

JURIDISKA INSTITUTIONEN
Stockholms universitet

EN STUDIE AV FASTIGHETSRÄTTSLIG RÄTTIGHETSREGISTRERING

Kristoffer Hedin

Examensarbete i sakrätt, 30 hp
Examinator: Göran Millqvist
Stockholm, Höstterminen 2012



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

I. INLEDNING	SID. 7
I.1 ÄMNET	SID. 7
I.2 SYFTE OCH METOD	SID. 7
I.3 AVGRÄNSNINGAR	SID. 7
I.4 DISPOSITION	SID. 8
2. SAKRÄTT	SID. 9
2.1 VAD KÄNNETECKNAR SAKRÄTTEN	SID. 9
2.2 DISTINKTIONEN MELLAN FAST OCH LÖS EGENDOM	SID. 10
2.3 SAKRÄTTENS FUNKTIONER	SID. 10
2.4 SAKRÄTTSMOMENT	SID. 11
2.4.1 SAKRÄTTSMOMENT AVSEENDE FAST EGENDOM	SID. 11
2.4.2 SAKRÄTTSMOMENT AVSEENDE LÖS EGENDOM	SID. 12
2.4.2.1 TRADITION	SID. 12
2.4.2.2 DENUNTIATION	SID. 12
2.4.2.3 REGISTRERING	SID. 13
2.4.2.4 MÄRKNING	SID. 13
3. FASTIGHETSRETTSLIG RÄTTIGHETSREGISTRERING	SID. 14
3.1 EN HISTORISK TILLBAKABLICK	SID. 14
3.1.1 ALLMÄNT	SID. 14
3.1.2 MEDELTIDA SVENSK FASTIGHETSRETT	SID. 14
3.1.3 SENTIDA SVENSK FASTIGHETSRETT	SID. 15
3.1.4 DAGENS SVENSKA FASTIGHETSRETT	SID. 15
3.1.5 RÄTTIGHETSREGISTRERINGSFÖRFARANDET	SID. 16

3.2 RÄTTIGHETSREGISTRERINGENS FUNKTIONER	SID. 16
3.2.1 TRYGGHETS- OCH PUBLICITETSFUNKTIONEN	SID. 16
3.2.2 BEVISFUNKTIONEN	SID. 16
3.2.3 SAKRÄTTSFUNKTIONEN	SID. 17
3.2.4 REGISTRERINGSFÖRFARANDETS FUNKTION	SID. 18
3.3 ALTERNATIV TILL RÄTTIGHETSREGISTRERING	SID. 18
3.4 TRE TYPER AV FASTIGHETSÄTTSLIGA RÄTTIGHETSREGISTRERINGAR	SID. 19
3.4.1 LAGFART	SID. 19
3.4.1.1 ALLMÄNT	SID. 19
3.4.1.2 FASTIGHETSÖVERLÅTELSE	SID. 19
3.4.1.3 LAGFARTSANSÖKAN	SID. 20
3.4.1.4 LAGFARTENS SAKRÄTTSLIGA BETYDELSE	SID. 20
3.4.1.4.1 LAGFART HAR SÖKTS	SID. 20
3.4.1.4.2 LAGFARTSANSÖKAN VILANDEFÖRKLARAS	SID. 21
3.4.1.4.3 LAGFARTSANSÖKAN AVSLÅS	SID. 21
3.4.1.4.4 LAGFART HAR BEVILJATS	SID. 21
3.4.1.5 HÄVD	SID. 22
3.4.1.5.1 ALLMÄNT	SID. 22
3.4.1.5.2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR HÄVD	SID. 22
3.4.1.5.3 HÄVDETIDENS LÄNGD	SID. 24
3.4.1.6 GODTROSFÖRVÄRV	SID. 24
3.4.1.7 SKATT OCH AVGIFTER	SID. 26
3.4.1.8 PROBLEM MED ANLEDNING AV LAGFARTSINSTITUTET	SID. 26
3.4.1.8.1 FELAKTIGT BEVILJAD LAGFART	SID. 26
3.4.2 PANTRÄTT	SID. 32
3.4.2.1 ALLMÄNT	SID. 32
3.4.2.2 PANTRÄTTENS UPPKOMST	SID. 33
3.4.2.3 PANTRÄTTENS INNEBÖRD	SID. 34
3.4.2.4 GODTROSFÖRVÄRV AV PANTRÄTT	SID. 35
3.4.2.5 SKATT OCH AVGIFTER	SID. 37

3.4.3 NYTTJANDERÄTT.	SID. 37
3.4.3.1 ALLMÄNT	SID. 37
3.4.3.2 NYTTJANDERÄTTENS UPPKOMST	SID. 38
3.4.3.2.1 AVTALET	SID. 38
3.4.3.2.2 UPPLÅTELSETIDEN	SID. 38
3.4.3.3 NYTTJANDERÄTTSREGISTRERING	SID. 38
3.4.3.4 NYTTJANDERÄTTSREGISTRERINGENS SAKRÄTTLIGA BETYDELSE	SID. 38
3.4.3.4.1 ALLMÄNT	SID. 38
3.4.3.4.2 FÖRETRÄDE	SID. 39
3.4.3.4.3 NYTTJANDERÄTTENS STÄLLNING VID FASTIGHETSÖVERLÅTELSE	SID. 40
3.4.3.5 GODTROSFÖRVARV AV NYTTJANDERÄTT	SID. 40
3.4.3.6 PROBLEM MED ANLEDNING AV NYTTJANDERÄTTSREGISTRERING	SID. 41
3.4.3.6.1 ORIKTIGA REGISTRERINGAR AV NYTTJANDERÄTTER	SID. 41
4. RÄTTIGHETSREGISTRERINGSVERKSAMHETEN	SID. 43
4.1 ALLMÄN	SID. 43
4.2 HANDLÄGGNINGSFÖRFARANDET	SID. 43
4.2.1 ALLMÄNT	SID. 43
4.2.2 REGISTRERINGSDACAR	SID. 44
4.2.3 ANSÖKAN	SID. 44
4.2.4 AVVISNING	SID. 45
4.2.5 UPPSKOV	SID. 45
4.2.6 KOMMUNICERING	SID. 46
4.2.7 VILANDEFÖRKLARING	SID. 46
4.2.8 ÖVERKLAGANDE	SID. 48
4.3 FASTIGHETSREGISTRET	SID. 48
4.3.1 ALLMÄNT	SID. 48
4.3.2 FASTIGHETSREGISTRETS TILLFÖRLITLIGHET	SID. 49
4.4 PROBLEM MED RÄTTIGHETSREGISTRERINGSVERKSAMHETEN	SID. 50
4.4.1 LÅNKA HANDLÄGGNINGSKÖTIDER	SID. 50

4.4.I.1 ALLMÄNT	SID. 50
4.4.I.2 MATERIELLRÄTTSLIG BETYDELSE	SID. 50
5. DISKUSSION	SID. 51
5.1 ALTERNATIV TILL RÄTTIGHETSREGISTRERINGENS SAKRÄTTSFUNKTION	SID. 51
5.2 ALTERNATIVA LÖSNINGAR PÅ LAGFARTSKAPNINGSPROBLEMATIKEN	SID. 52
5.3 DE LECE FERENDA	SID. 53
5.4 SLUTSATS	SID. 54

Förkortningar

Jordabalk (1970:994)	JB
Proposition	Prop.
Inskrivningsmyndigheten	IM
Lag (1984:222) om stämpelskatt	SL
Förvaltningslagen (1986:223)	FL
Lag (1944:302) om köparens rätt till märkt virke	VmL
Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område	AvtL
Lag (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning	BFL
Brottsbalk (1962:700)	BrB
Föräldrabalk (1949:381)	FB
Kapitel	kap

1. Inledning

1.1 Ämnet

Ämnet för denna uppsats är ett institut av gammal tradition i Sverige. Ända sedan medeltiden har rättighetsregistrering förekommit inom fastighetsrätten. Även om begreppsbildningen ändrats under åren har den juridiska innebörden i princip förblivit oförändrad. Den fastighetsrättsliga rättighetsregistreringens betydelse i dagens samhälle kan utan svårighet inses om man beaktar det faktum att det i Sverige idag finns ca 3 miljoner fastigheter värderade till drygt 6 000 miljarder kronor.

Om man ser till lagfarten kan den beskrivas som ett bevis på att registrering av en rättighet (äganderätt till fast egendom) har skett hos IM. Lagfarten har, som kommer att diskuteras mer utförligt nedan, ingen materiell rättsverkan avseende fastighetsköpet.¹ En följd av detta är att den civilrättsliga äganderättsövergången vid ett fastighetsköp inte påverkas av lagfarten utan istället fullbordas i och med att köpehandlingarna undertecknas.

1.2 Syfte och metod

Syftet med uppsatsen är att utreda om fastighetsrättens rättighetsregistrering (här avses såväl förfarandet vid rättighetsregistrering som de materiella reglerna avseende rättighetsregistreringens effekter) är ändamålsenlig. Rättighetsregistreringsväsendet är, som framgår nedan i avsnitt 3.2, avsett att fylla vissa funktioner. Frågeställningen som denna uppsats syftar till att besvara är om rättighetsregistreringsväsendet på ett tillfredsställande sätt kan anses fylla dessa funktioner.

Metoden som används är en traditionellt rättsvetenskaplig metod.

1.3 Avgränsningar

Det finns en rad olika registreringar (t e x yrkesregistreringar som exempelvis fastighetsmäklare) som kan sägas, mer eller mindre direkt, grunda eller bekräfta rättigheter. Denna uppsats har emellertid inte för avsikt att behandla alla typer av

¹ Jfr härom 19:40 Jordabalken (1970:994) (cit. JB).

rättighetsregistreringar utan endast vissa (lagfart, panträtt och nyttjanderätt) av de som är knutna till fast egendom. Denna avgränsning har gjorts av tids- och utrymmesskäl.

Även om huvudfokus ligger på lagfartsinstitutet är ambitionen med denna uppsats att utifrån ett dynamiskt perspektiv utreda och diskutera fastighetsrättens rättighetsregistrering i stort. Detta innebär som sagt att även vissa (panträtt och nyttjanderätt) begränsade sakrätter knutna till fast egendom behandlas.

Som ett förtydligande, och för att undvika förvirring rörande de synonyma begreppen rättighetsregistrering och inskrivning, bör nämnas att i denna uppsats endast (undantaget citat) begreppet rättighetsregistrering används.

1.4 Disposition

Uppsatsens första kap består inledningsvis av en ämnesbeskrivning följt av en syftes- och metodbeskrivning. Därefter redogörs för vilka avgränsningar som gjorts följt av en disposition. Syftet med detta kap är främst att ge läsaren insikt i, och förståelse för, de bakomliggande motiven till författarens ämnesval.

I andra kap redogörs för grunderna inom den svenska sakrätten. Syftet med detta kap är att ge läsaren en grundläggande förståelse för det ämnesområde som uppsatsen behandlar.

Tredje kap som behandlar fastighetsrättslig rättighetsregistrering inleds med en historisk tillbakablick. Därefter följer en materiellrättslig redogörelse för rättighetsregistreringstyperna: lagfart, panträtt och nyttjanderätt. Ambitionen med detta kap är dels att ge läsaren ett historiskt perspektiv på fastighetsrättens rättighetsregistrering, dels att tydligt, lättförståeligt, korrekt och relativt detaljerat redogöra för de olika rättighetsregistreringstyperna.

Fjärde kap av uppsatsen behandlar rättighetsregistreringsverksamheten. Här beskrivs såväl rättighetsregistreringsorganisationen som rättighetsregistreringsförfarandet. Syftet med detta kap är att ge läsaren kunskap om, och förståelse för, rättighetsregistreringsverksamhetens organisation samt hur registreringsförfarandet går till. Detta syftar i sin tur till att ge läsaren förutsättningar för att dra egna slutsatser vad

gäller frågan om rättighetsregistreringsverksamheten korresponderar med de materiella rättighetsregistreringsreglerna på ett tillfredsställande sätt.

Det femte och sista kapitlet består av en avslutande diskussion samt en slutsats. Ambitionen med detta kap är dels att fullfölja vissa frågeställningar som uppmärksammats under uppsatsens första fyra kap, dels att mot bakgrund av vad som framkommit i uppsatsen formulera en slutsats.

2. Sakrätt

2.1 Vad kännetecknar sakrätten

Inom den allmänna förmögenhetsrätten brukar man göra en distinktion mellan sakrätt och obligationsrätt. Sakrätten behandlar konfliktsituationer där en så kallad tredjeman är inblandad medan obligationsrätten reglerar det interna kontraktsförhållandet. En följd av detta är att sakrättsliga regler kan göras gällande, inte endast mot en avtalspart, utan mot var och en. På motsvarande vis kan obligationsrättsliga regler inte göras gällande mot var och en, utan endast i förhållande till en avtalspart. En annan viktig skillnad mellan sakrätts- och obligationsrättsreglerna är att de förra är tvingande (detta förefaller tämligen naturligt eftersom man inte kan avtala om anspråk som involverar tredje man) medan de senare däremot är dispositiva.

De sakrättsliga reglerna har kanske främst två funktioner. Den ena är omsättningsskyddet och den andra är borgenärsskyddet (se mer om omsättnings- och borgenärsskydd nedan i avsnitt 2.3).

Förståelse för den svenska sakrätten uppnås inte genom att studera endast en lag, ty någon enhetlig sakrättslag finns inte. Istället måste den som söker lösning på sakrättsliga frågor bredda sitt synfält och studera såväl flertalet författningar som förarbeten och praxis för att finna svar. Olika regler gäller för såväl olika typer av egendom (exempelvis lös respektive fast egendom) som för olika typer av konfliktsituationer. Slutligen bör noteras att sakrätten endast aktualiseras i situationer där konkurrerande anspråk görs gällande.

