

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2025-12-09

Närvarande: F.d. justitierådet Mahmut Baran samt justitieråden Linda Haggren och Christine Lager

Ett register för alla bostadsrätter

Enligt en lagrådsremiss den 23 oktober 2025 har regeringen (Justitiedepartementet) beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om bostadsrättsregister,
2. lag om införande av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister,
3. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
4. lag om ändring i utsökningsbalken,
5. lag om ändring i lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken,
6. lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av ämnesrådet Niklas Dahlgren.

Förslagen föranleder följande yttrande.

Inledning

För bostadsrätter finns inte något nationellt register, till skillnad från vad som gäller för fastigheter. En pant i en bostadsrätt får sakrättsligt skydd genom en underrättelse till bostadsrättsföreningen. Även vid överlåtelse uppkommer sakrättsligt skydd när föreningen underrättas. Uppgifter om bostadsrätter och pantsättningar ska antecknas i en lägenhetsförteckning som styrelsen i bostadsrättsföreningen ansvarar för. Anteckningen i lägenhetsförteckningen har ingen rättsverkan, men tjänar ändå som en viktig upplysning som kan ha bevisverkan om vad som gäller.

Av lagrådsremissen framgår att det finns ungefär 30 000 aktiva bostadsrättsföreningar i dagsläget. Det anges vidare att bostadsrätter till ett sammanlagt värde av ca 287 miljarder kronor såldes under 2024 och att ungefär 70 procent av landets bostadsrätter är pantförskrivna. Summan av bolånen med säkerhet i bostadsrätter uppgick i mitten av 2024 till 1 409 miljarder kronor, vilket utgör cirka en fjärdedel av de totala bolånen.

Det handlar alltså om hantering av överlåtelse och pantsättningar som har långtgående rättsverkningar och står för betydande värden. Samtidigt ansvarar ett mycket stort antal bostadsrättsföreningar av varierande storlek och med varierande styrelsekompetens för avgörande moment för det sakrättsliga skyddet. I remissen pekas på ett antal typfall av fel och brister som denna omoderna hantering ger upphov till. Lagrådet instämmer i bedömningen att en registrering av innehav och pantsättningar i ett nationellt register kan motverka många av de brister som pekas på i remissen. Enligt Lagrådet är en reform i linje med vad som föreslås i remissen därför mycket angelägen från rättssäkerhetssynpunkt.

I lagrådsremissen föreslås att det inrättas ett nationellt bostadsrättsregister där alla bostadsrätter ska registreras och att det införs ett enhetligt sakrättsligt system för bostadsrätter. Registrering i bostadsrättsregistret ska ersätta underrättelse till bostadsrättsföreningen som sakrättsligt moment vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt.

Bestämmelserna om registrering av bostadsrätter ska tas in i en särskild lag, lagen om bostadsrättsregister, medan skyldigheten att registrera och bestämmelserna om sakrättsligt skydd vid överlåtelse och pantsättningar av bostadsrätt ska införas i bostadsrättslagen (1991:614).

Registret ska innehålla uppgifter om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren och pantsättningar samt anteckningar om beslut och åtgärder som avser bostadsrätten. Lantmäteriet ska ansvara för registret.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser till lagen om bostadsrättsregister samt bestämmelser om hur bostadsrättsregistret ska byggas upp föreslås regleras i en särskild lag, lag om införande av lagen om bostadsrättsregister. Enligt förslaget ska den lagen även innehålla bestämmelser om vad som sakrättsligt ska gälla för panträtter som är upplåtna före ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister.

Lantmäteriet ska ansvara för uppbyggnaden av bostadsrättsregistret. En bostadsrättsförening ska under registrets uppbyggnad till myndigheten lämna de uppgifter som registret ska innehålla. Föreningens uppgiftsskyldighet gäller inte om uppgifterna i stället kan hämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret. Uppgifterna ska lämnas till Lantmäteriet senast den 31 december 2027.

Svenska Bankföreningen har i en skrivelse till Lagrådet den 28 oktober 2025 framfört vissa synpunkter på förslagen.

Systematiken mellan lagförslagen

Ett av de främsta syftena med lagförslagen är att införa ett nytt och enhetligt sakrättsligt system för bostadsrätter. Enligt det nya systemet ska alltså registreringen i bostadsrättsregistret ersätta underrättelse till bostadsrättsföreningen som sakrättsligt moment vid pantsättning och överlåtelse av bostadsrätt.

