

Finansdepartementet  
Avdelningen för samhällsplanering och  
bostäder, Enheten för bostäder och  
byggande

## Yttrande över betänkandet Ett register för alla bostadsrätter, SOU 2022:39

(Fi 2022/02194)

### **Inledning**

Svea hovrätt har granskat förslagen utifrån de utgångspunkter som domstolen har att beakta. Hovrätten har ingen invändning mot att ett register över bostadsrätter inrättas eller att det omfattar alla bostadsrätter. På förslagen har hovrätten dock följande synpunkter.

### **Övergripande synpunkter**

Det föreslagna registret över bostadsrätter innebär en stor förändring av hur ett viktigt tillgångsslag regleras civilrättsligt och hanteras i praktiken. Detta bör vara utgångspunkten vid framtagandet av förslagen, det vill säga hur en civilrättslig reglering ska utformas på ett ändamålsenligt sätt med hänsyn till de praktiska förutsättningar och intressen som finns. Betänkandet utgår emellertid i hög grad från ett registerperspektiv. Det medför att ett flertal frågor inte behandlas alls eller endast mycket kortfattat. Enligt hovrättens mening har det lett till att förslaget i alla delar inte framstår som ändamålsenligt och det finns ett behov av ytterligare överväganden i de delar som anges nedan.

En registrering av en pant föreslås få en rättsverkan men i övrigt fyller registret snarast en administrativ funktion och i fråga om till exempel ägande har en registeruppgift inte någon rättslig betydelse. En sådan ordning med haltande rättsverkan för uppgifter i registret framstår som olämplig. I fastighetsregistret, kan jämförelsevis konstateras, är även en uppgift om ägande av betydelse i förhållande till tredje man. För många brukare kan det väntas vara svårt att förstå att likartade uppgifter i olika

register har olika valör. Det gäller även skillnaden mellan en uppgift om pantsättning i bostadsrättsregistret å ena sidan och andra registeruppgifter i samma register å andra sidan. En sådan åtskillnad framstår vidare som omotiverad ur ett förmögenhetsrättsligt perspektiv. Det måste antas att en sammanhållen reglering av rättsverkan ökar värdet av registret och leder till en bättre kvalitet på registeruppgifterna. Det bör också underlätta hanteringen av panter. Med den föreslagna utformningen måste exempelvis Lantmäteriet eller annan vända sig till den berörda bostadsrättsföreningen för en kontroll av om huruvida en pantsättare verkligen är ägare av den berörda bostadsrätten.

Utgångspunkten för frågan om pantsättning av bostadsrätt bör vara hur rättshandlingen ska behandlas civilrättsligt. Detta hanteras emellertid mycket knapphändigt i betänkandet och i lagförslagen. I stället utgår förslaget från en underförstådd konsensus om vad en pant i bostadsrätt är, vilka rättsverkningar den medför och hur den genomförs. Med tanke på frågans vikt bör pantsättning i fråga om reglering likställas med upplåtelse och övergång av bostadsrätt vilka behandlas i egna kapitel i bostadsrättslagen (4 respektive 6 kap.). I det här sammanhanget kan också en jämförelse göras med 6 kap. jordabalken som avser pantsättning av fastigheter.

Någon ändring i förmånsrättslagen (1970:979) föreslås inte. Det innebär, som hovrätten förstår det, att en pantsatt bostadsrätt, ska anses vara en sådan handpanträtt som nämns i 4 § 3 förmånsrättslagen. Det kan ifrågasättas om en sådan lösning är lämplig när det sakrättsliga momentet särregleras och knyts till registrering. Det bör övervägas om inte förmånsrätt på grund av registrering av en pant i bostadsrätt bör regleras särskilt i förmånsrättslagen.

