med det nya system för pantsättning av bostadsrätt som utredaren föreslår.

### *Övriga frågor*

Utredaren måste vidare ta ställning till vilka regler som skall gälla vid handläggningen av registreringsärenden. I det sammanhanget skall utredaren ta upp frågor om rättelse och överklagande av beslut, om skadestånd vid oriktig registrering samt om offentlighet och tillgänglighet i registret. Utredaren skall också belysa frågor om skyddet för den personliga integriteten.

I 19 kap. 21 § jordabalken finns föreskrifter om att olika exekutiva åtgärder m.m. som en fastighet har blivit föremål för skall antecknas i fastighetsboken (inskrivningsregistret). Där anges vidare att om det särskilt föreskrivs i lag eller annan författning att ett visst förhållande skall antecknas i fastighetsbok, sådana bestämmelser gäller. Utredaren skall mot denna bakgrund pröva i vilken utsträckning andra förhållanden än sådana som avser äganderätt och panträtt i bostadsrätt skall antecknas i det nya bostadsrättsregistret.

En viktig fråga för utredaren blir slutligen att analysera de särskilda övergångsproblem som kan uppstå vid införandet av det nya bostadsrättsregistret. Som tidigare nämnts kan t.ex. problem uppstå när det gäller redan beviljade krediter och gjorda pantsättningar, om dessa skall inordnas i ett in-teckningssystem av det slag som redogjorts för ovan. Det kan även finnas andra problem som kräver särskilda övergångsregler. Utredaren skall ge förslag till en sådan reglering.

Den redovisning som utredaren gör av sina ställningstaganden skall åtföljas av förslag till nödvändiga lag- och förordningsändringar. Utredaren skall också belysa de ekonomiska konsekvenserna av de handlingsalternativ som behövs. Slutligen skall utredaren ange tidsramar och former för utbyggnaden av det nya registret.

**Att beakta i övrigt för utredaren**

Tidigare har nämnts att utredaren skall hålla sig informerad om vad Fastighetsdatautredningen kan komma att föreslå. Vidare har det framgått att utredaren skall hålla sig underrättad om försöksverksamheten med lägenhetsregistret.

Härutöver skall utredaren hålla sig informerad om Lantmäteriverkets försöksverksamhet med ett bostadsrättsregister. Utredaren skall också hålla sig underrättad om den författningsöversyn som pågår inom Justitiedepartementet med anledning av att fastighetsdatareformen är genomförd. Slutligen skall utredaren hålla sig informerad om vad Domstolsverket i samråd med Lantmäteriverket med anledning av regeringens uppdrag till de båda myndigheterna den 11 april 1996 (Ju96/1263) kan komma att föreslå beträffande inskrivningsverksamhetens framtida organisation.

Utredaren skall beakta vad som sägs i de generella direktiven till samtliga kommittéer och särskilda utredare om att redovisa eventuella regionalpolitiska konsekvenser (dir. 1992:50), om att pröva offentliga åtaganden (dir. 1994:23), om att redovisa jämställdhetspolitiska konsekvenser (dir. 1994:124) samt om att redovisa konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet (dir. 1996:49).

Uppdraget skall vara slutfört senast den 31 december 1997.

(Justitiedepartementet)





## Litteratur- och rättsfallshänvisningar

### Litteratur

- Bengtsson, Bertil, *Ersättning vid offentliga ingrepp 1*, 1986
- Bouvin m.fl., *Expropriationslagen*, 2 uppl., 1989
- Dahlgren m.fl., *Företagshypotek m.m.*, 2 uppl., 1996
- Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, 13 uppl., 1994
- Gregow, Torkel, *Tredje mans rätt vid utmätning*, 1987
- Gregow, Torkel, *Utsökningsrätt*, 3 uppl., 1996
- Göranson, Ulf, *Traditionsprincipen*, 1985
- Hagberg m.fl., *Lagen om ekonomiska föreningar*, 4 uppl., 1970
- Helander, Bo, *Kreditsäkerhet i lös egendom*, 1984,
- Hellner, Jan, *Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt*, 1 häftet, 3 uppl., 1996
- Hessler, Henrik, *Allmän sakrätt*, 1973
- Hessler, Henrik, *Nya jordabalken Kap. 16 och 18 Hävd och godtros förvärv*, 1976
- Hult, Phillips, *Lärobok i värdepappersrätt*, 5 uppl., 1966
- Håstad, Torgny, *Sakrätt avseende lös egendom*, 6 uppl., 1996
- Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, 3 uppl., 1991
- Julius m.fl., *Bostadsrättslagen*, 1992
- Linden, Göran, *Förvärv och medlemskap i ekonomisk förening*, 1952
- Meltz m.fl., *Bostadsrätt*, 3 uppl., 1996
- Olivecrona, Karl, *Fastighetspant*, 3 uppl., 1987
- Riksrevisionsverket, *Principer för prissättning av informationstjänster (RRV 1995:64)*, 1996
- Riksskatteverket, *Utsökning och indrivning*, 1996
- Rodhe, Knut, *Föreningslagen*, 1952
- Rodhe, Knut, *Handbok i sakrätt*, 1985
- Siljeström m.fl., *Lagen om bostadsrättsföreningar*, 5 uppl., 1965
- Tottie, Lars, *Äktenskapsbalken*, 1990
- Walin, Gösta, *Panträtt*, 1991
- Walin m.fl., *Förmånsrättslag, lönegaranti, kvittning mot lön m.m.*, 1995
- Westerlind, Peter, *Kommentar till Jordabalken 6 kap.*, 1977
- Westerlind, Peter, *Kommentar till Jordabalken 7 kap.*, 1984