2.2 Distinktionen mellan fast och lös egendom

Inom svensk rätt görs en uppdelning mellan fast och lös egendom. Fast egendom definieras i 1:1 JB såsom jord indelad i fastigheter. Till en fastighet hör även de tillbehör som framgår av 2 kap JB. Exempel på tillbehör är byggnader, staket m m. Lös egendom definieras negativt på så vis att allt som inte är fast egendom är lös egendom. Exempel på lös egendom är bilar, aktier m m.

2.3 Sakrättens funktioner

Som ovan nämnts är sakrättens kanske främsta funktioner omsättningsskyddet och borgenärsskyddet. En annan av sakrättens funktioner är skyddet mot besittningsrubbningsrätt. En ofta begagnad distinktion inom sakrätten är den mellan vad som brukar betecknas som den statiska respektive den dynamiska sakrätten. Besittningsrubbningskyddet hör till den statiska sakrätten, med vilket avses det sakrättsskydd som aktualiseras när rättigheten befinner sig i viloläge, d v s när rättighetshavaren endast besitter eller innehar rättigheten utan att agera. Med den dynamiska sakrätten, till vilken omsättnings- och borgenärsskyddet hör, avses det sakrättsskydd som aktualiseras i samband med att rättigheten är i rörelse (exempelvis när den överlåts eller pantsätts). Omsättningsskyddet innebär en rätt för en godtroende förvärvare att, trots konkurrerande anspråk, få behålla sin förvärvade rätt (exempelvis äganderätt eller panträtt). Denna funktion har till syfte att underlätta och trygga omsättningen av rättigheter. Borgenärsskyddet består av bestämmelser som reglerar (såväl uppkomsten av en sakrättsligt skyddad rättighet som den inbördes företrädesordningen dem emellan) olika borgenärers anspråk i samband med utmätning av en gäldenärs tillgångar. Syftet med bestämmelserna är främst att motverka skentransaktioner och efterhandskonstruktioner till nackdel för en borgenär. Om sakrättsskydd uppkommer redan genom avtalet är det nämligen möjligt att utnyttja skentransaktioner till nackdel för en borgenär. För att undvika detta har lagstiftaren

krävt ett särskilt (från avtalet separerat) så kallat sakrättsmoment för uppkomst av sakrättsskydd (se mer om detta nedan i avsnitt 2.4).

2.4 Sakrättsmoment

2.4.1 Sakrättsmoment avseende fast egendom

Vad avser fast egendom skiljer sig uppkomsten av sakrättsligt skydd åt beroende på vilken typ av rättighet som åsyftas. En gemensam nämnare i sammanhanget är emellertid registreringsmomentet. Vad avser äganderätt är registrering (även om registreringen är det moment som fullbordar det sakrättsliga skyddet bör noteras att även avtalet har sakrättslig betydelse) i fastighetsregistret det moment som krävs för uppkomst av sakrättsligt skydd. Registreringen föregås normalt av en överlåtelse. Vid undertecknandet av överlåtelseavtalet uppnås ett partiellt sakrättsskydd vilket sedermera fullbordas i och med registreringen. Det partiella sakrättsskyddet består av skydd mot överlåtarens borgenärer samt ett besittningsrubbningsskydd (se mer om besittningsrubbningsskyddet nedan i avsnitt 3.4.1.2). Det fullständiga sakrättsskyddet innebär, utöver vad som nyss nämnts, dels företräde (se mer om företrädesordningen nedan i avsnitt 3) i förhållande till andra upplåtna rättigheter i fastigheten, dels att förutsättningar för godtrosförvärv² och hävd³ föreligger. Dessutom kan en förvärvare som registrerats som ägare i fastighetsregistret i sin tur upplåta rättigheter i fastigheten.

Slutligen bör noteras att överlåtaren är avskuren från möjligheten att ta ut nya pantbrev sedan förvärvaren sökt lagfart.⁴ Dessutom kan av förvärvaren upplåtna rättigheter registreras först sedan denne sökt lagfart.⁵

Vad avser panträtt i fast egendom används inte endast ett sakrättsmoment, utan istället uppkommer sakrättsskydd först sedan flertalet moment fullbordats. Vad som krävs är förvisso, precis som i fråga om äganderätt, registrering, men utöver det krävs

² Jfr härom 18 kap JB.

³ Jfr härom 16 kap JB.

⁴ Jfr härom 6:1 JB och 22:1 JB.

⁵ Jfr härom 7:10 JB och 23:3 p 1 JB.

även bland annat tradition⁶ av pantbrevet. Det sistnämnda skall dessutom sammankopplas med en fordran (se mer om panträtt nedan i avsnitt 3.4.2).

Vad avser nyttjanderätt utgörs sakrättsmomentet av registrering i fastighetsregistret. Sakrättsligt skydd uppkommer således först sedan registrering skett i fastighetsregistret. Däremot uppkommer obligationsrättsligt skydd redan i och med avtalstecknandet.

2.4.2 Sakrättsmoment avseende lös egendom

2.4.2.1 Tradition

Det sakrättsmoment som huvudsakligen begagnas i fråga om lös egendom är tradition. Tradition innebär att överlåtelseobjektet traderas (överlämnas) till förvärvaren för att sakrättsligt skydd skall uppnås. Det som sker i form av traditionen är således en besittningsövergång. Till skillnad från fast egendom uppnås sakrättskydd således inte vid avtalstecknandet, utan först sedan tradition skett. Idag krävs emellertid inte nödvändigtvis en besittningsövergång för att traditionskravet skall anses uppfyllt. Istället räcker det att överlåtarens rådighet över överlåtelseobjektet avskurits. Detta kan exempelvis ske genom att överlåtaren, till förvärvaren, överlämnar nycklar till det utrymme där överlåtelseobjektet förvaras.

2.4.2.2 Denuntiation

Tradition är ett lämpligt sakrättsmoment för de fall då överlåtaren har överlåtelseobjektet i sin besittning eftersom det då är möjligt för denne att tradera saken till förvärvaren. Däremot är det mindre lämpligt i de fall där överlåtaren inte har överlåtelseobjektet i sin omedelbara besittning. Exempel på detta utgörs av de fall där överlåtelseobjektet innehas av tredje man. För dessa fall, när tradition inte är möjlig, utgörs sakrättsmomentet istället av denuntiation. Denuntiation innebär att överlåtaren

⁶ För det första kan påpekas att traditionskravet, enligt gällande praxis, anses uppfyllt redan när pantsättarens rådighet över pantbrevet avskurits. För det andra bör påpekas att tradition kan ersättas med denuntiation för de fall pantbrevet befinner sig i tredje mans (exempelvis en bank) besittning. För det tredje bör påpekas att, i fråga om så kallade datapantbrev, registrering i pantbrevsregistret ersätter traditionskravet.

underrättar (denuntierar) tredje man om att äganderätten övergått till förvärvaren. Sedan så skett är förvärvarens förvärv skyddat sakrättsligt.

2.4.2.3 Registrering

Registrering som sakrättsmoment begagnas inte endast i fråga om fast egendom utan även avseende lös egendom. Här följer endast en exemplifierande uppräknig av ett antal lagar i vilka registrering används som sakrättsmoment:

Lag (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehas av tredje man

Lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument

Lag (1845:50) om handel med lösören

Sjölagen (1994:1009)

Luftfartslagen (1957:297)

Patentlagen (1967:837)

Varumärkeslagen (1969:644)

2.4.2.4 Märkning

Märkning som sakrättsmoment är ytterst sällsynt förekommande och begagnas, såvitt författaren känner till, endast i fråga om virke. Enligt lag (1944:302) om köparens rätt till märkt virke (cit. VmL) är en köpare, som låter köpeobjektet (virke i detta fall) kvarstanna i säljarens besittning, skyddad mot säljarens borgenärer först sedan en tydlig märkning av virket skett. Dessutom krävs att det vid köp av sådant virke är brukligt att genom märkning angiva vad som tillkommer köparen.

3. Rättighetsregistrering inom fastighetsrätten

3.1 En historisk tillbakablick

3.1.1 Allmänt

I Sverige har bestämmelserna om fastighetsrättslig rättighetsregistrering sedan gammalt varit uppdelade på två olika rättsinstitut, nämligen lagfart för äganderättsförvärv och inteckning för förvärv av begränsade sakrätter. Lagfarten har mycket gamla anor. Även inteckningsinstitutet kan dock i sista hand ledas tillbaka till medeltidsrätten. Det sistnämnda omfattade ursprungligen bara panträtt men har efter hand utsträckts till att avse också andra typer av begränsade sakrätter, exempelvis nyttjanderätt och servitut.⁷

Som kuriosas kan nämnas att den idag äldsta bevarade köpehandlingen är ett intyg om planerad försäljning från år 1227.⁸

3.1.2 Medeltida svensk fastighetsrätt

Den svenska fastighetsrätten under medeltiden kan beskrivas som ett rättsområde utan inneboende vilja till utveckling. Den var heller på intet sätt omsättningsfrämjande, snarare tvärtom. En bidragande orsak till detta statiska tillstånd var att mark betraktades som tillhörig ätten i minst lika hög grad som den var en ägodel för den enskilde. Före 1200-talet tilläts mark säljas först sedan ägaren hamnat i ekonomiskt trångmål. Ägaren var dessutom tvungen att innan han sålde först tala med sina släktingar.

En annan bidragande orsak till att fastighetsmarknaden under medeltiden präglades av tröghet var att det mesta av marken tillhörde byar som levde på ett kollektivt bedrivet jordbruk. En följd av detta var att äganderätten uttrycktes som en andel i byn, snarare än som ett individuellt avstyckat markområde. Detta gjorde att marken, till skillnad från idag, inte ansågs särskilt attraktiv som handelsvara.

⁷ Angående detta stycke se Prop. 1970:20 del B sid. 478.

⁸ Se härom http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/Ändra%20ägare/Blanketter%20och%20Information/Historiskt%20material/Inskrivningsvasendet_forr_nu.pdf sid. 2.

Som ytterligare lite kuriosa kan nämnas att den medeltida motsvarigheten till dagens lagfart kallades laga fasta. Laga fasta kan närmast beskrivas som en sorts stadfästelse av jordköp.⁹

3.1.3 Sentida svensk fastighetsrätt

På grund av att 1734 års jordabalk endast innehöll mycket knapphändiga regler om inteckning kan istället 1875 års intecknings- och lagfartsförordningar beskrivas som den nya eran inom den sentida svenska fastighetsrätten. Nämnda förordningar tillkom som ett led i den utveckling och tillväxt av kreditväsendet som skett under mitten av 1800-talet. Registrering i fastighetsbok istället för protokollskrivning var kanske den främsta nyheten i 1875 års förordningar. Den största fördelen med det var att rättsförhållanden kunde överblickas på ett betydligt bättre sätt än tidigare. Ytterligare förbättringar uppnåddes genom införandet av 1932 års inskrivningsreform eftersom den innebar att uppdelningen av inteckningsärenden och lagfartsärenden i två separata delar togs bort. Även detta ledde till att rådande rättsförhållanden lättare kunde överblickas.¹⁰

3.1.4 Dagens svenska fastighetsrätt

De idag gällande reglerna om fastighetsrättslig rättighetsregistrering återfinns i, den så kallade, nya JB från 1972. Även om nya JB innehöll en del nyheter, inte minst på panträttens område, var ett av dess främsta syften att samla ihop och koncentrera flertalet av de olika lagar och förordningar som sedan tidigare gällde på området.¹¹

⁹ Angående detta avsnitt jfr http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/Ändra%20ägare/Blanketter%20och%20Information/Historiskt%20material/Inskrivningsvasendet_forr_nu.pdf sid. 2 och 7.

¹⁰ Angående detta avsnitt jfr http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/Ändra%20ägare/Blanketter%20och%20Information/Historiskt%20material/Inskrivningsvasendet_forr_nu.pdf sid. 7.

¹¹ Angående detta stycke se http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/Ändra%20ägare/Blanketter%20och%20Information/Historiskt%20material/Inskrivningsvasendet_forr_nu.pdf sid. 8.

3.1.5 Rättighetsregistreringsförfarandet

Vad avser förfarandet vid rättighetsregistrering uttalas¹² i förarbetena att:

"inskrivningsväsendet har i vårt land av ålder varit knutet till domstolarna."

Vidare uttalas¹³: *"Vad angår den rättsliga innebörden av olika inskrivningsåtgärder är sedan gammalt en av det svenska inskrivningsväsendets ledande principer att inskrivning föregås av en relativt omfattande prövning."*

3.2 Rättighetsregistreringens funktioner

3.2.1 Trygghets- och publicitetsfunktionen

Den främsta funktionen rättighetsregistreringen har får nog sägas vara att skapa en form av trygghet (tryggheten ligger, enligt författarens mening, däri att den ger vetskap om vilken person, eller vilken fastighet, en viss rättighet tillhör), såväl för det allmänna som för den enskilde. Det allmänna har inte minst fiskala skäl att grunda sitt trygghetsintresse på, medan den enskilde kanske snarare kan sägas ha behovet av omsättning och kredit som grund.

Kreditgivare, oaktat om det är fråga om privata eller offentliga kreditgivare, är ytterligare exempel på aktörer som har ett mycket stort behov av ett korrekt, smidigt och inte minst pålitligt fastighetsregister. Detta gäller inte minst i dagens samhälle där fastigheter omsätts i hög grad samtidigt som värdet på fastigheter ofta är relativt högt och risken för värdeminskning är mycket liten.

3.2.2 Bevisfunktionen

En annan funktion som rättighetsregistreringen fyller är att den fungerar som en form av bevisning i fråga om vem, eller vilka, som skall underrättas i anledning av olika ärenden rörande en fastighet. Detsamma gäller frågan om vem, eller vilka, som skall debiteras skatt eller avgifter som är förknippade med innehav av en fastighet.

¹² Se härom Prop. 1970:20 del B sid. 478.

¹³ Se härom Prop. 1970:20 del B sid. 482.