Systematiken mellan lagförslagen är uppbyggd på så sätt att förslaget till lag om bostadsrättsregister avses innehålla formkraven som ska gälla för att en anmälan till det nya registret ska registreras och vad som ska gälla för behandling av de personuppgifter som registret kommer att innehålla. Skyldigheten att registrera liksom rättsverkningarna av en registrering avses däremot inte behandlas i lagen om bostadsrättsregister. Sådana skyldigheter och rättsverkningar avses i stället regleras i bostadsrättslagen.

Vidare är avsikten att samla bestämmelser om hur registret ska byggas upp och övergångsbestämmelser om vad som sakrättsligt ska gälla för redan upplåtna panträtter, i en särskild lag om införande av lagen om bostadsrättsregister.

Enligt Lagrådet bör den grundläggande systematiken komma till tydligare uttryck dels i lagförslagen, dels i den kommande propositionen såväl i den inledande motiveringen till lagstiftningen som på lämpliga ställen i författningskommentaren. Lagrådet återkommer i vissa delar till denna övergripande synpunkt.

Avstyrkande

I förslaget till 12 § lagen om införande av lagen om bostadsrättsregister föreslås en preklusionsregel som innebär att en panträtt, som har upplåtits innan lagen om bostadsrättsregister har trätt i kraft, endast ska ha sakrättsligt skydd om en uppgift om en sådan panträtt har lämnats till Lantmäteriet av bostadsrättsföreningen eller panthavaren senast tre månader efter ikraftträdandet.

Som utvecklas nedan avstyrker Lagrådet den föreslagna preklusionsregeln. Även utan en sådan preklusionsregel kommer det nya bostadsrättsregistret, om huvuddragen i remissens förslag i övrigt genomförs, att fylla en viktig funktion som informationskälla och bevis om tidigare pantsättningar.

Förslaget till lag om bostadsrättsregister

1 kap. 2 §

Paragrafen behandlar tillämpningsområdet för lagen om bostadsrättsregister.

I överensstämmelse med Lagrådets inledande synpunkt om systematiken mellan lagförslagen bör paragrafen kompletteras med ett nytt tredje stycke för att tydliggöra förhållandet mellan lagen om bostadsrättsregister och bostadsrättslagen. Det bör även anges att termer och uttryck i lagen har samma betydelse som i bostadsrättslagen, om inte annat anges. Det nya tredje stycket bör utformas i linje med följande.

I bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret och vilken rättsverkan en registrering har. Termer och uttryck i denna lag har samma betydelse som i bostadsrättslagen, om inte något annat anges.

2 kap. 1 §

Inledning

Paragrafen reglerar registrets innehåll. Av första stycket framgår att uppgifter om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren och pantsättningar ska ingå i registret. För varje bostadsrätt ska, enligt författningskommentaren, uppgifter om dessa fyra informationsgrupper finnas.

Noterade panter

I 10 § lagen om införande av lagen om bostadsrättsregister anges att en panträtt som har upplåtits före ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister ska registreras i registret som en noterad panträtt. Detta för att skilja dem från sådana pantsättningar som upplåts och registreras efter ikraftträdandet.

Det bör klargöras i det fortsatta lagstiftningsarbetet om uppgifter om noterade panter ska ingå i informationsgruppen "pantsättningar", och hur de i så fall ska särskiljas från pantsättningar som upplåtits efter ikraftträdandet, eller om de ska bilda en egen informationsgrupp.

Anteckningar

Enligt andra stycket ska det för varje bostadsrätt dessutom finnas uppgifter om vissa anteckningar om beslut och åtgärder som avser bostadsrätten i registret. Av tredje stycket följer att omfattningen av skyldigheten att anteckna beslut och åtgärder ska regleras på förordningsnivå. Med anteckningar om beslut och andra åtgärder avses, enligt författningskommentaren, bl.a. beslut om exekutiva åtgärder rörande en viss bostadsrätt eller att egendomen är föremål för tvångsmedel. Det kan också vara fråga om att en tvist pågår i domstol om bättre rätt till bostadsrätten.

Av författningskommentaren följer alltså att i bostadsrättsregistret ska antecknas när en bostadsrätt har blivit föremål för kvarstad, betalningssäkring eller utmätning, eller när en konkursförvaltare har begärt att en bostadsrätt ska säljas exekutivt. Liknande register brukar vidare innehålla anteckningar om att talan har väckts om hävning eller återgång av egendomen eller om bättre rätt till den, jfr 19 kap. 29 § första stycket 3 jordabalken och 2 kap. 28 § första stycket 1 sjölagen (1994:1009).

