

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

Dnr 801 12885-07/112

2007-08-27

Justitedepartementet

103 33 Stockholm

Kronofogdemyndigheten (KFM) avger härmed yttrande över rubricerad promemoria.

Sammanfattning

KFM delar i huvudsak utredarens uppfattning. Det finns ett stort behov av ett bostadsrättsregister och att arbetet med att införa ett sådant bör inledas genast. KFM tillstyrker att modellen för pantsättning via underrättelse till bostadsrättsregistret införs. För KFM:s egen verksamhet finns klara fördelar med direktåtkomst till ett enhetligt register över samtliga bostadsrätter. KFM är av uppfattningen att registret även bör innehålla de uppgifter som idag finns i lägenhetsförteckningen. KFM delar uppfattningen att Lantmäteriverket är lämplig som huvudman för registret. Beträffande frågan om registrets sökbarhet instämmer KFM i utredarens åsikt och förordar sökmöglichkeit via namn och personnummer. KFM menar att registret även bör öppnas för sökningar via andra sökbegrepp som t.ex. adress eller bostadsrättsföreningens namn.

Vid arbetet med att inrätta ett bostadsrättsregister ser KFM mycket positivt på möjligheten till en samtidig översyn av det föräldrade regelverket kring exekutiv försäljning och tvångsförsäljning av bostadsrätter.

KFM vill även ha en ändring till stånd beträffande möjligheten att vid utmätning av andel i bostadsrätt enligt 8 kap. 8 § utsökningsbalken förordna om försäljning av hela bostadsrätten. Vidare föreslår KFM att det bör införas möjlighet att hos domstol eller vid den summariska processen hos KFM fastställa att fordran ska utgå ur bostadsrätt med särskild förmånsrätt och att beslutet enligt 4 kap. 27 § utsökningsbalken ska få utmätungsverkan.

Behovet av ett bostadsrättsregister

Frågan om införande av ett bostadsrättsregister har varit aktuell under ett antal år. Tidigare har två förslag lagts som tydligt pekar på behovet av ett enhetligt system för registrering av bostadsrätter och pantsättningar av dessa. Dagens modell där bostadsrättsföreningens styrelse ansvarar för lägenhetsförteckningen är förenat med brister. Styrelsen som oftast utgörs av lekmän har inte alltid den kompetens som krävs för att lägenhetsförteckningen ska vara korrekt och uppdaterad.

KFM tillstyrker att ett bostadsrättsregister inrättas. Ett register över bostadsrätter behövs för att uppgifterna om framförallt pantsättningar ska vara aktuella och tillförlitliga. För KFM:s del medför ett register stora förbättringar, främst vid utmätning och försäljning av bostadsrätter. Men även vid delgivning medför ett register ökade möjligheter att effektivisera verksamheten.

Pantsättningsmodellen

KFM anser att den modell för pantsättning av bostadsrätter som föreslås i promemorian bör införas. Det sakrättsligt avgörande momentet bör ligga i den registreringsåtgärd som föreslås. Någon skyldighet för kreditgivaren att notera en pantsättning torde inte behövas. KFM instämmer i att kreditgivaren däremot ska vara skyldig att avnotera pantsättningen när panträtten har upphört.

Dagens modell för pantsättning innebär risk att gamla noteringar om pantsättning finns kvar i lägenhetsförteckningen. Problem kan då uppstå om kreditgivaren inte går att nå för att ombesörja avnotering av pantsättningen. Problemet torde finnas kvar även om kreditgivaren åläggs en skyldighet att avnotera pantsättningen när pantträffen upphör. KFM framhåller att det behöver analyseras om det i bostadsrättsregistret bör finnas en möjlighet att utan kreditgivarens medverkan få till stånd en avnotering av pantsättningen. Genom hänvisning till lagen (1981:131) om kallelse på okända borgenärer kan det öppnas möjlighet att avnotera pantsättningen.

Ändamålet med registret

KFM har intresse att ur registret inhämta uppgifter som behövs i ärenden om utmätning och försäljning m.m. av bostadsrätter. I promemorian tas inte ställning till om lägenhetsförteckningarna ska avskaffas och uppgifterna istället föras in i bostadsrättsregistret. KFM anser det lämpligt att det i bostadsrättsregistret förs in samtliga uppgifter som knyter an till en viss bostadsrättslägenhet. Lägenhetsförteckningarna skulle därigenom kunna avskaffas.