3.2.3 Den sakrättsliga funktionen

Ytterligare en annan av rättighetsregistreringens funktioner är, som antytts ovan i avsnitt 2, den sakrättsliga. Härmed avses det förhållande att registreringen utgör ett från avtalet separerat sakrättsmoment. Vad avser fast egendom, till skillnad från lös egendom, uppkommer som framgått endast ett partiellt sakrättsskydd vid avtalstecknandet, medan ett fullständigt skydd uppkommer först sedan registrering beviljats. Däremot anses ett förvärv av äganderätt eller nyttjanderätt civilrättsligt fullbordat redan vid avtalstecknandet. Annorlunda uttryckt har registreringen ingen materiell rättsverkan avseende nämnda förvärv. Däremot har registreringen materiell rättsverkan avseende hävd- och godtrosförvärv (se mer om detta nedan i avsnitt 3.4.1.5 och 3.4.1.6).

Vad gäller panträttsinstitutet skiljer sig registreringen betydelse något åt från vad som gäller i fråga om äganderätt och nyttjanderätt. Inledningsvis sker registrering av ett belopp i fastighetsregistret. Detta kallas för in-teckning. In-teckningen utgör endast ett av flera moment för att en giltig panträtt skall uppstå. Eftersom det idag är mer eller mindre förlegat att använda sig av skriftliga pantbrev anses istället en pantsättning fullbordad när panthavaren registreras (detta förfarande ersätter det traditionskrav som gäller för skriftliga pantbrev) i ett särskilt pantbrevsregister.¹⁴ Det nämnda innebär att det idag inte är ovanligt att en giltig pantsättning kommer till stånd först efter att två olika registreringar skett (se mer om panträtt nedan i avsnitt 3.4.2).

Eftersom registreringen i fråga om äganderätt och nyttjanderätt utgör ett från avtalet separerat moment kan diskrepans uppstå mellan vem som är att anse som civilrättsligt giltig rättighetshavare och vem som är registrerad som rättighetshavare. Vid första anblicken kan detta tyckas något märkligt, men faktum är att det i praktiken söks registrering av framförallt äganderätt (lagfart), men även av nyttjanderätt, i mycket nära samband med att den civilrättsliga giltigheten inträder.

¹⁴ Se härom lag (1994:448) om pantbrevsregister (cit. PbrL) och 6:2 JB.

3.2.4 Registreringsförfarandets funktion

Registreringsförfarandets funktion är att komplettera de materiella registreringsreglerna på ett sätt som bidrar till att rättighetsregistreringsväsendet som helhet fungerar på ett tillfredsställande sätt. I detta ligger att registreringsförfarandet bör vara så smidigt och snabbt som möjligt samtidigt som rättssäkerheten inte får åsidosättas. Vad gäller rättssäkerheten kan påpekas att IM normalt inte prövar den civilrättsliga grunden för en registrering särskilt ingående. Om någon särskild omständighet ger anledning därtill kan emellertid en mer utförlig kontroll ske.¹⁵

3.3 Alternativ till rättighetsregistrering

Vad gäller publicitets- och trygghetsfunktionen har jag svårt att se några alternativ till dagens system. För att uppnå tryggheten krävs någon form av publicitet. Det som sker i skuggan av dagens ljus kan knappast anses bidra till trygghet. När det som i detta fall är fråga om en enorm mängd information är det bästa sättet att uppnå publicitet att samla ihop och koncentrera informationen så mycket som möjligt. För att sedan nå ut med informationen till så många som möjligt, något som får anses vara av vikt även ur ett rättssäkerhetsperspektiv, är nog staten den bästa aktören att använda sig av. Mot nämnda bakgrund har jag svårt att se en bättre lösning än den idag rådande.

När det gäller uppkomsten av sakrättsligt skydd finns däremot en del tänkbara alternativ (för en mer utförlig diskussion härvidlag se nedan i avsnitt 5.1). Vad som kanske främst bör övervägas är om något av de sakrättsmoment som begagnas inom andra områden med fördel även kan begagnas inom fastighetsrätten.

¹⁵ Jfr härom 19:16 JB.

3.4 Tre typer av fastighetsrättsliga rättighetsregistreringar

3.4.1 Lagfart

3.4.1.1 Allmänt

Lagfarten kan beskrivas som grundpelaren inom det fastighetsanknutna rättighetsregistreringsväsendet. Det är den som utgör utgångspunkten för övriga rättighetsregistreringar.¹⁶ Regler av betydelse för lagfarten återfinns i de flesta av JB:s kapitel.

3.4.1.2 Fastighetsöverlåtelse

För att reglerna om lagfart överhuvudtaget skall aktualiseras krävs att ett fastighetsförvärv¹⁷ har skett. I samband med att en fastighetsöverlåtelse sker inträder två rättsverkningar. Den ena är att köparen, sedan köpet fullbordats (obligationsrättsligt), förvärvat äganderätten till fastigheten. Detta innebär en rätt att förfoga över fastigheten. Äganderätt avseende fast egendom brukar definieras negativt, vilket innebär att fastighetsägaren, så länge inga begränsningar (exempelvis strandskydd, bygglov m fl) uppställts av lagstiftaren, i princip kan förfoga fritt över fastigheten.

Den andra rättsverkan av en fastighetsöverlåtelse är att fastighetsägaren, sedan köpehandlingarna undertecknats, är skyddad dels mot besittningsrubbingar, dels mot överlåtarens borgenärer. I fråga om fast egendom, till skillnad från lös egendom, sker besittningsrubbingar inte genom en faktisk förflyttning av objektet. Istället kan intrånget exempelvis ske i form av att någon olovligen bosätter sig i, eller bebygger, en fastighet. En sådan förövare gör sig i det förra fallet skyldig till hemfridsbrott (4:6 Brottsbalken (1962:700) (cit. BrB)), och i det senare fallet egenmäktigt förfarande (8:8 BrB). Trots detta kan en fastighetsägare inte utan vidare ingripa mot den som gör intrång. Denne får nämligen endast ingripa å färsk gärning. Annars riskerar han att

¹⁶ Jfr härom Prop. 1970:20 del B sid. 555.

¹⁷ Här avses såväl singularfång som universalfång.

själv dömas för självtäkt (8:9 Brb). Fastighetsägaren har, för att komma tillrätta med intrånget, istället att vända sig till kronofogdemyndigheten och begära handräckning.¹⁸

3.4.1.3 Lagfartsansökan

Av 20:1-2 JB följer att en förvärvare av fast egendom normalt är skyldig att söka lagfart på sitt förvärv inom tre månader från det att handlingarna som grundar förvärvet upprättades¹⁹. Nämda skyldighet kan dessutom vitessanktioneras enligt 20:3 JB. Ansökan, som skall innehålla²⁰ fångeshandlingen och de övriga handlingar som behövs för att styrka förvärvet, skall skickas till IM som sedan efter viss prövning har att bifalla, avslå eller vilandeförklara ansökan. Skäl för avslag kan exempelvis vara att fångeshandlingen inte är upprättad på det sätt som föreskrivs i lag medan skäl för vilandeförklaring kan vara att vittnesintyg rörande överlåtarens underskrift saknas.

3.4.1.4 Lagfartens sakrättsliga betydelse

3.4.1.4.1 Lagfart har sökts

När lagfart väl sökts inträder en rad rättsverkningar. Vad avser möjligheten att inteckna fastigheten är överlåtarens möjligheter härtill nu avskurna.²¹ Istället är det förvärvaren som nu är berättigad därtill. Däremot är överlåtaren fortfarande berättigad att upplåta panträtt med användande av gamla pantbrev (se mer om godtrosförvärv av panträtt nedan i kapitel 3.4.2.4).

Den förvärvare som söker lagfart först har, förutom vad som ovan nämnts, dessutom företräde i förhållande till andra tidigare gjorda överlåtelse avseende samma fastighet. Detta gäller emellertid endast under förutsättning att förvärvaren, vid förvärvet, inte ägde eller bort äga kännedom om de tidigare överlåtelse.²² Av 17 kap JB framgår

¹⁸ Se härom 4 § lag (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning (cit. BFL).

¹⁹ Med begreppet upprättades avses den tidpunkt då handlingarna undertecknades.

²⁰ Jfr härom 20:5 JB.

²¹ Jfr härom 6:1 JB och 22:1 JB.

²² Jfr härom 17:1-3 JB.

vidare att om en överlåtelse, enligt ovan, har företräde framför ett annat förvärv, det andra förvärvet blir ogiltigt.²³

3.4.1.4.2 Lagfartsansökan vilandeförklaras

En sökande som fått sin lagfartsansökan vilandeförklarad bibehåller de rättigheter och skyldigheter som denne erhållit i samband med sin ansökan. Detta samtidigt som denne inte erhåller de ytterligare rättigheter och skyldigheter som ett beviljande av lagfartsansökan hade inneburit. Vilandeförklaring innebär således ett tillstånd mittemellan det som inträder när lagfart sökts och när lagfart beviljats.

I 20:7 JB uppräknas de olika förutsättningar under vilka en lagfartsansökan skall vilandeförklaras. Även 20:8 JB, vars stadgande innebär vissa lättnader för förvärvaren för de fall brister föreligger i fråga om bevittningskravet, bör härvid noteras.

3.4.1.4.3 Lagfartsansökan avslås

Att en lagfartsansökan avslås medför, till skillnad från vad som gäller i fråga om vilandeförklaring, att ärendet hos IM avslutas. Detta innebär att de rättigheter²⁴ och skyldigheter som följer av att en lagfartsansökan lämnats in förfaller. En följd av detta är att det är bättre att genom komplettering försöka få en vilandeförklarad ansökan beviljad än att låta en vilandeförklaring förfalla²⁵ och söka på nytt.

En annan sak är att ett avslag på intet sätt hindrar att en ny ansökan inlämnas.

3.4.1.4.4 Lagfart har beviljats

När lagfart väl beviljats och registrerats anses förvärvet definitivt. Detta eftersom lagfartsansökan skall förklaras vilande om förvärvet är beroende av villkor.²⁶

²³ Jfr härom 17:5 JB.

²⁴ Jfr härom 17:9 JB.

²⁵ Jfr härom 19 kap 17-18 §§ JB.

²⁶ Se härom 20:7 p 13 JB.

Upplåtelser gjorda av förvärvaren kan dessutom registreras sedan lagfart beviljats.²⁷ Om flera överlåtelser registrerats samma inskrivningsdag, det vill säga före klockan tolv på inskrivningsdagen, har de sinsemellan företräde efter den tidpunkt då köpekontraktet undertecknats.²⁸

Ett visst osäkerhetsmoment avseende nämnda bestämmelser ligger emellertid däri att de inte tar hänsyn till den situationen att någon antiderar ett köpekontrakt i avsikt att få företräde framför någon annan. Det finns därför anledning att så snart ett köpekontrakt har upprättats lämna in en ansökan om lagfart.

3.4.1.5 Hävd

3.4.1.5.1 Allmänt

Oaktat att en förvärvare av en fastighet beviljats lagfart kan ett förvärv ifrågasättas exempelvis på grund av att överlåtaren inte var rätt ägare till fastigheten. Vid sådana förhållanden aktualiseras bland annat reglerna om hävd i 16 kap JB.

3.4.1.5.2 Förutsättningar för hävd

Utgångspunkten för att reglerna om hävd skall aktualiseras är dels att förvärvaren beviljats lagfart, dels att förvärvaren därefter skall ha innehaft fastigheten i fråga med äganderättsanspråk. Vad avser det sistnämnda rekvisitet uttalade²⁹ lagberedningen vid införandet av nya JB följande: *”Det sägs vara av väsentlig betydelse för hävdeinstitutet att den hävdande utåt framträder som ägare och utövar en ägares befogenheter i fråga om egendomen. Besittningen påstås vara det mest påtagliga beviset för den hävdandes anspråk på äganderätt till egendomen. Beredningen har därför ansett sig böra bibehålla besittningskravet med någon jämkning av ordalagen. Att kravet på besittning inte får fattas alltför bokstavligt sägs överensstämma med rådande rättstillämpning. Den hävdandes ställning torde närmast kunna*

²⁷ Se härom 7:10 och 23:3 p 1 JB.

²⁸ Jfr härom 17:4 JB.

²⁹ Se härom Prop. 1970:20 del B sid. 422.

karaktiseras som att han innehar fastigheten med äganderättsanspråk. I beredningens förslag har ordet besittning ansetts kunna utbytas mot ordet innehav”.

Vad avser lagfartskravet uttalades³⁰ därefter följande: *”Med hänsyn till den betydelse som sålunda tillkommer besittningen kan enligt beredningen ifrågasättas, huruvida kravet på lagfart under alla förhållanden bör upprätthållas. Hävd skulle åtminstone i vissa situationer kunna grundas omedelbart på den hävdandes innehav av egendomen med äganderättsanspråk. En sådan form av hävd skulle kunna sägas utgöra en motsvarighet till nuvarande urminnes hävd. Beredningen avvisar dock omedelbart tanken på att i den nya jordabalken ta upp en dylik form för hävd såvitt avser hel fastighet, andel i fastighet eller sådan del av fastighet som ingått i sammanläggning”.*

Vidare anfördes³¹ följande: *”Sammanfattningsvis anser beredningen att både lagfart och besittning bör upprätthållas såsom förutsättningar för hävd”.* Av de ovannämnda citaten framgår att en absolut förutsättning för hävd är att den hävdande dels innehaft fastigheten med äganderättsanspråk, dels erhållit lagfart på fastigheten i fråga.

Ytterligare en förutsättning för rätt till hävd är att talan om bättre rätt inte har väckts under hävdetiden.³²

Hävdereglerna i 16 kap JB är uppdelade i två delar. Den ena delen behandlar hävd oberoende av god tro medan den andra delen behandlar hävd under förutsättning att god tro föreligger. Den del som behandlar hävd oberoende av god tro regleras i 16:1 1 st JB medan den andra delen regleras i samma paragrafs andra stycke. Reglerna om hävd oberoende av god tro är tillämpliga i fråga om såväl avtalade fång (köp, byte och gåva) som i fråga om universalfång (arv, bodelning, testamente), medan hävdereglerna som förutsätter god tro endast är tillämpliga i fråga om avtalade fång. Ytterligare en skillnad mellan reglerna är att hävd enligt 16:1 1 st kräver innehav i tjugo år medan innehav enligt andra stycket endast kräver innehav i tio år. Gemensamt för bägge reglerna är emellertid att när förutsättningarna för hävd är uppfyllda den rätte ägarens

³⁰ Se härom Prop. 1970:20 del B sid. 422.