En anteckning om ett beslut eller en åtgärd av det ovan angivna slaget innebär en belastning som begränsar bostadsrättshavarens möjligheter att överlåta bostadsrätten. En sådan anteckning kan vidare innebära att åtgärden, t.ex. en utmätning, ger företräde framför en senare pantsättning. I praktiken kan en sådan anteckning medföra att bostadsrätten inte kan pantsättas eller överlåtas så länge uppgiften finns i registret. Anteckningsskyldigheten kommer således att omfatta även beslut och åtgärder som har civilrättslig betydelse.

Mot bakgrund av det anförda anser Lagrådet att beslut och åtgärder av civilrättslig betydelse som ska antecknas i registret uttryckligen bör framgå av lagtexten, jfr 19 kap. 29 § jordabalken, 2 kap. 28 § sjölagen och 58 § lagen (1955:227) om inskrivning av rätt till luftfart. En sådan reglering kan utformas i linje med följande (paragrafens andra och tredje stycken).

I bostadsrättsregistret ska antecknas när en bostadsrätt har blivit föremål för kvarstad, betalningssäkring eller utmätning, eller när det har begärts att en bostadsrätt ska säljas exekutivt. Detsamma gäller när talan har väckts om hävning eller återgång av en bostadsrätt.

Regeringen får meddela föreskrifter om vilka ytterligare uppgifter och anteckningar som ska ingå i registret.

Med hänsyn till rättsverkningarna av en anteckning av det nämnda slaget bör det, enligt Lagrådet, vidare framgå av lagtexten när en sådan anteckning ska anses ha gjorts och när en sådan anteckning ska tas bort från registret. Sådana bestämmelser kan utformas efter förebild av bestämmelserna om registrering respektive avregistrering av pantsättningar i 3 kap. 7 och 8 §§.

2 kap. 8 §

I 2 kap. 8 § finns särskilda bestämmelser om rättelse av uppgifter i registret. Enligt första stycket ska en uppgift i registret rättas om den är uppenbart felaktig och det beror på Lantmäteriets eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel. Av andra stycket framgår att den som berörs av åtgärden

ska få tillfälle att yttra sig innan en sådan rättelse sker om inte denne är okänd eller det är uppenbart obehövt.

Liknande bestämmelser om rättelse finns även i andra lagar där en inskrivning av en uppgift får civilrättslig betydelse, se 19 kap. 22 § jordabalken, 2 kap. 29 § sjölagen, 4 kap. 21 § lagen (2008:990) om företagshypotek och 48 § lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg. Den föreslagna bestämmelsen om rättelse i bostadsrättsregistret är således i linje med vad som gäller för liknande register.

Samtliga nyssnämnda lagstiftningar innehåller dock, till skillnad från vad som föreslås i denna lagrådsremiss, även bestämmelser om undantag från möjligheten för registermyndigheten att ändra i registret med stöd av 37–39 §§ förvaltningslagen, se 19 kap. 26 d § jordabalken, 2 kap. 15 a § sjölagen, 4 kap. 3 § lagen om företagshypotek och 38 a § lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg.

Under remissförfarandet av utredningsbetänkandet som låg till grund för denna lagrådsremiss anförde Lantmäteriet att det borde övervägas om det skulle införas en bestämmelse som motsvarar undantaget i 19 kap. 26 d § jordabalken från bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen, i inskrivningsärenden (s. 63 f.).

I lagrådsremissen görs dock bedömningen att ett sådant undantag inte behövs. Som skäl anförts att handläggningen av ärenden om registrering i bostadsrättsregistret kommer att skilja sig åt från inskrivningsärenden. Handläggningen av registreringsärenden avseende bostadsrätter kommer, enligt lagrådsremissen, i huvudsak att ta sikte på formella kriterier och i de allra flesta fall måste det förväntas att anmälan kan ligga till grund för registrering, alternativt att registrering kan ske efter att anmälaren har kompletterat anmälan. Enligt remissen kan en möjlighet till ändring med stöd av förvaltningslagen fylla en funktion för Lantmäteriet när det gäller att snabbt ändra ett avslagsbeslut om

anmälaren kommer in med de uppgifter som tidigare saknades. Det poängteras dock att detta inte gäller i de fall då felaktiga uppgifter i registret ska ändras. I de fallen gäller i stället att förutsättningarna för rättelse är uppfyllda (s. 64).