### Artiklar

- Anderberg, Einar, *Jordabalk*, Minnesskrift till 1734 års lag
- Göransson, Ulf, *Värdepappersrätt utan värdepapper - dynamisk utveckling på ett klassiskt rättsområde*, Det 32 nordiska juristmötet, 1990
- Hessler, Henrik, *Om utmätning av bostadsrätt där nyttjanderätten förverkats*, Rättsvetenskapliga studier ägnade minnet av Phillips Hult, 1960
- Hillert, Sten, *Bostadsrättshavarens och föreningens rättsliga ställning*, Bostadsrättens värde, redaktörer: Hillert m.fl., 1997
- Håstad, Torgny, *Om försäljning av pantsatt bostadsrätt*, Festskrift till Sveriges Advokatsamfund, 1887 - 1987, 1987
- Jensen, Ulf, *Bostadsrätter och denuntiationer*, Bostadsrättens värde, redaktörer: Hillert m.fl., 1997
- Karlgren, Hjalmar, *Svensk rättspraxis Sakrätt 1940 - 1942*, SvJT 1944
- Rodhe, Knut, *Kontobaserat aktiesystem*, Festskrift till Kurt Grönfors, 1991
- Rodhe, Knut, *Pantsättning av lös egendom - ett perspektiv på rättsutvecklingen under 1900-talet*, *Svensk rätt i omvandling*, Studier tillägnade Eek m.fl., 1976
- Åkerlind, Håkan, *Utmätning av fastighet när gäldernären inte har lagfart*, SvJT 1986

### Förarbeten

- Ds 1994:7 Bostadsrätt - Bostadsrättsföreningens och panthavares rätt till betalning, tvångsförsäljning m.m. (Gregow, Torkel)
- Ds 1997:77 Lägenhetsregister - författningsförslag
- Ds 1997:84 Elektroniskt ansökningsförfarande i inskrivningsärenden m.m.
- Ds 1998:25 Registrering av fastighetsrättsliga förhållanden - en författningsöversyn
- Lagberedningens förslag till jordabalk II, 1908
- NJA II 1936
- Prop. 1912:22 med förslag till lag om ändring i vissa delar av utskökningslagen
- Prop. 1970:20 med förslag till jordabalk
- Prop. 1970:145 Lag om införande av nya jordabalken m.m.
- Prop. 1971:12 med förslag till Bostadsrättslag m.m.
- Prop. 1971:20 med förslag till Lag om exekutiv försäljning av fast egendom m.m.
- Prop. 1980/81:8 Utsökningsbalk
- Prop. 1983/84:128 med förslag till lag om företagshypotek m.m.
- Prop. 1984/85:54 om panträttsreglerna i jordabalken och sjölagen m.m.