³¹ Se härom Prop. 1970:20 del B sid. 423.

³² Jfr härom 16:1 1 st JB.

anspråk på att få tillbaka sin fastighet är helt avskurna. Denne har heller ingen rätt till ersättning av staten för eventuella förluster.

3.4.1.5.3 Hävdetidens längd

Eftersom den ena delen av hävdereglerna aktualiseras oberoende av god tro och den andra delen under förutsättning av god tro förefaller det naturligt att använda två olika hävdetider. Lagberedningen framhöll³³ härvid att införande av regler som gynnar förvärv som skett i god tro knappast kan anses inkonsekvent, varför således en halverad hävdetid valdes i fråga om hävd under förutsättning av god tro. Vad gäller frågan om hävdetidens längd kan nämnas att den aktualiserar en avvägning mellan två motstående intressen. Å ena sidan är det för den allmänna tilltron till rättsväsendet av betydelse att en enskilds rätt inte kan frånvinnas denne för lättvindigt. Detta gäller särskilt för de fall frånvinnandet sker till fördel för ett orättmätigt besittningstagande. Å andra sidan kan det på intet sätt vara bra att det under för lång tid råder osäkerhet om ägandeförhållanden.

3.4.1.6 Godtrosvärv

Reglerna om godtrosvärv avseende fast egendom återfinns sedan 1972 i JB:s 18 kap. Godtrosvärvsinstitutet kan sägas bygga på en avvägning mellan två motstående intressen. Å ena sidan bör, för att upprätthålla tilltron till rättsväsendet, enskildas äganderätt så långt möjligt skyddas från orättmätigt grundade besittningstaganden. Å andra sidan bör, för att underlätta omsättningen, en godtroende förvärvare kunna förlita sig på att i fastighetsregistret införda registreringar är korrekta. Vid införandet av nya JB anförde³⁴ departementschefen härvid bland annat följande: *”Enligt min mening är det ofrånkomligt att ett modernt inskrivningsväsende uppbyggs på den grundsatsen att inskrivningen tillmäts materiell rättsverkan. Den som i förlitan på inskrivning i fastighetsboken i god tro inlåter sig på förvärv av fastighet eller av*

³³ Jfr härom Prop. 1970:20 del B sid. 425 ö.

³⁴ Se härom Prop. 1970:20 del B sid. 464.

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. Såsom lagberedningen utförligt utvecklat fordrar emellertid en sådan ordning starka garantier för att avvikelser mellan inskrivningen och det materiella rättsläget kommer att höra till sällsyntheterna". En möjlighet till godtrosvärv av fast egendom ansågs således böra införas.

Nästa fråga att besvara var hur ett sådant institut skulle utformas. Härvid anförde³⁵ departementschefen följande: *"Beredningen har valt den mellanståndpunkten att låta godtrosvärvet stå sig utom när det gäller vissa ogiltighetsanledningar av kvalificerad typ samt att tillerkänna den vars förvärv får vika ersättning av allmänna medel. För egen del anser jag starka skäl tala för att godtrosvärvaren som regel bibehålls i sitt fastighetsinnehav och att rätte ägaren kompenseras genom en rätt till ersättning av allmänna medel. En sådan ordning kan dock i vissa fall vara stötande för rättskänslan, framför allt när ogiltighetsanledningen är av särskilt allvarlig beskaffenhet. Jag anser därför att beredningens ståndpunkt utgör en lämplig avvägning av de motstridiga intressena och ansluter mig i förevarande avseende till beredningens förslag".* En godtroende förvärvare får således behålla sitt förvärv utom i fall där ogiltighetsanledningen är av särskilt allvarlig art. Dessutom kompenseras den vars förvärv får vika av staten. De allvarliga ogiltighetsanledningar som avskär möjligheterna till godtrosvärv uppräknas i 18:3 JB. Där nämns för det första att godtrosvärv inte är möjligt om den handling på vilken äganderätten grundats är förfalskad, utfärdad av någon som saknade behörighet därtill eller är tillkommen under sådant tvång som avses i 28 § lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (cit. AvtL). För det andra saknas godtrosvärvsmöjligheter när den rätte ägaren, vid utfärdandet av handlingen på vilken äganderätten grundats, var i konkurs, var omyndig eller handlade under påverkan av en psykisk störning. Detsamma gäller för det fall denne inte hade rådighet över den fasta egendomen på grund av att en förvaltare enligt Föräldrabalken

³⁵ Se härom Prop. 1970:20 del B sid. 464.

(1949:381) (cit. FB) var förordnad för honom. För det tredje kan godtrosvärv inte ske om förvärvet enligt lag är ogiltigt eftersom det inte skett i föreskriven form eller med iakttagande av andra föreskrivna villkor. Detsamma gäller om förvärvet är ogiltigt eftersom det inte skett med samtycke av någon vars rätt beröres eller med stöd av tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet.

3.4.1.7 Avgifter och skatt

En mindre munter följd av lagfartens beviljande är att skattskyldighet³⁶ avseende så kallad stämpelskatt inträder. Stämpelskatt är benämningen på den summa pengar staten tar ut i samband med beviljande av lagfart.

Stämpelskatten för privat personer utgörs³⁷ av 1,5 % av det högsta värdet av köpeskillingen och taxeringsvärdet för året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljades. För juridiska personer är skattesatsen istället 4,25 %.

Utöver stämpelskatt får en sökande även betala en expeditionsavgift på 825 kr.

3.4.1.8 Problem med anledning av lagfartsinstitutet

3.4.1.8.1 Felaktigt beviljad lagfart

Felaktigt beviljade lagfarter utgör ett stort (med detta avses dels att det idag inte är särskilt svårt att få lagfart beviljad på en fastighet du inte äger, dels att en felaktigt beviljad lagfart innebär stora problem för den rätte ägaren) problem i teorin men ett litet (härmed åsyftas det faktum att felaktigt beviljade lagfarter är ytterst ovanligt förekommande) problem i praktiken. Faktum är att det endast skett ett fåtal gånger mellan åren 1972-2000. Även under 2000-talet har nämnda problem varit ytterst ovanligt förekommande. Det som krävs för att få lagfart beviljad på en annan persons fastighet är den rätte ägarens personuppgifter, fastighetens beteckning och köpehandlingar. Sedan ägarens namnteckning därefter förfalskats i köpehandlingarna

³⁶ Se härom 4 och 25 b §§ lag (1984:222) om stämpelskatt (cit. SL) .

³⁷ Se härom 8-9 §§ SL.

och dessa skickats till IM bör³⁸ lagfart beviljas. Trots detta har antalet fall där lagfarter felaktigt (eftersom de grundat sig på förfalskade köpehandlingar) beviljats varit ytterst få. Detta gäller inte minst vid en jämförelse med det totala antalet (ca 150 000) beviljade lagfarter per år. Att relativt få felaktiga lagfarter beviljas kan bland annat bero på de av lagstiftaren införda begränsningarna avseende godtroshänsförvärv i fall där lagfart beviljats just med stöd av förfalskade köpehandlingar. Av 18:3 JB framgår nämligen att godtroshänsförvärv (såväl avseende äganderätt som panträtt) i dessa fall inte är möjligt. Detta innebär i sin tur att den rättmätige ägaren inte riskerar att bli av med äganderätten till sin fastighet. Den rätte ägaren riskerar heller inte att få fastigheten ytterligare belånad.³⁹ Däremot kan kostnader uppkomma för att få den felaktiga lagfarten undanröjd. Dessa kostnader ersätts emellertid av staten.⁴⁰

Den andra sidan av samma mynt är situationen för den person som i god tro förvärvat en fastighet, eller panträtt för den delen, av en person som felaktigt beviljats lagfart. Eftersom det, som ovan nämnts, inte är möjligt att göra godtroshänsförvärv i dessa fall blir förvärvaren, vid en talan om bättre rätt, av med fastigheten till förmån för den rätte ägaren. För att upprätthålla tilliten till fastighetsregistret och för att skydda den godtroende förvärvaren i dessa fall, något som får anses angeläget inte minst med hänsyn till omsättningsintresset, ges därför i 18:4 JB den godtroende förvärvaren en rätt till ersättning av staten för sin förlust.

Ytterligare en annan sida av saken är att den som beviljas lagfart på grund av att IM i samband med registreringen istället gör fel (exempelvis att fel namn eller fel fastighetsbeteckning registreras) inte begränsas av bestämmelserna i 18:3 JB. Detta innebär att godtroshänsförvärv kan ske om överlåtaren i fastighetsregistret upptagits som lagfaren ägare på grund av felregistrering (och således inte förfalskning). För det fall så skulle ske har staten emellertid åtagit sig att ersätta den rätte ägaren för dennes

³⁸ Jfr härom 20:7 JB.

³⁹ Se härom 6:8 JB.

⁴⁰ Se härom 18:4 a JB.

förlust.⁴¹ En rätt att kunna förlita sig på att fastighetsregistret är korrekt kan sägas utgöra grunden för samtliga ovan nämnda ersättningsåtagande från statens sida. Även omsättningsintresset är av betydelse i sammanhanget.

Av vad som framgått ovan kan tyckas att den rättmätige ägaren är relativt väl skyddad mot konsekvenser av att någon, med vilja eller på grund av felregistrering, beviljas lagfart på dennes fastighet. För de fall den rätte ägaren inte är helt skyddad mildras i vart fall de negativa effekterna av statens ersättningsåtaganden.

Trots detta innebär en lagfartskapning en hel del bekymmer för den fastighetsägare som drabbas. Inledningsvis är den som blivit kapad tvungen att försöka få lagfartsbeslutet undanröjt.⁴² För det fall detta inte lyckas har denne istället att vid domstol föra en talan om bättre rätt till fastigheten. Nämnda processer blir inte sällan långdragna vilket beror på att kaparen dels håller sig undan från delgivning, dels bestrider talan.

Den starka känslan av otrygghet är en annan sida av problematiken. Endast vetskapen om att någon annan relativt enkelt och utan ens vetskap kan få lagfart på ens fastighet kan knappast ge upphov till trygghet. Personer som fått sin fastighet kapad har även berättat att de upplevt kapningen som ett allvarligt intrång i den personliga sfären, som en kränkning.⁴³

Ytterligare problem i samband med lagfartskapningar är att den som kapat en lagfart kan använda densamma för att, med fastigheten som säkerhet, låna pengar. Även om detta, som ovan nämnts, inte innebär några ekonomiska risker för den rätte ägaren utgör det ett problem för den kreditgivare som lånat ut pengar till kaparen. Av 6:8 JB följer nämligen att den av lagfartskaparen upplåtta panträtten i dessa fall är ogiltig. Detta innebär i sin tur att kreditgivaren inte kan få betalt för sin fordran ur fastigheten. En annan sak är att kreditgivaren i domstol eller hos Kronofogdemyndigheten visserligen har möjlighet att utkräva betalning av sin fordran

⁴¹ Se härom 18:4 a JB.

⁴² Jfr härom 19:32 JB.

⁴³ Se härom Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder (dnr Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1) sid. 9.

från kaparen själv. Problemet med en sådan process är emellertid dels att kaparen med största sannolikhet är svår att få tag på, dels att kaparen sannolikt inte har några pengar att betala med.

Under år 2008, efter att en rad lagfartskapningar skett i Stockholmsområdet, startade villaägarna en kampanj för att uppmärksamma problemet. Dessutom hade regeringen redan i december året innan givit Lantmäteriet i uppdrag att bland annat utreda förslag på hur problemet med lagfartskapningar skulle kunna lösas. Detta uppdrag mynnade ut i en över 30 sidor lång rapport⁴⁴ i vilken bland annat konstaterades att lagfartskapningar på intet sätt är en ny företeelse. Ända sedan nya JB infördes 1972 har problemet vid olika tillfällen uppmärksammats i media. I slutet av 1990-talet fick Domstolsverket (dåvarande administratör av rättighetsregistreringsväsendet) av regeringen i uppdrag att utreda hur problematiken med lagfartskapningar kunde lösas. Domstolsverkets utredning utmynnade i ett antal olika förslag, vilka i slutändan ledde fram till Prop. 2000/01:61 som innefattade ett förslag om att statens ersättningsåtaganden i anledning av lagfartskapningar skulle utvidgas. Detta förslag ledde också så småningom fram till lagstiftning i form av införandet av 18:4 a JB. I samband med denna lagändring diskuterades även ett annat förslag, nämligen ett system där IM, när en lagfartsansökan beviljas eller vilandeförklaras, skickar ut en underrättelse till den som överlåter fastigheten. Detta för att den rätte ägaren skall få möjlighet att hindra att någon får ut lagfart på fastigheten med falska namnteckningar. Skäl emot detta förslag var att det ansågs för dyrt i förhållande till det antalet fall av lagfartskapningar som faktiskt skett i praktiken. Dessutom ansåg man att den ökade arbetsbelastning för myndigheterna som förslaget skulle innebära inte stod i proportion till problematiken. Nämnade skäl bidrog till att ett sådant system då aldrig infördes.

Däremot var det just denna lösning som Lantmäteriets rapport från hösten 2008 tog fasta på. Lantmäteriets rapport utmynnade nämligen i ett förslag om att en ny paragraf med följande lydelse skulle införas: ”När ett bevis om inskrivningsmyndighetens beslut om bifall eller vilandeförklaring rörande en ansökan om lagfart eller inskrivning av

⁴⁴ Se härom Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder (dnr Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1).

tomträtt utfärdas enligt 8 § ska en underrättelse också omedelbart ske till överlåtaren. Någon sådan underrättelse behöver inte skickas ut om ansökan givits in till inskrivningsmyndigheten av ett finansiellt företag som står under tillsyn av Finansinspektionen, en registrerad fastighetsmäklare under tillsyn av Fastighetsmäklarnämnden, en ledamot av Sveriges Advokatsamfund, en kommun eller en statlig myndighet.” Noteras bör att underrättelseskyldigheten undantagits för de fall ansökan ingivits av vissa särskilt pålitliga institut, eller dess företrädare.