Den föreslagna rättelsebestämmelsen innebär, till skillnad från 36 § förvaltningslagen, en skyldighet för Lantmäteriet att rätta uppenbara felaktigheter av det slag som anges i paragrafen. Det följer av 4 § förvaltningslagen att bestämmelsen i den föreslagna paragrafen ska tillämpas i stället för bestämmelsen i 36 § förvaltningslagen.

Av lydelsen av den i remissen föreslagna bestämmelsen om rättelse framgår dock inte något annat än att Lantmäteriet ska rätta uppenbart felaktiga uppgifter. I likhet med andra liknande bestämmelser om rättelse syftar den till att göra det möjligt för myndigheten att snabbt och effektivt rätta sådana fel. Det följer således varken av lydelsen eller syftet med bestämmelsen att det skulle vara uteslutet att tillämpa bestämmelserna om ändring i 37–39 §§ förvaltningslagen i sin helhet vid handläggningen av registerärenden, dvs. även vid ändring av felaktiga uppgifter i registret.

Vidare upplystes vid föredragningen att vissa felaktiga pantsättningar skulle kunna rättas med stöd av 37 och 38 §§ förvaltningslagen. Som exempel nämndes att en rättelse skulle kunna aktualiseras när en panthavare inte längre finns, t.ex. om det är fråga om en juridisk person som upplösts utan att någon annan har tagit över panträtten. Lantmäteriets möjligheter att avregistrera en sådan panträtt skulle då följa av 37 och 38 §§ förvaltningslagen.

När det gäller undantagen från ändring av beslut genom omprövning med stöd av förvaltningslagen i fastighetsinskrivningsärenden samt i sjöfartsregistret och företagsinteckningar anfördes i förarbetena att hänsynen till de enskildas ekonomiska intressen och intresset i omsättningen väger tyngre än de skäl som talar för att effektivisera

handläggningen (prop. 1999/2000:39 s. 116, prop. 2000/01:88 s. 51 och prop. 2007/08:54 s. 60).

Lagrådet anser, till skillnad från bedömningen i lagrådsremissen, att samma skäl gör sig gällande även här. Det är inte en lämplig ordning att en ändring av en uppgift om en överlåtelse eller en pantsättning av en bostadsrätt i registret – som får civilrättsliga konsekvenser och som kan vara tvistiga – sker genom ett beslut av en förvaltningsmyndighet som, efter överklagande, får överprövas av allmän förvaltningsdomstol. Detta talar för att en ändring av en registeruppgift av en överlåtelse eller en pantsättning – som inte är av det slag som anges i förslaget till 2 kap. 8 § – endast bör kunna ske om berörda parter är överens om ändringen eller efter prövning i allmän domstol.

När det gäller resonemanget i remissen om att en ändring med stöd av förvaltningslagen gör det möjligt för Lantmäteriet att snabbt ändra ett avslagsbeslut kan det tilläggas att ett avslagsbeslut inte hindrar att anmälaren, efter beslut om avslag, ger in en ny anmälan. Under förutsättning att det inte har kommit in några andra anmälningar, t.ex. om pantsättning, kommer anmälaren att bli försatt i samma läge som om ett avslagsbeslut aldrig hade fattats (jfr prop. 2007/08:54 s. 60).

Mot bakgrund av det sagda förordar Lagrådet att det uttryckligen anges i lagtexten att 37–39 §§ förvaltningslagen inte ska tillämpas vid Lantmäteriets handläggning av ärenden om registrering av överlåtelser eller pantsättningar av bostadsrätter. En sådan bestämmelse kan utformas i linje med följande och placeras efter 8 § i detta kapitel.

Vid handläggningen av ärenden om registrering av överlåtelser eller pantsättningar av bostadsrätter tillämpas inte bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut.

En sådan ändring innebär även att rubriken närmast före 8 § behöver ändras.

3 kap. 1 §

Paragrafen upplyser om att bestämmelser om att upplåtelse, övergång, pantsättning och upphörande av bostadsrätter ska registreras i bostadsrättsregistret, finns i bostadsrättslagen.

Om Lagrådets förslag till tillägg i 1 kap. 2 § följs blir förslaget i 3 kap. 1 § överflödigt och bör därför utgå.

3 kap. 2 §

Paragrafen innehåller vissa formkrav på anmälan för registrering och avregistrering, nämligen att en sådan anmälan ska vara skriftlig och göras hos Lantmäteriet.

