



Justitiedepartementet

Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12)

IFF tillstyrker att det införs ett bostadsrättsregister. Med hänsyn till att det inte lämnats något konkret lagförslag i rubricerad promemoria följer nedan generella kommentarer som IFF anser bör beaktas i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Våra kommentarer berör främst frågor avseende IFF:s kärnområde och vi avstår således från synpunkter angående t.ex. personuppgiftslagen.

Beträffande registrets närmare utformning förefaller tittskåpsalternativet vara förenat med allt för många problem för att det skall genomföras. Istället förordar IFF ett centralt register med staten, genom Lantmäteriverket (LMV), som huvudman. Som skäl för att staten bör vara huvudman för registret talar enligt IFF:s mening bl.a. att registret i hög grad berör människors boende och därför måste bygga på ett säkert och tryggt system samt att bostadsrätter används som pant för krediter som uppgår till mycket stora värden och att systemet därför måste vara stabilt över tiden. Av betydelse är särskilt den förtroendeskapande verkan ett statligt huvudmannaskap har på marknaden. Dessutom torde det allmänna, inte minst genom kronofogdeverksamheten, komma att ha stor nytta av ett register, vilket alltså visar på ett statligt intresse i saken. Genom att göra LMV ansvarig för registret kan den erfarenhet som verket besitter – bland annat på grund av dess ansvar för fastighetsregistret – tas i anspråk.

Notering i registret kan, som utredaren föreslår, ske vid källan. Det innebär att bostadsrättsföreningar blir ansvariga för att införa ägaruppgifter och att, primärt, kreditgivare registrerar pantförskrivningar. Att använda registrering vid källan i stället för av registeransvarige, som bostadsrättsutredningen föreslog i sitt betänkande från 1998, kan motiveras med den teknikutveckling som ägt rum det senaste decenniet. Registrering vid källan förutsätter dock att registret byggs upp på ett pedagogiskt sätt och att uppgifter registreras och presenteras på ett enhetligt sätt oavsett vem som ansvarat för införandet.

Genom att låta registrering ske vid källan kommer, som nämnts i föregående stycke, bostadsrättsföreningar ansvara för registrets uppgift om bostadsrätts-havare. Med ett sådant system kan det inte säkerställas att registrerad uppgift ger en korrekt bild av vem som äger en bostadsrätt. Bostadsrättsutredningen har i sitt betänkande från 1998 föreslagit att registermyndigheten skulle pröva ägarfrågan. Det kan dock ifrågasättas om registrerade uppgifter skulle bli mer korrekta av att registermyndigheten prövade frågan om vem som skall registreras som bostadsrättshavare. Möjligen har en bostadsrättsförening, som förhoppningsvis känner förhållandena i sin förening, bättre möjligheter att förhindra att felaktiga uppgifter registreras än en central registermyndighet. IFF har således inget att invända mot att bostadsrättsföreningen ansvarar för registrering av bostadsrättshavare, men återkommer längre ned om hur det kan påverka frågan om skadeståndsansvar för registeruppgifter.

Argument som brukar anföras till stöd för ett register är att ett sådant för det första skulle medföra ett säkrare pantsystem än dagens beträffande sakrättsligt moment och för det andra att förmånsrättsordningen skulle ges en starkare reglering (jfr Ds s. 22). IFF förstår förslaget som att det nuvarande systemet vid pantsättning (med denuntiation till föreningen som sakrättsligt moment) helt överges och att det enda som skall grunda rätt till sakrätt är införande av pantsättningen i registret. En sådan ordning innebär onekligen stora fördelar jämfört med rådande ordning i fråga om rättighetens publicitet. Förslaget synes dock tillkrångla förfarandet vid pantsättning av bostadsrätt till annan än etablerad kreditgivare. Hur omfattande problem som följer av detta är svårt att säga. Att under en tid låta såväl registrering som denuntiation till föreningen grunda rätt till sakrättsligt giltig panträtt förefaller för övrigt olämpligt eftersom det skapar oklara förhållanden beträffande förmånsrättsordningen (jfr Ds s. 48.) IFF anser inte att utredarens argument för att avfärda ett in-teckningssystem är övertygande, utan frågan bör enligt vår mening övervägas ytterligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Ännu en fråga som kommer att påverka ett registers trovärdighet är huruvida panthavare kommer att avregistrera panter från registret sedan panträtten upphört. Utredaren skriver ömsom att avregistrering bör ske (Ds s. 44 f.), ömsom att avregistrering skall ske (Ds s. 144). Enligt IFF:s mening är det en förutsättning för att registret skall tjäna sitt syfte att panthavare avregistrerar panten när panträtten upphört. Det skall således finnas en sådan skyldighet

och för att understryka vikten av avregistrering bör skyldigheten vara förenad med någon form av sanktion vid utebliven avregistrering.