Lantmäteriet ansåg således, till skillnad från vad domstolsverket tio år tidigare konstaterat, att en underättelseskyldighet borde införas. Man ansåg att en sådan skyldighet, trots ökade kostnader för samhället, skulle vara samhällsekonomiskt effektiv.

Även om det hittills skett relativt få lagfartskapningar utgör endast vetskapen om hur lätt det är en otrygghetsfaktor. I dagens samhälle, där fastighetsväsendet har sån oerhörd betydelse för såväl privata som offentliga aktörer, är trygghet i fastighetsägandet något som måste prioriteras. Nedan listas ytterligare ett antal skäl varför en lagändring bör införas:

1.

Med hänsyn till den betydelse som fastighetsväsendet har i dagens samhälle bör problemet med kapade lagfarter, och dess följder, angripas proaktivt istället för reaktivt. Frågan man kan ställa sig är hur många som skall behöva drabbas innan en lagändring sker?

2.

Pengar kan inte ersätta allt. Som framgått ovan upplevs en lagfartskapning som kränkande och obehaglig. Dessutom tillkommer de besvär och den ovisshet som följer efter en lagfartskapning. Den drabbade måste exempelvis föra en process för att få lagfarten undanröjd. Detta kräver kunskaper som gemene man inte sällan saknar. Alternativet är att låta sig biträdas av en jurist, något som istället

innebär kostnader. Även om staten i slutändan ersätter dessa kostnader, måste pengarna i första skedet betalas av den enskilde. Ett annat bekymmer är ovissheten. Kommer jag att få rätt, (d v s få den felaktigt beviljade lagfarten undanröjd) vad krävs av mig för att få rätt och hur lång tid (processer av här ifrågavarande slag tar ofta lång tid) dröjer det innan jag får rätt. Samtliga dessa frågor cirkulerar säkerligen hos den som drabbats. Dessutom saknar den drabbade ofta kunskap om rättsverkningarna i anledning av lagfartskapningar. Det innebär bland annat att han saknar kunskap om risken att bli av med fastigheten eller att få den ytterligare belånad.

Staten kan möjligen i slutändan, i form av ersättning till den drabbade, begränsa det ekonomiska lidandet. Det psykiska (i form av oro, ovisshet m m) lidandet däremot, som den drabbade sannolikt får leva med under relativt lång tid, kan ekonomisk ersättning knappast begränsa.

3.

Vad avser den ekonomiska sidan av problematiken har det, i anledning av det här diskuterade lagförslaget, anförts att ett införande skulle öka kostnaderna för IM med 1,5 miljoner kronor per år. Häremot kan emellertid konstateras att befintlig personal på IM sannolikt kan administrera underrättelseutskicken, varför några kostnadsökningar i anledning av nyanställningar inte torde uppstå. Dessutom torde nämnda kostnadsökning stå i rimlig proportion till såväl statens intäkter i anledning av stämpelskatt som till de fördelar (trygghet för såväl offentliga som privata aktörer på fastighetsmarknaden) som förslaget innebär.

Sedan Lantmäteriets rapport presenterades har visserligen en underrättelseskyldighet numera införts⁴⁵ i 15 § inskrivningsförordningen (2000:309). Således är IM, sedan första oktober 2010, skyldig att underrätta överlåtaren när en lagfartsansökan beviljas eller vilandeförklaras. Dessutom fick Lantmäteriet, i december 2009, i uppdrag av regeringen att inom ramen för en försöksverksamhet skärpa kontrollen av

⁴⁵ Se härom SFS 2010:57 förordning om ändring i inskrivningsförordningen (2000:309).

lagfartsansökningar. Detta för att se över och utveckla lämpliga rutiner avseende när och i vilken form en utökad kontroll av lagfartsansökningar bör ske.

Försöksverksamheten ledde emellertid inte till några förändringar. Enligt författarens mening förefaller detta något märkligt eftersom lagändringens syfte trots allt får antas vara att lösa, eller åtminstone minska, antalet lagfartskapningar. Såsom lagändringen utformats uppnås emellertid inte någon sådan effekt. Istället innebär lagändringen endast att den som blivit kapad ges möjlighet att reagera i ett tidigare skede.

Problematiken kvarstår således. Frågan (vilken diskuteras närmare nedan i avsnitt 5) som härmed uppkommer är om inte ett mer proaktivt förhållningssätt till problematiken bör intas.

3.4.2 Panträtt

3.4.2.1 Allmänt

Panträtt avseende fast egendom är ett institut av mycket stor betydelse i dagens samhälle. Såväl privatpersoner och företag som det allmänna handlar i olika utsträckning med fastigheter. I fråga om företag och det allmänna kan fastighetsaffärer inte sällan innefatta hundratals miljoner. Mot bakgrund av detta är det lätt att inse vikten av ett säkert och smidigt panträttssystem.

Panträtt i fast egendom kan beskrivas som en säkerhet (säkerheten utgörs av viss andel i en fastighets värde) för en kreditgivare. För det fall en gäldenär inte kan betala sin skuld till kreditgivaren har kreditgivaren rätt att få betalt för sin fordran ur fastigheten.⁴⁶

Panträtt avseende fast egendom skiljer sig en del från reglerna om panträtt avseende lös egendom. Panträtt avseende lös egendom brukar benämnas handpanträtt och denna uppkommer normalt genom att gäldenären överlämnar (traderar) panten till borgenären. Även sakrättsligt skydd uppkommer sedan tradition skett. Vad avser panträtt i fast egendom, så kallad hypotekarisk panträtt, uppkommer denna istället först sedan en rad moment är fullbordade. Att påstå att traditionskravet inte gäller

⁴⁶ Jfr härom 6:3 JB.

ifråga om fast egendom är emellertid inte helt korrekt eftersom tradition av pantbrevet är ett av de moment som krävs för giltig pantsättning med användning av skriftliga pantbrev. Vad gäller så kallade datapantbrev ersätts emellertid traditionen av registrering i ett särskilt pantbrevsregister.⁴⁷ Vad som däremot skiljer sig från reglerna om panträtt avseende lös egendom är att det inte krävs tradition av pantobjektet (fastigheten i detta fall).

3.4.2.2 Panträttens uppkomst

Den person som vill upplåta panträtt med en fastighet som säkerhet har att ansöka om registrering (inteckning) av ett visst penningbelopp hos IM. En ansökan om inteckning skall ske skriftligen. Den skall förutom information om önskat inteckningsbelopp och vilken, eller vilka, fastigheter som inteckningen skall avse dessutom innehålla vissa uppgifter om sökanden.⁴⁸ Noteras bör även att en inteckningsansökan måste avse en hel fastighet. I samband med att IM beviljar ansökan utfärdar de ett bevis på registreringen som kallas pantbrev. Sedan 1995 kan ett pantbrev utges i två olika former, antingen skriftligt eller genom registrering i pantbrevsregistret.⁴⁹ Den senare formen brukar kallas datapantbrev. Av 6:2 JB framgår att panträtt uppkommer genom att fastighetsägaren överlämnar pantbrevet som pant för en fordran. Ett datapantbrev anses överlämnat till borgenären när denne, eller någon som företräder honom, registrerats som panthavare i pantbrevsregistret. Det bör noteras att pantbrevet inte har något självständigt värde utan endast utgör säkerhet för den fordran det sammankopplats med. För att ytterligare förtydliga detta skall här steg för steg redogöras för de olika moment som krävs för en giltig pantsättning. För enkelhetens skull beskrivs här endast pantsättning med användning av skriftligt pantbrev. Det första som sker är att fastighetsägaren (med fastighetsägaren avses här, enligt 22:1 JB, den som senast sökt lagfart på fastigheten) ansöker om inteckning av ett visst

⁴⁷ Se härom PbrL och 6:2 JB.

⁴⁸ Jfr härom 19:11 JB.

⁴⁹ Se härom PbrL och 6:2 JB.

penningbelopp hos IM. Sedan IM därefter beviljat ansökan utfärdas ett bevis på detta i form av ett pantbrev. Pantbrevet skickas därefter till fastighetsägaren. Därefter tar fastighetsägaren upp ett lån. Sedan fastighetsägaren och borgenären ingått ett låneavtal ingås även ett pantavtal med borgenären. Slutligen överlämnar fastighetsägaren pantbrevet som pant för fordran till borgenären. Först sedan samtliga dessa steg är fullbordade har en giltig pantsättning skett. Detta innebär även att pantsättningen får sakrättslig verkan först sedan så skett. Däremot uppnås obligationsrättslig verkan redan sedan pantavtalet ingåtts. Ifråga om datapantbrev uppstår en giltig pantsättning genom att borgenären registreras som panthavare i pantbrevsregistret.⁵⁰

3.4.2.3 Panträttens innebörd

Panträtten innebär en rätt för panthavaren att få sin fordran betald av medel som inflyter i samband med utmätning av gäldenärens tillgångar.⁵¹ Panthavaren har i första hand rätt att få betalt för sin fordran ur gäldenärens fastighet.⁵² För det fall pantbrevets belopp inte räcker till för att täcka panthavarens fordran har denne rätt till två stycken tillägg.⁵³ Det första tillägget uppgår till högst 15 % av pantbrevets belopp jämte ränta från den dag fastigheten utmättes, medan det andra är en form av löpande tillägg beräknat på pantbrevets belopp. Sistnämnda tillägg beräknas som diskontot plus fyra procentenheter räknat från utmätningen och fram till dess att panthavaren får betalt för sin fordran.

Ytterligare av betydelse för en panthavares rätt till betalning är reglerna i 17 kap JB om inteckningars inbördes företrädesordning. Av 17:6 JB framgår att inteckningars företrädesordning bestäms efter den tidsföljd i vilken inteckningarna sökts. Detta innebär således att en äldre inteckning har företräde framför en nyare. Inteckningar som sökts på samma inskrivningsdag ger lika rätt, såvida fastighetsägaren inte begär

⁵⁰ Se härom 6:2 JB.

⁵¹ Jfr härom 6:3 JB, 1 § Förmånsrättslagen (1970:979) (cit. FRL) samt Utsökningsbalken (1981:774) (cit. UB).

⁵² Jfr härom 4:4 UB samt 6§ p 2 FRL.

⁵³ Se härom 6:3 JB.

att en inteckning skall gälla efter en annan.⁵⁴ Innebörden av att en inteckning har företräde framför en annan är att när inteckningen, eller rättare sagt inteckningsbeviset (pantbrevet), används (pansätts) som säkerhet för ett lån, den panträtt som därmed uppkommer upplåts med samma företrädesrätt som den inteckning den är sammankopplad med. En panthavares rätt är således beroende av vilken företrädesrätt den bakomliggande inteckningen har.

Som ovan antytts påverkas panträttens värde av flera olika faktorer. En faktor är självfallet försäljningssumman vid en exekutiv auktion. En annan är inteckningens företrädesordning i förhållande till andra inteckningar i samma fastighet. Vad avser försäljningssumman vid en exekutiv auktion bör nämnas att denna inte sällan understiger marknadsvärdet. Dessutom finns en viss, om än liten, risk att en fastighets värde utvecklas negativt under kredittiden.

3.4.2.4 Godtrosförvärv av panträtt

Reglerna om godtrosförvärv avseende panträtt i fast egendom följer i princip samma mönster som reglerna om godtrosförvärv av fast egendom. Det finns tre typer av godtrosförvärv av panträtt. För det första den typ som uppkommer när upplåtaren av panträkten inte är rätt ägare på grund av att hans eller någon av hans företrädares förvärv är bristfälligt. Denna typ regleras i 18 kap JB och brukar beskrivas som ”äkta godtrosförvärv”. Den andra typen uppkommer när panträttsupplåtelsen har gjorts av den förre ägaren efter det att äganderätten övergått till förvärvaren. Denna typ regleras emellertid inte i 18 kap JB, utan i 6:7 JB. Den tredje typen uppkommer när ägaren som upplåter panträkten har en begränsad förfoganderätt avseende fastigheten.

Vad avser syftet med godtrosförvärvsinstitutet beskrivs det på följande sätt i förarbetena⁵⁵: ”Under vissa förutsättningar skall den som förvärvat en fastighet eller fått panträtt eller annan rättighet upplåten åt sig och därvid i god tro förlitat sig på överlåtarens resp. upplåtarens lagfart kunna göra ett godtrosförvärv, dvs. förvärvarens

⁵⁴ Jfr härom Victorin & Hager s. 189.

⁵⁵ Se härom Prop. 1970:20 del A sid.1.

rätt får bestå trots att den som förfogat över fastigheten inte varit dess rätte ägare. Den vars rätt får vika i nu angivna situationer skall kunna få ersättning av allmänna medel för sin förlust. Bestämmelserna, som utgör en principiell nyhet för svensk rätt, syftar till att stärka tilltron till fastighetsbokens innehåll”.

Eftersom principerna i fråga om godtrosvärv av panträtt är desamma som i fråga om äganderätt förlorar panthavaren sin panträtt om rekvisiten för godtrosvärv inte är uppfyllda.⁵⁶ Fordran, för vilken panten (fastigheten i detta fall) svarat som säkerhet, kommer emellertid att bestå mot pantsättaren (gäldenären).

Om godtrosvärvsrekvisiten istället är uppfyllda innebär det att panträtten består mot den rätte ägaren.⁵⁷ Följden av detta är att fastigheten svarar som säkerhet för en fordran som panthavaren har på pantsättaren (som i detta fall inte är fastighetens rätte ägare). Panthavaren har således ingen fordran på den rätte ägaren utan endast på pantsättaren. Detta hindrar emellertid inte att panthavaren, för det fall pantsättaren inte betalar fordran, gör panträtten gällande och därmed framtvingar försäljning av fastigheten på exekutiv auktion. En konsekvens av detta är att den rätte ägaren kan tvingas betala pantsättarens skuld till panthavaren för att undvika försäljning.