Paragrafen hänger till viss del samman med förslagen i 3 och 7 §§ att vissa rättshandlingar – en upplåtelse, en övergång och en pantsättning – anses registrerade vid den tidpunkt då en fullständig anmälan för registreringen kom in till Lantmäteriet.

Enligt förslaget till lag om ändringar i bostadsrättslagen ska en upplåtelse, en övergång och en pantsättning av en bostadsrätt registreras i bostadsrättsregistret (se 4 kap. 4 a §, 6 kap. 5 a § och 6 a kap. 2 § i det förslaget). Vidare är, enligt 4 kap. 5 b § och 6 a kap. 2 § i det förslaget, rättsverkningarna i form av sakrättsligt skydd av en överlåtelse och av en pantsättning av en bostadsrätt knutna till när registreringen skett i bostadsrättsregistret, dvs. till när en fullständig anmälan för registreringen kom in till Lantmäteriet.

Vad som är att anse som en fullständig anmälan för registrering har alltså långtgående rättsverkningar. Trots det innehåller lagförslagen inga bestämmelser som anger vad en anmälan, förutom kravet på att den ska vara skriftlig och ges in till Lantmäteriet, ska innehålla. Vid föredragningen har upplysts att avsikten är att kraven på vad en anmälan ska innehålla ska regleras i förordning.

Eftersom de civilrättsliga rättsverkningarna, särskilt vad gäller

sakrättsligt skydd, knyter direkt an till när en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet bör emellertid enligt Lagrådet de grundläggande kraven för när en anmälan ska anses tillräcklig för registrering, och för att de civilrättsliga rättsverkningarna av den därmed ska inträda, framgå av lagen. I lagen kan sedan införas en delegationsbestämmelse som ger regeringen rätt att meddela föreskrifter om vilka ytterligare uppgifter som en anmälan ska innehålla, dvs. uppgifter som har karaktär av sådan formalia som inte bör påverka de civilrättsliga rättsverkningarna av en anmälan. På så sätt blir det tydligt när en anmälan om registrering som ges in till Lantmäteriet innehåller tillräckliga uppgifter för att en registrering ska anses ha skett och därmed medför att sakrättsligt skydd uppkommer. De grundläggande kraven på innehållet i en anmälan kan förslagsvis anges i 3 kap. 2 §. Vilka dessa ska vara bör övervägas närmare i den fortsatta beredningen.

3 kap. 3 §

I paragrafen finns bestämmelser om registrering av upplåtelse och övergång av en bostadsrätt.

Andra stycket

Enligt andra stycket ska anmälan för registrering av upplåtelse göras inom två veckor från tillträdesdagen. En upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får enligt bostadsrättslagen endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen och bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen (se 1 kap. 3 § bostadsrättslagen). Den som fått bostadsrätten upplåten till sig är att anse som bostadsrättshavare när upplåtelsen skett och kan då förfoga över bostadsrätten, exempelvis genom pantsättning (se vidare skrivningarna nedan under förslaget till ändringar i bostadsrättslagen). När tillträdet sker har i denna situation ingen betydelse för förfoganderätten. Tidpunkten för när en anmälan om

registrering av en upplåtelse ska göras bör därmed knytas till när upplåtelsen skett och inte till tillträdesdagen. Lagtexten i andra stycket bör därmed utformas enligt följande, förutsatt att kraven på anmälan förs in i 2 § i enlighet med Lagrådets förslag ovan.

Anmälan för registrering av en upplåtelse ska göras inom två veckor från upplåtelsen. En upplåtelse ska anses vara registrerad vid den tidpunkt då en anmälan som uppfyller kraven enligt 2 § kom in till Lantmäteriet.

En viktig fråga som anknyter till hur bestämmelserna om registrering av en upplåtelse ska utformas är om avsikten är att registreringen av en upplåtelse ska ha några rättsverkningar. Som angivits inledningsvis är avsikten att rättsverkningarna av en registrering ska framgå av bostadsrättslagen. Lagrådet återkommer därför till denna fråga nedan när förslaget till ändringarna i bostadsrättslagen behandlas.

Tredje stycket

Enligt tredje stycket ska en anmälan för registrering av övergång göras inom två veckor från det att bostadsrättsföreningen beslutat om medlemskap i föreningen. Om anmälan gjorts före tillträdesdagen anses dock, enligt samma stycke, övergången registrerad först på tillträdesdagen.