- Prop. 1986/87:1 Äktenskapsbalk m.m.  
Prop. 1986/87:37 om ändringar i hyres- och bostadsrättslagstiftningen  
Prop. 1988/89:152 Kontobaserat aktiesystem  
Prop. 1989/90:72 Arkiv m.m.  
Prop. 1990/91:92 Ny bostadsrättslag m.m.  
Prop. 1992/93:193 om sjukförsäkringsregister hos de allmänna försäkringskassorna  
Prop. 1993/94:197 Datapantbrev  
Prop. 1993/94:214 En ny organisation för lantmäteri- och fastighetsdataverksamhet m.m.  
Prop. 1995/96:17 Ändringar i bostadsrättslagen m.m.  
Prop. 1995/96:50 Clearingverksamhet m.m.  
Prop. 1995/96:90 Registerbaserad folk- och bostadsräkning år 2000 m.m.  
Prop. 1997/98:44 Personuppgiftslag  
Prop. 1997/98:80 Lag om behandling av personuppgifter om total försvarspliktiga  
Prop. 1997/98:97 Polisens register  
Prop. 1997/98:160 Kontoföring av finansiella instrument och kostnadsinformation till fondandelsägare  
SOU 1969:4 Bostadsrätt (Bostadsrättskommittén)  
SOU 1981:76 Företagshypotek (Utredningen angående företags hypotek)  
SOU 1982:57 Pantbrev (Pantbrevsutredningen)  
SOU 1985:6 Förför av bostadsrätt m.m. (1983 års Bostadsrättskommitté)  
SOU 1988:14 Översyn av bostadsrättslagen m.m. (1986 års Bostadsrättsutredning)  
SOU 1991:106 Domstolarna inför 2000-talet (Domstolsutredningen)  
SOU 1993:99 Kart- och fastighetsdataverksamhet i myndighet och bolag (Lantmäteri- och inskrivningsutredningen)  
SOU 1995:11 Nya konsumentregler (Utredningen om konsumenträttsliga frågor)  
SOU 1995:86 Dokumentation och socialtjänstregister (Socialtjänstkommittén)  
SOU 1995:95 Hälsodataregister - Vårdregister (Hälsodatakommittén)  
SOU 1997:3 Fastighetsdataregister (Fastighetsdatautredningen)  
SOU 1997:39 Integritet Offentlighet Informationsteknik (Datalagskommittén)  
SOU 1997:122 Rättigheter i luftfartyg (Lufträttsutredningen)  
SOU 1997:146 Grunddata (Grunddatabasutredningen)

**Rättsfall**

NJA 1939 s. 162  
NJA 1941 s. 680  
NJA 1964 s. 500  
NJA 1971 s. 66  
NJA 1973 s. 635  
NJA 1981 s. 507  
NJA 1983 s. 671  
NJA 1987 s. 575  
NJA 1987 s. 954  
NJA 1988 s. 257  
NJA 1989 s. 409  
NJA 1990 s. 261  
NJA 1992 s. 6  
NJA 1993 s. 560  
NJA 1994 s. 668  
NJA 1995 s. 478  
NJA 1997 s. 660  
RH 1988:61  
RK84 2:6

## Utdrag ur Lantmäteriverkets rapport Bostadsrättsregister - erfarenheter av Uppsalaförsöket

### Sammanfattning

Lantmäteriverket bedriver sedan hösten 1996 en försöksverksamhet avseende ett bostadsrättsregister i Uppsala. Ett 50-tal bostadsrättsföreningar samt två större bankkoncerners kontor i Uppsala har till dags dato anslutits till försöket.

Syftet med försöksverksamheten är att verka för tillkomsten av ett rikstäckande offentligt bostadsrättsregister, stödja Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10) samt pröva den modell för ett bostadsrättsregister som togs fram i förstudien Bostadsrättsregister, december 1995.

En utvärdering av försöksverksamheten har gjorts vid Lantmäteriverket. Utvärderingen avser tidsperioden hösten 1996 - mars 1998 och omfattar alltifrån registerupplägning till driften av handläggningssystemet hos Lantmäteriverket resp hos banker/KI (kreditinstitut).

### Registerupplägningen

Uppgifter om föreningar, lägenheter, medlemmar och pantnoteringar har i dagsläget insamlats från ett fyrtiotal bostadsrättsföreningar i Uppsala. Huvudsakligen har skriftliga blanketter använts för insamlingen. Försök med en enkel elektronisk blankett (Excel-ark som fick fyllas i) har gjorts i en handfull fall. Efter komplettering och rättning av det insamlade materialet har uppgifterna registrerats manuellt i ett för bostadsrättsregistret anpassat system vid Lantmäteriverket.

Utvärderingen har visat att pappersblankett eller elektronisk blankett synes vara väl lämpade för datafångst vad gäller s.k. fristående föreningar befintliga ADB-register bör utnyttjas beträffande föreningar som har förvaltningen utlagd på professionella förvaltare den nya tekniken bör utnyttjas under samtliga skeden av datafångstarbetet; e-post, internet och scanning m m - intresset skiftar dock starkt mellan olika föreningar registreringsförfarandet hos det registerförande organet inte bör vara manuellt eftersom det är alltför tidskrävande - maskinell läsning av blanketter (scanning) torde vara att föredra ur tids- och kostnadssynpunkt.

Under arbetet med datafångsten uppdagades brister huvudsakligen rörande medlemsdatum, pantsättningsdatum, identiteter (namn, org.nr) och adresser till panthavare.