Precis som i fråga om äganderätt görs i fråga om panträtt undantag från möjligheten till godtrosvärv för vissa, i 18:3 JB uppräknade, så kallade kvalificerade ogiltighetsfall.

Även om det som framgått finns betydande likheter mellan reglerna om godtrosvärv av panträtt och reglerna om godtrosvärv av äganderätt så finns även vissa skillnader. En av dessa är att det i fråga om godtrosvärv av panträtt, till skillnad från vad som gäller i fråga om äganderätt, räcker att lagfart beviljas efter pantsättningen. Skälet till att lagstiftaren valt denna lösning är att man velat möjliggöra för en fastighetsförvärvare att redan i samband med undertecknandet av köpekontraktet få tillgång till pantbrev för att ta upp kredit. Förutsatt att lagfart senare

⁵⁶ Jfr härom 18:2 JB.

⁵⁷ Jfr härom 18:2 JB.

beviljas för förvärvaren är det i dessa fall naturligt att skydda en borgenär som i god tro antagit att låntagaren var ägare till fastigheten.

Som nämnts regleras inte den typ av godtrosvärförvärv som uppkommer när den förre ägaren upplåter panträtt efter att denne överlåtit fastigheten i 18 kap JB utan i 6 kap JB. I 6:7 JB stadgas således att panträtten i en sådan situation är giltig om panthavaren (borgenären) är i god tro rörande överlåtelsen. Härvid bör noteras att med ägaren avses den som senast sökt lagfart och att i den ovannämnda situationen förvärvaren ännu inte sökt lagfart.

Vad gäller vidareöverlåtelse av panträtt är reglerna desamma som i fråga om äganderätt. Detta innebär att en godtroende successor skyddas även om den person till vilken panträtt först upplåtits var i ond tro.⁵⁸

3.4.2.5 Skatt och avgifter

Precis som i fråga om äganderätt innebär en in-teckning kostnader för den sökande. Av 21 och 24 §§ SL framgår att det vid beviljande av in-teckning tas ut så kallad stämpelskatt med 2 % av det belopp som in-tecknas. Dessutom måste en sökande betala en expediti-onsavgift på 375 kr.

3.4.3 Nyttjanderätt

3.4.3.1 Allmänt

Med nyttjanderätt avses en rätt att i visst hänseende nyttja annans egendom (i detta fall fast egendom) under viss tid. Till skillnad från äganderätt talar man ifråga om nyttjanderätt inte om överlåtelse utan om upplåtelse. En nyttjanderätt kan således inte överlåtas utan endast upplåtas. I detta ligger att nyttjanderätten inte utgör ett fullständigt i anspråkstagande, utan endast ett partiellt sådant i form av nyttjande.

Reglerna om nyttjanderätt återfinns framförallt i 7-11, 17, 18, 19 och 23 kap JB.

⁵⁸ Jfr härom 18:1 2 st JB.

3.4.3.2 Nyttjanderättens uppkomst

3.4.3.2.1 Avtalet

Vad avser nyttjanderättsavtal finns, till skillnad från vad som är fallet med fastighetsöverlåtelseavtal, inga formkrav varför ett sådant avtal med giltighet kan ingås såväl muntligen som skriftligen. Däremot har ett skriftligt avtal normalt ett avsevärt högre bevisvärde än ett muntligt avtal.

Om man bortser från godtrosvärvfallen⁵⁹, där giltiga nyttjanderättsupplåtelser kan uppstå trots att upplåtaren inte var rätt ägare till fastigheten, är det endast den rätte (här avses den civilrättsliga ägaren) ägaren av en fastighet som med giltig verkan kan upplåta nyttjanderätt.⁶⁰

3.4.3.2.2 Upplåtelse tiden

Ett nyttjanderättsavtal kan inte med bindande verkan avse längre tid än femtio år från det avtalet slöts. Motsvarande tid avseende upplåtelse av fast egendom inom detaljplan är 25 år. Det sistnämnda gäller även i fråga om jordbruksarrende.

3.4.3.3 Nyttjanderättsregistrering

En nyttjanderätt kan, enligt 7:10 JB, precis som äganderätt registreras. Av samma bestämmelse framgår även att förbehåll som inskränker nyss nämnda registreringsrätt är ogiltiga.

3.4.3.4 Nyttjanderättsregistreringens sakrättsliga betydelse

3.4.3.4.1 Allmänt

När ett nyttjanderättsavtal har ingåtts uppnås obligationsrättslig (civilrättslig) giltighet. Som framgått ovan i kap 2 innebär detta endast att nyttjanderättshavaren är skyddad i förhållande till sin avtalspart. Så länge upplåtaren inte upplåter en konkurrerande nyttjanderätt till någon annan uppstår inga problem för nyttjanderättshavaren. Däremot

⁵⁹ Se härom 18:1 2 st JB.

⁶⁰ Jfr härom 18:1 2 st JB e contrario.

kan vissa betydande problem uppstå om fastighetsägaren upplåter en konkurrerande nyttjanderätt till någon ytterligare person. Den senare upplåtelsen kan nämligen under vissa förutsättningar få företräde framför den första upplåtelsen. Det är i dessa situationer som reglerna om rättighetsregistreringars inbördes företräde i 17 kap JB aktualiseras.

3.4.3.4.2 Företräde

Av 17:1 och 17:3 JB framgår att den person som först ansökt om registrering har företräde om upplåtelser av konkurrerande nyttjanderätter i fast egendom skett till flera personer. För att företräde skall erhållas för den som först ansökt om registrering krävs emellertid att denne är i god tro rörande existensen av den konkurrerande nyttjanderätten.

Om registrering avseende konkurrerande nyttjanderätter sker samma dag bestäms företrädesordningen dem emellan efter tidpunkten för avtalets ingående.⁶¹ Har avtalet avseende konkurrerande nyttjanderätter ingåtts samtidigt, eller kan det inte fastställas när de skett, skall rätten på talan av någon av nyttjanderättshavarna bestämma företrädesordningen dem emellan efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.⁶²

Innebörden av att en nyttjanderätt har företräde framför en annan nyttjanderätt är att den andra nyttjanderätten endast får utövas om den inte konkurrerar med den nyttjanderätt som har företräde.⁶³

Den nyttjanderättshavare vars nyttjanderätt får vika på grund av att en konkurrerande nyttjanderätt har företräde har rätt till ersättning av upplåtaren för skada. Detta gäller emellertid endast om nyttjanderättshavaren vid upplåtelsen var i god tro rörande den andra upplåtelsen.⁶⁴

⁶¹ Se härom 17:4 1 st JB.

⁶² Jfr härom 17:4 2 st JB.

⁶³ Se härom 17:5 JB.

⁶⁴ Angående detta stycke se 7:24 JB.

3.4.3.4.3 Nyttjanderättens ställning vid fastighetsöverlåtelse

I 17:4 1 st 2 men JB stadgas att överlåtelse av fast egendom har företräde framför upplåtelse av nyttjanderätt. Denna bestämmelse ger uttryck för den kända huvudregeln att köp bryter legostämman. Att köp bryter legostämman gäller emellertid endast så länge något annat ej framgår av 7 kap JB.⁶⁵ Eftersom det i 7 kap JB stadgas om flertalet undantag från nämnda huvudregel, är det troligen mer korrekt att se undantagen som huvudregel. Om man bortser från i 7:12-13 JB särskilt angivna situationer är den generella förutsättningen för att en nyttjanderättsupplåtelse skall stå sig vid en överlåtelse av den fastighet vari nyttjanderätten är upplåten, att överlåtaren i samband med överlåtelsen gör ett förbehåll om detta.⁶⁶ Utöver bestämmelserna i 7:11-13 JB gäller, enligt 7:14 JB, att nyttjanderätten står sig mot förvärvaren endast under två förutsättningar. Antingen måste nyttjanderätten vara registrerad i fastighetsregistret eller så måste fastighetsförvärvaren vara i ond tro rörande upplåtelsen.

Slutligen kan noteras att den ovan nämnda bestämmelsen 17:4 JB har en dubbelgångare (inte bokstavligen utan sett till den faktiska innebörden) i 7:22 JB. Huruvida detta beror på förbiseende av lagstiftaren framstår som oklart. Det mest troliga är nog ändå att det är avsett som ett förtydligande.

3.4.3.5 Godtrosförvärv av nyttjanderätt

Reglerna om godtrosförvärv av nyttjanderätt återfinns, precis som vad gäller äganderätt och i viss utsträckning panträtt, i 18 kap JB. I 18:1 2 st stadgas således att godtrosförvärv av nyttjanderätt kan ske om upplåtaren hade lagfart på egendomen och förvärvaren varken kände till eller bort känna till att upplåtaren inte var rätt ägare. Den uppmärksamme kan härvid konstatera att förutsättningarna för godtrosförvärv i princip är desamma som gäller i fråga om äganderätt. En väsentlig skillnad finns emellertid. Om den första förvärvaren är i ond tro och senare överlåter sin rätt till en godtroende

⁶⁵ Se härom 17:4 1 st 2 men JB.

⁶⁶ Jfr härom 7:11 JB.

successor kan den senare, till skillnad från vad som gäller i fråga om äganderätt, inte göra ett godtrosförvärv.⁶⁷

3.4.3.6 Problem med anledning av nyttjanderättsregistrering

3.4.3.6.1 Oriktiga registreringar av nyttjanderätter

Fastighetsregistret kan sägas ha som självändamål att vara uppdaterat och korrekt. Detta eftersom ett ouppdaterat och inkorrekt register, oavsett hur bra det är i övriga avseenden, inte fyller sin funktion om uppgifterna däri är förlegade och således inte svarar mot de verkliga förhållandena. Dessutom innebär ett missvisande register onödigt kontrollarbete vilket i sin tur riskerar att påverka fastighetsomsättningen negativt.

Ett problem som sedan länge varit känt är att det i fastighetsregistret finns många oriktiga registreringar av nyttjanderätter. De registrerade uppgifterna är oriktiga eftersom de inte svarar mot de verkliga förhållandena. I detta sammanhang bör emellertid en väsentlig skillnad mellan å ena sidan lagfart och panträtt och å andra sidan nyttjanderätt uppmärksammas. Vad gäller lagfart och panträtt uppdateras de i fastighetsregistret registrerade uppgifterna mer eller mindre per automatik. En fastighetsförvärvare är som bekant skyldig att söka lagfart på sitt förvärv och en panthavares panträtt förfaller sedan fordran betalats. Vad gäller nyttjanderätt däremot finns inget registreringskrav. Något krav på att döda en registrering finns inte heller även om möjligheten finns.⁶⁸ Dessutom finns ingen tidsbegränsning vad gäller registreringar samtidigt som registreringen inte påverkar det materiella rättsläget. Detta innebär att en registrerad nyttjanderätt kan förbli registrerad långt efter att nyttjanderätten i praktiken upphört eller ändrats. Registreringen överensstämmer således inte med verkligheten. Omvänt gäller även att en nyttjanderätt består (dock endast med obligationsrättslig verkan) trots att en registrering dödsats eller på annat vis eliminerats. I sammanhanget bör även noteras dels att ett nyttjanderättsavtal vars

⁶⁷ Jfr härom 18:1 JB.

⁶⁸ Se härom 23:6 JB.

avtalstid löpt ut inte per automatik förfaller utan löper vidare till dess någon av parterna säger upp avtalet, dels att IM har en möjlighet⁶⁹ att avföra nyttjanderätsregistreringar som är uppenbart oriktiga. Vad gäller det sistnämnda kan nämnas att IM sällan utnyttjar denna möjlighet på grund av att uppenbarhetsrekvisitet sällan anses uppfyllt.⁷⁰

Som nämnts utgör den ovan beskrivna problematiken inte någon nyhet. Lagstiftaren har även vid olika tillfällen agerat för att komma till rätta med problematiken. Detta har framförallt skett genom att preklusionsbestämmelser (bestämmelser som innebär att en nyttjanderätsregistrering som inte förnyas förfaller) införts. Fördelen med införande av preklusionsbestämmelser är att man blir av med onyttiga och oriktiga nyttjanderätsregistreringar. Trots fördelarna med preklusionsbestämmelser har kritik riktats mot denna lösning. Kritiken har främst framförts av nyttjanderättshavare med många (uppemot ett tusental) registrerade nyttjanderätter eftersom de anser att ett förnyelsekrav innebär stora arbetsinsatser och kostnader för dem. Dessutom har anförts att en preklusionslagstiftning riskerar medföra rättsförluster genom att berättigade registreringar faller bort.

I augusti 2010 presenterades en promemoria⁷¹ vars syfte var att utreda tänkbara åtgärder för att komma tillrätta med den beskrivna problematiken. Slutsatsen i denna promemoria var att någon preklusionslagstiftning inte borde införas. Skälet till detta var de besvär och kostnader en sådan lagstiftning skulle innebära för rättighetshavare med tusentals registrerade nyttjanderätter. Istället ansågs att problematiken borde lösas genom införande av ett krav på dödning av registreringar som omfattar nyttjanderätter som upphört. Dödningskravet föreslogs åläggas rättighetshavaren, och för det fall dödning inte begärts inom en månad från det att nyttjanderätten upphört föreslogs IM få utfärda vitesföreläggande.

⁶⁹ Se härom 23:6 JB.

⁷⁰ Se härom Ds 2010:43 Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret - några åtgärder för att komma till rätta med problemet sid. 52.

⁷¹ Se härom Ds 2010:43 Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret - några åtgärder för att komma till rätta med problemet.

Ett dödningskrav framstår, enligt författarens mening, som en lämplig lösning för att minimera problematiken med oriktiga och onyttiga registreringar av nyttjanderätter. Ett dödningskrav löser, eller i vart fall minskar, problematiken på sikt samtidigt som det inte innebär oöverkomliga besvär för enskilda rättighetshavare.