För att kunna konstatera om en pantsättning är korrekt behövs ibland uppgift om tidigare bostadsrättshavare. Sådana uppgifter bör därför framgå av registret. Vidare bör det införas en skyldighet att anteckna uppgifter om utmätning och tvångsförsäljning i registret.

Ansvar för registret och registreringen

KFM tillstyrker ett statligt huvudmannaskap för registret. Personuppgiftsansvaret för registret bör ges till Lantmäteriverket. Att lägga ansvaret hos Lantmäteriverket skulle enligt KFM ge en långsiktigt hållbar lösning med en opartisk registeransvarig. Lantmäteriverket besitter den kompetens och teknik som behövs för att skapa ett tillförlitligt register.

KFM instämmer i att registreringen i första hand bör skötas av bostadsrättsföreningar och kreditgivare.

Åtkomst till registret

KFM ser positivt på förslaget att bostadsrättsregistret ska vara offentligt (jfr. fastighetsregistret) och i största möjliga mån fritt från sökbegränsningar. För KFM:s verksamhet är det viktigt att erhålla direktåtkomst till registret. KFM anser i likhet med utredaren att sökmöjligheterna i registret inte bör begränsas utan att registret öppnas upp för sökningar på namn och personnummer. Sådana sökningar ökar nyttan av registret och skulle för KFM:s del förbättra förutsättningarna att på ett effektivt sätt bedriva verksamheten. KFM menar att man även bör överväga om andra sökbegrepp ska tillåtas, t.ex. adress och bostadsrättsföreningens namn.

Övriga synpunkter

I Bostadsrättsutredningen har föreslagits förändringar i syfte att förbättra och effektivisera handläggningen av tvångsförsäljning och exekutiv försäljning av bostadsrätter. Sådana förändringar efterfrågas av KFM som anser att det finns ett starkt behov av modernisering av dessa regler. KFM vill därför att frågan om effektiviseringen av regelverket kring KFM:s försäljning av bostadsrätter beaktas.

KFM vill särskilt lyfta fram frågan om försäljning av bostadsrätt med flera delägare. Enligt 8 kap. 8 § utsökningsbalken har KFM möjlighet att på yrkande förordna om försäljning av hela egendomen om endast en andel i egendomen är utmätt (indragning). Indragning har inte ansetts tillämplig på bostadsrätter (NJA 1995 s. 478). Bostadsrätter representerar betydande värden. Försäljning av en

andel i en bostadsrätt är förenad med svårigheter och leder sannolikt till ett lågt pris. Omfattande värden kan på detta sätt undanhållas borgenärerna. Även gäldenären drabbas genom att tillgången inte kan realiseras på ett sätt som ökar möjligheten att få skulderna betalda. Det är svårt att motivera varför inte även bostadsrätter skulle kunna bli föremål för indragning. KFM anser att indragningsregelns tillämpningsområde bör utvidgas till att även omfatta bostadsrätter.

Domstol eller KFM kan beträffande viss egendom (fastigheter, skepp och luftfartyg) fastställa att förfallen fordran ska utgå med särskild förmånsrätt i egendomen. Genom fastställandet anses egendomen omedelbart utmätt (4 kap. 27 § utsökningsbalken). Försäljning av egendomen kan sedan begäras inom två månader från det att beslutet vann laga kraft. Beträffande bostadsrätter saknas denna möjlighet till omedelbar utmättningsverkan med anledning av domstols beslut eller utslag från KFM. I samband med inrättandet av ett bostadsrättsregister anser KFM att det även bör införas möjlighet att fastställa att fordran ska utgå ur bostadsrätt med särskild förmånsrätt och att beslutet därigenom erhåller utmättningsverkan. Denna ordning har även efterfrågats av kreditgivare som önskar att snabbt kunna få till stånd en försäljning. Bostadsrätter skulle avseende indragning och utmättningsverkan genom dessa ändringar behandlas på samma sätt som fastigheter.

Beslut i detta ärende har fattats av undertecknad rikskronofogde. Vid den slutliga handläggningen har också närvarit biträdande processägaren Karin Berglöf Hedar och verksjuristen Jens Haggren, föredragande.

Eva Liedström Adler
Rikskronofogde

Jens Haggren
Verksjurist