### **Registerkvalitet**

Deltagande banker/KI har medverkat i utvärderingen bl a genom att göra en inventering av egna noteringar om panter i aktuella bostadsrätter. En jämförelse gjordes därefter med uppgifterna bostadsrättsregistret. Jämförelsen visar på bl a följande brister: cirka 25 % av de av bank/KI registrerade lägenhetsbeteckningarna överensstämmer inte med de lägenhetsbeteckningar som finns i Bostadsrättsregistret (vilket kommer att medföra problem medför problem vid en framtida registeruppläggning där bank/KI deltar aktivt genom ansökan om registrering av panträtt/inteckning) i drygt 70 % av fallen överensstämmer pantnotering tidsmässigt (max en månads differens) hos bank/KI resp förening - i flertalet övriga fall finns äldre noteringar i Bostadsrättsregistret (generell pantförskrivning har tillämpats) och i normalfallet finns således inte samma datum registrerat hos förening resp bank/KI i ett mindre antal fall (motsvarande 8 % av lägenheterna med belåning) saknas antingen pantnotering helt och hållet i Bostadsrättsregistret eller annan bank/KI har pantnotering i Bostadsrättsregistret i registret förekommer namn på banker/KI (panthavare) som inte längre existerar, t ex p.g.a. uppköp, fusioner o.dyl.

### **Driftsystemet**

Försökssystemet, som är byggt i stordatormiljö, består dels av ett antal handläggningsprogram för Lantmäteriverket (myndighetsdelen) resp banker/KI, dels av en databas där bostadsrättsföreningarnas register (lägenhetsförteckningar) lagras. Dessa register speglar vid varje given tidpunkt innehållet i föreningarnas lägenhetsförteckningar. Handläggarna vid Lantmäteriverket resp hos banker/KI arbetar i systemet online från terminal.

#### *Handläggning vid Lantmäteriverket*

Den genomförda undersökningen visar att försökssystemets främsta brist består i metoden för hantering av utskick från registret till föreningarna och medlemmarna. I övrigt har inte några större brister upptäckts i handläggningssystemet vid Lantmäteriverket.

Följande tidsåtgång för de olika arbetsmomenten har framkommit genom tidsstudier.

	Kombination - ny medlem/ borttag av medlem	Ny pant- notering	Borttag av pantnotering	Kombination - ny pant- notering/ borttag
Ankomst- hantering	1	1	1	1
Besluts- fattande	3-4	2	1	3
Utskick	6	6	6	12
<b>Summa:</b>	<b>10-11</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>16</b>

Utskicken i ett framtida handläggningssystem bör kunna göras helt maskinellt, vilket mer än halverar ovan redovisade ärendehandläggningstider.

#### *Handläggning vid banker/KI*

Användarna är i stort sett nöjda med datasystemet. Vissa uppgifter saknas, bl a köpeskilling och köpedatum, men inga onödiga uppgifter verkar finnas. Användarvänligheten är god eller tillfredsställande även om de flesta föredrar Windowsmiljö.

Samtliga som använt systemet hos bank/KI har uppgivit att systemet skulle fungera bra vid registrering av ansökan om pantträtt/inteckning när ett framtida rikstäckande bostadsrättsregister införs.

Deltagande banker/KI har inventerat egna pantnoteringar i deltagande bostadsrättsföreningar för att få en uppfattning bl a om den arbetsinsats som kommer att krävas vid en framtida registeruppläggning där banker/KI deltar genom att registrera egna pantnoteringar. Utvärderingen visar att inventeringen tar mellan 1 och 2 min/pantnotering, beroende på vald arbetsmetod.

Undersökningen ger inte något säkert underlag för slutsatser om hur lång tid det kommer att ta för bankerna/KI att efter genomförd inventering registrera en ansökan om pantnotering på rätt lägenhet i systemet. Att identifiera rätt lägenhet kan variera mellan 1 och 5 minuter beroende på om lägenhetsbeteckningen är korrekt eller ej. Om lägenhetsbeteckningen är inkorrekt blir tidsåtgången beroende av om det finns andra uppgifter med vars hjälp rätt lägenhet kan identifieras, t ex medlems namn och personnummer.

När det gäller själva registreringsmomentet kan dock en jämförelse göras med tidsåtgången för registrering av ny pantnotering/borttag i myndighetsdelen av systemet, 2 min för ny pantnotering resp 1 min för borttag av pantnotering.

De problem man stött på under inventeringen hänför sig huvudsakligen till felaktiga lägenhetsbeteckningar och pantsättningsdatum. Övriga problem är hänförliga till sådana brister i försökssystemet som inte kommer att återfinnas i ett framtida register, t ex medlemmar som



SOU 1998:80

*Bilaga 2* 461

avböjt registrering.