4. Rättighetsregistreringsverksamheten

4.1 Allmänt

Fastighetsanknutna rättigheter har, som ovan framgått, oerhört stor betydelse i dagens samhälle. Mot bakgrund av detta kan betydelsen av en väl fungerande rättighetsregistreringsverksamhet lätt inses. Således vilar ett tungt ansvar på den myndighet (IM) som anförtros uppgiften. Vid införandet av nya JB uttalade⁷² departementschefen, i fråga om nämnda myndighets organisation, följande: "*Av grundläggande betydelse för att inskrivningsväsendet skall fylla sin viktiga funktion är att den myndighet som har att tillämpa inskrivningsreglerna är ändamålsenligt organiserad.*". Lantmäteriet, som är den myndighet som idag ansvarar för rättighetsregistreringsverksamheten, anför⁷³ i sin årsredovisning från 2011 följande: "*Inskrivningsverksamheten ska kännetecknas av enhetlig rättstillämpning, god service och information samt snabb, korrekt och kostnadseffektiv handläggning. Informationen som förs över till fastighetsregistret ska vara aktuell och tillförlitlig.*"

4.2 Handläggningsförfarandet

4.2.1 Allmänt

Rättighetsregistreringsverksamheten bedrivs vid så kallade registreringskontor.⁷⁴ Vad avser förfarandet vid fastighetsrättslig rättighetsregistrering återfinns generella regler i

⁷² Se härom Prop. 1970:20 del B sid. 490.

⁷³ Se härom http://www.lantmateriet.se/Global/Om%20Lantmateriet/Om%20oss/Dokument/2012/Lantmateriet_arsredovisning_2011%5b1%5d.pdf sid. 43.

⁷⁴ Se härom 19:3 JB.

19 kap JB medan speciella (beroende av vilken rättighetstyp det är fråga om) regler återfinns i 20-24 kap JB. Dessutom är Förvaltningslagen (1986:223) (cit. FL), med undantag för 10 § 2 st samt 27-28 §§, tillämplig i samband med registreringsförfarandet.

4.2.2 Registreringsdagar

Registreringsdagar är alla dagar utom helgdag, midsommarafton, julafton och nyårsafton.⁷⁵ Alla registreringsansökningar som inkommer till IM före klockan tolv en registreringsdag anses registrerade denna dag. Registreringsansökningar som inkommer efter klockan tolv anses följaktligen registrerade påföljande dag. Den dag som en rättighet anses registrerad har, som framgått ovan, mycket stor betydelse. Detta eftersom företrädesreglerna i 17 kap JB bland annat tar sin utgångspunkt i registreringsdagen. Noteras bör emellertid att en ansökan som inkommer till IM en viss dag anses registrerad denna dag oaktat att registreringsbeslutet på grund av långa kötider inte fattas förrän ett par dagar senare.⁷⁶ Detta innebär att en sökandes företräde i förhållande till andra rättigheter inte påverkas av långa kötider vid IM.

4.2.3 Ansökan

Av 19 kap 10-10 a §§ JB framgår att en ansökan om registrering kan ske såväl i pappersform som i form av ett elektroniskt dokument. I 19:11 stadgas vidare att en ansökan skall innehålla sökandens namn, personnummer, postadress och telefonnummer. Gäller ansökan annan registrering än inteckning skall den även innehålla uppgifter om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och personuppgifter.

⁷⁵ Se härom 19:6 JB.

⁷⁶ Jfr härom http://www.lantmateriet.se/Global/Om%20Lantmateriet/Om%20oss/Dokument/2012/Lantmateriet_arsredovisning_2011%5b1%5d.pdf sid. 44.

4.2.4 Avvisning

I 19:12 stadgas att en ansökan omedelbart skall avvisas under två förutsättningar. För det första om den inte har gjorts på det sätt som föreskrivs i 19:10 1 st JB (se härom ovan i avsnitt 4.2.3). För det andra om det förvärv som sökanden åberopar uppenbarligen är sådant att det inte kan registreras i fastighetsregistrets registreringsdel.

4.2.5 Uppskov

Reglerna om uppskov återfinns i 19:13-14 JB. I 19:13 JB stadgas att om en ansökan avser en fastighet, eller del av fastighet, som ingår i en beslutad men ännu ej fullbordad sammanläggning så skall IM besluta om uppskov. I 19:14 stadgas att IM får besluta om uppskov om det är nödvändigt för utredningen eller om en ansökan är bristfällig i fråga om de krav⁷⁷ som ställs på innehållet i en ansökan. Vad avser det sistnämnda får uppskov beslutas endast om ansökan på grund av detta inte utan väsentlig olägenhet kan tas upp till prövning. Noteras bör att IM inte får besluta om uppskov om en ansökan uppfyller kriterierna för avslag (regler om detta finns i 20-24 kap JB) eller avvisning (regler om detta finns i 19:12 JB).⁷⁸

Vad avser uppskovsinstitutets funktion gör departementschefen, i förarbetena⁷⁹ till nya JB, följande uttalande: *"att inskrivningsmyndigheten bör ha en viss formell möjlighet att skjuta upp avgörandet av ett inskrivningsärende i syfte att skaffa sig klarhet rörande de faktiska och rättsliga förutsättningarna för den begärda åtgärden synes vara odiskutabelt. Motsatsen skulle bland annat medföra risk för onödiga rättsförluster. Betydelsen av att inskrivningsmyndigheten kan bygga avgörandet på en säker grund kommer dessutom att öka med hänsyn till de materiella rättsverkningar, särskilt i fråga om godtroshörvärv, som enligt bal-ken kommer att knytas till inskrivningen.*

⁷⁷ Se härom 19:11 JB.

⁷⁸ Se härom 19:13 1 st 2 men JB.

⁷⁹ Jfr härom Prop. 1970:20 del B sid. 510-511.

Systematiken i beredningens förslag är uppbyggd efter det mönstret att det i kapitlen om de särskilda slagen av inskrivning ges uttömmande uppräknningar av de fall i vilka en ansökan skall avslås eller förklaras vilande. Om inte något sådant fall föreligger, skall ansökan i princip bifallas. Uppskovsinstitutet fyller i detta system den funktionen, att det ger inskrivningsmyndigheten möjlighet att i oklara situationer skaffa sig underlag för bedömandet av om något av de särskilt avgränsade avslags- eller vilandefallen föreligger." Att notera är att det framförallt är i oklara situationer som uppskovsinstitutet får begagnas.

4.2.6 Kommunicering

Av 19:16 JB framgår att IM, om någon särskild omständighet ger anledning att anta att det förvärv som sökanden åberopar är ogiltigt eller inte kan göras gällande eller att den sökta åtgärden på annat sätt skulle kränka annans rätt, har viss befogenhet att agera ex officio. Detta kan ske i form av kommunicering eller genom att parterna föreläggs (eventuellt förenat med vite) att inställa sig vid ett sammanträde. Det bör noteras att IM inte har till uppgift att agera rättsskipare varför syftet med nämnda åtgärder endast är att utreda om tvist rörande sökandes rätt föreligger. För det fall IM finner att tvist föreligger får de förelägga sökanden att föra talan rörande detta vid domstol.

Som ovan nämnts krävs någon särskild omständighet för att IM skall ha rätt att agera ex officio. Ett exempel på en sådan särskild omständighet kan vara att handlingen, på vilken sökanden grundar sin ansökan, uppvisar tydliga tecken på förfalskning.

4.2.7 Vilandeförklaring

Samtliga av JB:s 20-24 kap innehåller bestämmelser om att en registreringsansökan under vissa förutsättningar skall vilandeförklaras. Vad avser innebörden av att en ansökan vilandeförklaras gör departementschefen, i förarbetena⁸⁰ till nya JB, följande uttalande: "*Vilandeförklaring av inskrivningsärenden har, som lagberedningen påpekat, en väsentligt annan innebörd än vilandeförklaring av vanliga mål och*

⁸⁰ Se härom Prop. 1970:20 del B sid. 524.

ärenden. Att ett mål förklaras vilande betyder bara att den fortsatta handläggningen skjuts upp på obestämd tid. Vilandeförklaring av en inskrivningsansökan förutsätter däremot att inskrivningsmyndigheten går in i en saklig prövning av ansökan och därvid finner att denna visserligen inte skall omedelbart avslås men att den inte heller kan bifallas med hänsyn till att ett visst hinder som angetts i lagen föreligger."

När IM vilandeförklarar en registreringsansökan får den även samtidigt förelägga sökanden att visa att det hinder som föranlett vilandeförklaringen är undanröjt. Föreläggandet får förenas med vite.⁸¹

I 19:18 JB stadgas att en registreringsansökan som vilandeförklarats skall tas upp till ny prövning så snart det finns anledning därtill. Angående denna bestämmelse uttalade⁸² departementschefen, i förarbetena till nya JB, följande: "*De olika situationer som kan föreligga när inskrivningsmyndigheten tar upp en vilandeförklarad ansökan till ny prövning torde kräva ytterligare några kommentarer. Om hindret undanröjts eller inskrivningsmyndigheten trots att så ej skett finner att ansökningen bör bifallas skall den naturligtvis meddela beslut i enlighet därmed. Oavsett om hindret undanröjts skall den avslå ansökningen, om anledning föreligger därtill enligt de i 20–23 kap. angivna avslagsgrunderna. I båda dessa fall är beslutet helt oberoende av den påföljd som kan ha angetts i ett föreläggande att visa huruvida hindret undanröjts. Om ansökningen inte kan bifallas och inte heller bör avslås enligt någon i de följande kapitlen angiven avslagsgrund, är situationen mer komplicerad. Har sökanden inte erhållit något föreläggande kan inskrivningsmyndigheten då inte göra annat än låta vilandeförklaringen bestå. Om skäl finnes föreligga kan sökanden föreläggas att inom viss tid visa att hindret undanröjts. I föreläggandet kan påföljden bestämmas med hänsyn till förvärvets natur och eventuella andra omständigheter. Skulle föreläggande redan ha meddelats och den angivna tiden gått ut, måste inskrivningsmyndigheten överväga om påföljden skall inträda. Det förelagda vitet kan alltså utdömas eller*

⁸¹ Angående detta stycke se 19:17 JB.

⁸² Se härom Prop. 1970:20 del B sid. 527.

ansökningen kan förklaras förfallen. När vite utdöms torde i regel nytt vite komma att föreläggas."

4.2.8 Överklagande

Beslut i registreringsärenden får överklagas av den som beslutet rör om det gått honom eller henne emot.⁸³ Överklagande av ett registreringsbeslut skall inges (skriftligen) till IM, men ställas till den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten ligger.⁸⁴

4.3 Fastighetsregistret

4.3.1 Allmänt

Fastighetsregistret är ett register innehållande en enorm mängd fastighetsanknuten information. Registret, för vilket Lantmäteriet enligt lag⁸⁵ ansvarar, är uppdelat i fem delar:

Allmän del med registerkarta

Registreringsdel

Adressdel

Byggnadsdel

Taxeringsuppgiftsdel

Sedan Lantmäteriet beslutat bevilja en ansökan om rättighetsregistrering skall rättigheten ifråga registreras. Detta görs i fastighetsregistrets registreringsdel.⁸⁶

⁸³ Se härom 19:32 JB.

⁸⁴ Se härom 19:32 2 st och 19:34 1 st JB.

⁸⁵ Se härom 19:3 JB.

⁸⁶ Se härom 19:1 JB.

4.3.2 Fastighetsregistrets tillförlitlighet

Det anses vara av stor vikt för tilliten till fastighetsregistret att rättighetsregistreringen sker i så nära samband med den obligationsrättsligt giltiga rättighetsövergången som möjligt. Detta för att fastighetsregistret annars riskerar ge en missvisande bild av rådande rättighetsförhållanden. Mot bakgrund av detta ville lagstiftaren vid införandet av nya JB förmå fastighetsförvärvare att så snart som möjligt efter ett förvärv ansöka om registrering av detsamma. För att uppnå detta infördes bland annat en skyldighet för förvärvare av fastigheter att ansöka om lagfart.⁸⁷ Dessutom infördes en möjlighet till godtrosvärv av fast egendom. En förutsättning för att en förvärvare skall kunna göra ett giltigt godtrosvärv och den rätte ägaren således bli av med sin fastighet är, som ovan nämnts, att överlåtaren är den som senast sökt lagfart på fastigheten. Detta innebär, i linje med lagstiftarens ovan nämnda intentioner, att den som förvärvar en fastighet bör söka lagfart mycket skyndsamt för att inte riskera att bli av med sin fastighet.

Ytterligare skäl för en fastighetsförvärvare att i eget intresse söka lagfart är dels att det endast är den som senast sökt lagfart som kan beviljas in-teckning i fastigheten, dels att sedan lagfart sökts förvärvet har företräde framför andra konkurrerande förvärv. Dessutom aktualiseras reglerna om hävd och godtrosvärv först sedan registrering skett.

Statens ovannämnda (se avsnitt 3.1) ersättningsåtagande i anledning av felaktigheter i fastighetsregistret vore utan ett tillförlitligt fastighetsregister ytterst riskabelt för staten. Detta var ett av skälen till att staten, innan ett godtrosvärvsinstitut infördes, ville säkerställa fastighetsregistrets tillförlitlighet. På grund av detta dröjde införandet av ett godtrosvärvsinstitut på fastighetsrättens område till 1972 då nya jordabalken infördes.

⁸⁷ Se härom 20:1 JB.

4.4 Problem med rättighetsregistreringsverksamheten

4.4.1 Långa handläggningskötider

4.4.1.1 Allmänt

Ett problem med rättighetsregistreringsverksamheten är de långa handläggningskötiderna vid IM. Anledningen⁸⁸ till att kötiderna är långa är, enligt IM, att deras databaserade handläggningssystem genomgår en rejäl uppdatering. Detta innebär att handläggarna under tiden moderniseringsprocessen pågår är tvungna att arbeta i två system. För att minska kötiderna har man bland annat tillfälligt anställt 25 extra personer. Detta samtidigt som den ordinarie personalen jobbar övertid. Dessutom har en del uppdateringar och förenklingar gjorts av systemet.