För närvarande är det möjligt att pantsätta andel av bostadsrätt, även om värdet av en sådan pant kan diskuteras (jfr NJA 1995 s. 478). I det fortsatta lagstiftningsarbetet anser IFF att det bör övervägas om samägd bostadsrätt endast skall vara möjlig att pantsätta av samägarna gemensamt (jfr SOU 1998:80 s. 162 f.). En sådan ordning gäller för inteckning och pantsättning av fast egendom (JB 22:2 st 3 och 6:2). För det fall andel av bostadsrätt även fortsättningsvis kommer att vara möjligt att pantsätta måste registret utformas för att klara av en sådan registrering.

IFF anser, liksom utredaren, att ett bostadsrättregister skall vara offentligt. En grupp som inte nämns särskilt av utredaren men som har ett stort intresse av registrerade uppgifter är presumtiva bostadsrättsförvärvare. Att registret blir offentligt kan således motiveras ur ett konsumentskyddsperspektiv. Av den anledningen kan det finnas skäl att vidga kretsen som skall ha direktåtkomst till registret, i relation till utredarens förslag (Ds s. 148). Sökmöjligheterna i registret bör vara begränsade och utredarens förslag kan i detta avseende vara en utgångspunkt för det fortsatta lagstiftningsarbetet. Det finns dock en viktig fråga som inte uppmärksammas beträffande registrets offentlighet och sökmöjligheter, nämligen hur personer med skyddad identitet värnas.

Ytterligare en fråga som det finns skäl att överväga ytterligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet avser skadeståndsansvar. Den första skadeståndsrättsliga frågan hänger ihop med förslaget att bostadsrättsföreningar skall vara skyldiga att pröva medlemsfrågan inom viss tid. IFF tillstyrker en sådan ordning. Däremot vill vi påpeka den osäkerhet som gäller utredarens uttalande att bostadsrättsföreningen möjligen kan bli skadeståndsansvarig vid ett opåkallat åsidosättande av tidsfristen (Ds s. 52). En bostadsrättsförvärvare står inte i något avtalsförhållande med bostadsrättsföreningen innan medlemskapet beviljats och kan ha svårt att få skadestånd (jfr skadeståndslagen 2:2 och Hellner/Radetzki, Skadeståndsrätt, 7 uppl. s. 65 ff.). En särskild reglering av bostadsrättsföreningens skadeståndsansvar i nämnda situation bör utredas.

Den andra skadeståndsrättsliga frågan avser ansvar för felaktigheter i registret. Det primära skadeståndsansvaret för felaktiga registreringar bör åvila registeransvarige, i enlighet med utredarens förslag. En regressmöjlighet mot den som registrerat felaktiga uppgifter bör dock enligt IFF:s mening övervägas, både beträffande bostadsrättsföreningar och kreditgivare. Regressansvar skulle t.ex. kunna gälla vid uppsåtlig eller grov vårdslös registrering av felaktiga uppgifter; härigenom ges de inblandade incitament att korrekt fullgöra sina uppgifter med ett tillförlitligt registerinnehåll som följd.

Beträffande de kostnader som förslaget beräknas medföra vill IFF påpeka att de bör ställas i relation till det befintliga systemets kostnader. Enligt vissa

uppgifter saknas för cirka åtta procent av bostadsrätternas uppgifter i lägenhetsförteckningarna om företagna pantsättningar (jfr Ds s. 32). Detta tyder på att det i dagsläget finns väsentliga risker för ekonomisk skada – risker som till stor del kan undvikas med ett centralt register.

Förslag till yttrande i detta ärende har upprättats av doktorand Peter Strömgren och docent Margareta Brattström. Yttrandet har antagits av IFF:s styrelse.

Margareta Brattström
IFF:s föreståndare