Utredningen stannar för att inte föreslå någon förändring av det sakrättsliga momentet för överlåtelse av bostadsrätter (avsnitt 10.4 s. 251 f.). I den delen ska alltså det sakrättsliga skyddet alljämt bygga på denuntiation (jfr 31 § skuldebrevslagen [1936:81] och se NJA 1971 s. 66). Hovrätten delar inte utredningens bedömning i denna del. Domstolen anser tvärtom att både systematiska och praktiska skäl talar för att hålla ihop regleringen av de sakrättsliga momenten för överlåtelse och pantsättning av samma tillgångsslag.

Hovrätten anser att frågan om sakrättsligt skydd bör regleras i bostadsrättslagen.

### **Registrets rättsliga reglering (avsnitt 10)**

Den föreslagna lagen om bostadsrättsregister innehåller mycket lite om själva innehållet i registret. Det framgår inte heller av annan lag. I stället återfinns denna information i förslaget till förordning om bostadsrättsregister.

Hovrätten anser att i vart fall grundläggande bestämmelser om registrets innehåll och funktion bör framgå av lag. Registret kommer att få betydelse för transaktioner av stort värde. Det framstår då som otillfredsställande att innehållet uteslutande återfinns i en förordning. En jämförelse kan göras med fastigheter där frågor om inskrivning i registret behandlas i bland annat 19 kap. jordabalken. Ett annat exempel 5 och 6 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. I båda dessa fall, och även i andra, har den registrerande myndighetens ansvar och hantering av ärenden – där ägandefrågan kan vara omstridd – lagreglerats. Enligt hovrätten bör det övervägas om förslaget inte bör kompletteras i denna del.

Det finns också skäl att framhålla att förslaget att registreringen av en pantsättning ska ha civilrättslig verkan medför att frågor i denna del hör till det obligatoriska lagområdet enligt 8 kap. 2 § regeringsformen. Utrymmet att ha regleringen i förordning är redan av det skälet begränsat. Detta måste beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet.

En aspekt som lämpligen kan övervägas i det här sammanhanget är hur en registerlag på ett lämpligt sätt ska knytas ihop med bostadsrättslagen.

### **Skadestånd (avsnitt 11.13)**

Hovrätten anser att frågan om skadestånd för staten bör övervägas ur ett vidare perspektiv. I fråga om fastigheter finns under vissa förutsättningar en rätt till skadestånd när enskilda lider rättsförluster (se 19 kap. 37–39 c §§ jordabalken, jfr även ovan nämnda kontoföringslag).

### **Övergångsbestämmelser (avsnitt 17.2)**

Det ligger i sakens natur att det är komplicerat att få ett register över landets bostadsrätter på plats. Utredaren har i denna del lämnat förslag på över-

gångsbestämmelser och har också utgått från erfarenheter i andra länder (avsnitt 8 och avsnitt 13). Utredningen har gjort ett bra arbete med att identifiera svårigheter och presentera förslag och överväganden för att minska dessa (se till exempel s. 358 f.). Hovrätten anser inte desto mindre att frågor om övergång bör övervägas ytterligare.

Av p. 3 i övergångsbestämmelserna till den föreslagna lagen om bostadsrättsregister framgår att bostadsrättsföreningar ska lämna ”de uppgifter som behövs för uppläggnings av bostadsrättsregistret till den statliga lantmäterimyndigheten”. Det anges emellertid inte i lagen vilka uppgifter som ska lämnas till myndigheten. Det framstår därför som oklart vad som åsyftas i denna del och om det är en övergångsbestämmelse i egentlig mening eller en materiell bestämmelse. Det är en otillfredsställande hantering av en så central fråga.

Det bör övervägas om inte ett införande av ett register motiverar en särskild lag om införandet. I den kan uppläggnings av registret regleras noggrant och frågor av övergångskaraktär lösas. En fråga som bör övervägas i det sammanhanget är om reformen bör genomföras i två steg så att registret först kommer på plats. När så är fallet och kvaliteten säkerstälts skulle då rättsverkningar kunna kopplas till registeruppgifter.

-----  
I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättspresidenten Anders Perklev, hovrättslagmannen Amina Lundqvist och hovrättsrådet Thomas Edling, föredragande.

Anders Perklev

Thomas Edling