Trots nämnda åtgärder kan emellertid konstateras att de genomsnittliga kötiderna vid IM fortfarande i juni 2012 ligger på omkring 30 dagar.⁸⁹

Historiskt sett har kötiderna vid IM oftast legat omkring någon dag även om de periodvis varit långa. Perioderna med längre kötider har oftast orsakats av arbete med modernisering och uppdatering av handläggningsorganisationen i olika avseenden.

4.4.1.2 Materiellrättslig betydelse

För den person som ansöker om rättighetsregistrering har de långa kötiderna ingen egentlig rättslig betydelse. En ansökan som inkommer till IM en viss registreringsdag blir registrerad den registreringsdagen oaktat att själva beslutet att registrera rättigheten kan fattas flera dagar senare. Detta innebär att en sökande formellt sett inte riskerar att drabbas av rättsförluster med anledning av långa kötider vid IM. Trots detta har långa handläggningskötider viss praktisk betydelse för en sökande. De långa kötiderna innebär i praktiken att en sökande, under den tid från det att ansökan inkommit till IM och till det att ett registreringsbeslut fattas, går miste om en av

⁸⁸ Se härom <http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/Ändra%20ägare/Blanketter%20och%20Information/Vill%20veta%20mer%20om%20Fastighetsinskrivningen/Nyhetsbrev/Nyhetsbrev%20mars.pdf>.

⁸⁹ Se härom <http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/Ändra%20ägare/Blanketter%20och%20Information/Vill%20veta%20mer%20om%20Fastighetsinskrivningen/Nyhetsbrev/Nyhetsbrev%20juni%202012.pdf>.

fastighetsregistrets viktigaste funktioner, nämligen publicitetsfunktionen. En sökande kan i olika sammanhang ha behov av att kunna bevisa sin registrering. Mot bakgrund av detta och med hänsyn till att registrering i fastighetsregistret sker först sedan ett beslut fattats måste det anses otillfredsställande att behöva vänta i upp till 30 dagar innan ett beslut fattas. Detta gäller särskilt för de fall ansökan uppfyller kraven för beviljande eftersom IM:s beslut i ärendet då i princip endast utgör en ren formalitet.

Avslutningsvis kan konstateras att de långa kötiderna vid IM utgör ett visst problem. Mot bakgrund av vad som ovan framförts bör problematiken emellertid inte överdrivas. Det är endast periodvis som kötiderna är oacceptabelt långa. Dessutom är orsaken (moderniserings- och uppdateringsarbete) till de långa kötiderna ett nödvändigt ont för att på sikt upprätthålla en välfungerande rättighetsregistreringsorganisation.

Däremot kan alltid diskuteras om (och i sådant fall i vilken utsträckning), och till vilken kostnad, IM bör anställa extrapersonal för att minimera problematiken.

5. Diskussion

5.1 Alternativ till rättighetsregistreringens sakrättsfunktion

Rättighetsregistreringens sakrättsliga funktion syftar dels till att undvika skentransaktioner, dels till att underlätta omsättningen av fastigheter. Det sistnämnda sker bland annat i form av regler som möjliggör godtrosförvärv. Om sakrättsskydd uppkommer redan vid avtalet öppnas möjligheter för den som önskar genomföra skentransaktioner. För att minimera denna möjlighet har lagstiftaren valt att låta rättighetsförvärv registreras och på så vis även offentliggöras. Det väsentliga i sammanhanget är att man vill skilja på avtalet och sakrättsmomentet eftersom en sådan ordning inte gör det lika attraktivt (för att inte säga omöjligt) att genomföra skentransaktioner.

Vad avser det andra syftet, att underlätta omsättningen av fastigheter genom att möjliggöra godtrosförvärv, har lagstiftaren valt att låta registreringen utgöra

utgångspunkt. Även i detta fall är det väsentliga att särskilja avtalet från sakrättsmomentet.

Vad avser frågan om det finns tänkbara alternativ till sakrättsfunktionen är svaret att flera andra åtgärder så länge de är skilda från avtalet, är tillräckligt tydliga och dessutom offentliggörs, kan ersätta den fastighetsrättsliga rättighetsregistreringens sakrättsfunktion. Problemet med fastigheter som objekt är att de normalt sett inte är lämpade för tradition. Däremot skulle exempelvis märkning kunna begagnas som sakrättsmoment. I vart fall så länge märkningen är tillräckligt tydlig, är skild från avtalet och dessutom offentliggörs.

Vad som nyss konstaterats är att registreringen som sakrättsmoment tveklöst kan ersättas. Frågan som följdaktligen uppkommer är om registreringen med *fördel* kan ersättas. Svaret på den frågan torde bli nej. För det första är författaren en god vän av traditioner varför det för dess bevarande är tillräckligt att den fastighetsrättsliga rättighetsregistreringens historia talar till dess fördel. För det andra har författaren visserligen funnit att tänkbara ersättare finns till registreringen som sakrättsmoment. Detta innebär emellertid inte att de lämpar sig bättre än registrering som sakrättsmoment utan endast att de anses i princip likvärdiga. Eftersom en förändring säkerligen skulle innebära stora anpassningsproblem för berörda intressenter talar även detta för att registrering som sakrättsmoment inom fastighetsrätten bör bibehållas.

5.2 Alternativa lösningar på lagfartskapningsproblematiken

Lagfartskapningar utgör ett problem inom den svenska fastighetsrätten. Sett till antalet fall är problematiken möjligen begränsad, men i teorin och inte minst för den som drabbas är det ett betydande problem. Att dagens regelverk möjliggör lagfartskapningar kan därför inte anses acceptabelt. För att lösa problematiken är det inte tillräckligt att lagstifta om reaktiva åtgärder utan vad som krävs är ett proaktivt förhållningssätt. Författarens förslag för att eliminera problematiken är således att en underrättelse i någon form bör ske till överlåtaren redan i samband med att en ansökan om lagfart inkommer till IM. Överlåtaren ges då möjlighet att agera innan lagfart

beviljas vilket torde leda till att lagfartskapningsproblematiken i princip helt försvinner. Nämda åtgärd innebär visserligen såväl ökade kostnader som merarbete för IM. Dessutom torde handläggningstiden avseende lagfartsärenden öka något.⁹⁰ Trots detta får förslaget anses försvarligt. I likhet med vad som gäller inom flertalet andra (exempelvis domstolsväsendet) områden bör rättssäkerhetsaspekter väga oerhört tungt även inom fastighetsrätten. Detta gäller inte minst mot bakgrund av fastighetsväsendets enorma betydelse i dagens samhälle.

5.3 De lege ferenda

Som framgått ovan bör lagfartsproblematiken minimeras genom att IM underrättar överlåtaren när lagfart söks. För att ett sådant förslag skall få något positivt genomslag i praktiken krävs att överlåtaren ges rimlig tid att ta del av, och reagera på, underrättelsen. Vid bedömningen av hur lång tid som kan anses rimligt bör hänsyn tas till å ena sidan behovet av att skydda fastighetsägare mot lagfartskapningar och å andra sidan behovet av att underlätta fastighetsomsättningen. IM har själv konstaterat att en underrättelse inte hindrar fastighetsomsättningen.⁹¹ Däremot har IM anfört att fastighetsomsättningen skulle påverkas negativt om ett lagfartsärende inte skulle kunna handläggas färdigt förrän överlåtaren bekräftat ärendet.⁹² Med hänsyn till att handläggningen av lagfartsärenden inte sällan uppgår till ett par arbetsdagar eller mer bör ett par dagar från det att underrättelsen avsänts trots allt ses som en rimlig tidsrymd för överlåtaren att reagera på. Här bör noteras att förslaget endast innebär att överlåtaren ges möjlighet att reagera innan ett beslut fattas. Underlåter överlåtaren däremot att reagera inom ovannämnda tidsrymd avgörs lagfartsärendet så snart som

⁹⁰ Här bör emellertid noteras att IM i sin rapport: Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder (dnr Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1) konstaterade att en underrättelse till överlåtaren inte hindrar den allmänna omsättningen av fastigheter. Huruvida underrättelsen sker före eller efter att lagfart beviljats torde i detta avseende sakna betydelse.

⁹¹ Se härom Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder (dnr Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1) s. 3.

⁹² Se härom Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder (dnr Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1) s. 21.

möjligt. Förslaget innebär således inte att IM måste invänta överlåtarens bekräftelse för att slutligt kunna avgöra ärendet, utan endast att de måste avvakta ett par dagar.

5.4 Slutsats

Inledningsvis kan konstateras att de olika rättighetsregistreringstyperna har olika betydelse ekonomiskt. Lagfarten har stor betydelse eftersom värdet på fastigheter ofta är relativt högt. Panträtten har också stor betydelse ekonomiskt eftersom pantrenten har sin grund i en fordran (denna kan förvisso vara av varierande storlek). Nyttjanderätten är däremot inte på samma sätt som de bägge nämnda en bärare av ett förmögenhetsvärde. Även om en viss avgift visserligen betalas av nyttjanderättshavaren har nyttjanderätten i sig inget egentligt ekonomiskt värde på samma sätt som äganderätt och pantrent. Däremot kan existensen av en nyttjanderätt ha inverkan på priset vid en fastighetsförsäljning.

Vad gäller rättighetsregistreringens publicitetsfunktion ser författaren, som framgått ovan (se härom ovan i avsnitt 3.3), inga bättre alternativ än att använda sig av ett statligt kontrollerat fastighetsregister. Inte heller vad avser rättighetsregistreringens sakrättsfunktion har författaren funnit att dagens system bör förändras. Däremot har författaren funnit vissa brister vad gäller trygghets- och kreditsäkringsfunktionen. Det tydligaste exemplet härpå är den ovan relativt utförligt diskuterade problematiken med lagfartskapningar. När det gäller fastighetsregistrets självändamål, att vara uppdaterat, så finns även där (se härom ovan i avsnitt 3.4.3.6.1) vissa brister, särskilt vad gäller nyttjanderätter.

Trots det nämnda är den fastighetsrättsliga rättighetsregistreringen generellt sett ett säkert och väl fungerande system. Dessutom arbetar IM ständigt för att utvecklas i takt med samhällsutvecklingen. Detta kan visserligen (vilket varit fallet det senaste året) innebära viss ökning av kötiderna vid registreringsärenden. Även om detta kan upplevas besvärligt för en sökande får fördelarna, i form av ett modernt och uppdaterat registreringssystem, anses överväga nackdelarna. Detta gäller inte minst på sikt.

Avslutningsvis kan konstateras att fastighetsregistret egentligen inte ger någon säkerhetsvetenskap om vem som är rätt ägare eller rättighetshavare. Detta eftersom rättighetens civilrättsliga giltighet inte hänger ihop med registreringen. Detta samtidigt som det är relativt enkelt att genom förfalskning få en rättighet registrerad eftersom någon utförligare kontroll inte görs om inte särskilda skäl föreligger. Eftersom registeruppgifternas riktighet således förutsätter att det bakomliggande avtalet inte är förfalskat på något sätt ger fastighetsregistret endast en indikation i rätt riktning.⁹³ Däremot är det betydligt enklare att kontrollera ett register än att knacka dörr för att få reda på vilken person en viss fastighetsanknuten rättighet tillhör.

⁹³ Noteras bör att det är sällsynt att fastighetsregistret innehåller felaktiga uppgifter.

Källförteckning

Litteratur

Victorin, Anders & Hager, Richard, *ALLMÄN FASTIGHETSÄTT*, 6 u, Iustus förlag, Uppsala, 2011 (cit. Victorin & Hager).

Lantmäteriet, Lantmäteriets nyhetsbrev mars 2012, Fastighetsinskrivning & Kreditmarknad "<http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/Ändra%20ägare/Blanketter%20och%20Information/Vill%20veta%20mer%20om%20Fastighetsinskrivningen/Nyhetsbrev/Nyhetsbrev%20mars.pdf>".

Lantmäteriet, Lantmäteriets årsredovisning 2011 "http://www.lantmateriet.se/Global/Om%20Lantmateriet/Om%20oss/Dokument/2012/Lantmateriet_arsredovisning_2011%5b1%5d.pdf".

Lantmäteriet, Det svenska inskrivningsväsendet förr och nu "http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/Ändra%20ägare/Blanketter%20och%20Information/Historiskt%20material/Inskrivningsvasendet_forr_nu.pdf".

Offentligt tryck

Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder (dnr Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1): Rapport utarbetad på uppdrag av Regeringen av Lantmäteriet.

Ds 2010:43. Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret - några åtgärder för att komma till rätta med problemet: Promemoria utarbetad på uppdrag av Justitiedepartementet av Björn Karlsson.

Prop. 2000/01:61 Förfalskade fångeshandlingar vid ansökan om lagfart.

Rättsfall

Författningar

Jordabalk (1970:994) (cit. JB).

Lag (1984:222) om stämpelskatt (cit. SL).

Förvaltningslagen (1986:223) (cit. FL).

Lag (1944:302) om köparens rätt till märkt virke (cit. VmL).

Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar
på förmögenhetsrättens område (cit. AvtL).

Lag (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning (cit. BFL).

Brottsbalk (1962:700) (cit. BrB).

Föräldrabalk (1949:381) (cit. FB).

Lag (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehas av tredje man.

Lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Lag (1845:50) om handel med lösören.

Sjölagen (1994:1009).

Luftfartslagen (1957:297).

Patentlagen (1967:837).

Varumärkeslagen (1969:644).

Lag (1994:448) om pantbrevsregister (cit. PbrL).

Inskrivningsförordningen (2000:309).

SFS 2010:57 förordning om ändring i inskrivningsförordningen (2000:309).

Förmånsrättslag (1970:979) (cit. FRL).

Utsökningsbalk (1981:774) (cit. UB).