Förslaget i tredje stycket fångar inte de situationer då övergång sker utan medlemskapsprövning, exempelvis då en medlem köper ytterligare en bostadsrätt i samma bostadsrättsförening. Förslaget fångar inte heller övergång till en sådan juridisk person som enligt bestämmelserna i 6 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Lagtexten bör ändras så att även de nu nämnda situationerna omfattas av bestämmelserna om registrering av en övergång.

Det framstår som att avsikten med den föreslagna lagtexten i tredje stycket om att övergången anses vara registrerad först på

tillträdesdagen, är att regleringen ska stämma överens med de rättsverkningar av en registrering som anges i förslaget till ändringar i bostadsrättslagen. I 6 kap. 1 § i det förslaget anges att när en bostadsrätt har överlåtits får en ny innehavare utöva bostadsrätten endast om han eller hon antas som medlem i bostadsrättsföreningen. Vidare anges att ett medlemskap gäller från tillträdesdagen, med de undantagen att om föreningen beviljar medlemskap senare eller om en bostadsrätt övergått på annat sätt än genom överlåtelse gäller medlemskapet i stället från beslutsdagen. Vid överlåtelse kommer alltså förvärvaren som huvudregel vara att anse som bostadsrättshavare och kunna förfoga över bostadsrätten först på tillträdesdagen. Detta måste anses gälla även i förhållande till en medlem som förvärvar ytterligare en bostadsrätt i föreningen men inte i förhållande till en medlem som utökar sin andel. I det senare fallet har ju medlemmen redan tillträtt bostadsrätten och avgörande blir då i stället förvärvsdatumet.

För att dels hantera de registreringssituationer då något beslut om medlemskap inte sker, dels få en bättre överensstämmelse med regleringen av betydelsen av tillträdesdagen vid överlåtelse, dels hantera frågan om vilka krav en anmälan ska uppfylla för att anses registrerad, bör lagtexten i tredje stycket utformas i linje med följande.

Anmälan för registrering av en övergång ska göras inom två veckor från det att bostadsrättsföreningen beslutat om medlemskap i föreningen. Vid en övergång till någon som redan är medlem i föreningen eller som inte omfattas av kravet på medlemskap ska anmälan i stället göras inom två veckor från övergången. En övergång ska anses registrerad vid den tidpunkt då en anmälan som uppfyller kraven enligt 2 § kom in till Lantmäteriet. Om en anmälan som avser en överlåtelse har gjorts före tillträdesdagen anses dock överlåtelsen vara registrerad först på tillträdesdagen.

Vidare bör det i den fortsatta beredningen klargöras hur registreringsfrågorna ska hanteras om ett avtal om en överlåtelse av en bostadsrätt hävs. Det kan dels gälla en situation där avtalet

hävs efter domstolsprövning, dels att avtalet hävs efter en överenskommelse mellan parterna utan inblandning av domstol.

Lagrådet återkommer till frågan om rättsverkningarna av att en anmälan om registrering av överlåtelse som skett före tillträdesdagen anses registrerad först på tillträdesdagen, särskilt vad gäller förvärvarens möjlighet att pantsätta bostadsrätten, se nedan under förslaget till ändringar i bostadsrättslagen.

3 kap. 7 §

Paragrafen anger att en pantsättning ska anses registrerad i bostadsrättsregistret när en fullständig anmälan kom in till Lantmäteriet.

På motsvarande sätt som gäller för en anmälan om överlåtelse och upplåtelse bör lagtexten ändras så att det framgår vilka krav som en anmälan måste uppfylla för att den ska anses registrerad.

3 kap. 8 §

I paragrafen finns bestämmelser om avregistrering av pantsättning som sker på panthavarens initiativ. Om panthavaren har tillstånd att själv registrera pantsättningar ska även avregistreringar göras av panthavaren. Aktörer som inte på egen hand kan registrera en pantsättning i registret ska däremot anmäla avregistreringen till Lantmäteriet.

En pantregistrering tas normalt bort när det lån som pantsättningen avser har lösts. Det sker då på initiativ av panthavaren. Det kan dock uppstå en situation där panthavaren inte har sett till att pantsättningen avregistreras trots att panten inte längre gäller och där panthavaren inte kan nås, t.ex. om en tidigare panthavare i form av en juridisk person har upplösts.

Av skäl som anges ovan beträffande ändring i bostadsrättsregistret genom omprövningsbeslut med stöd av förvaltningslagen anser

Lagrådet att det inte lämpar sig att en avregistrering av en pant sker genom ett omprövningsbeslut om ändring i bostadsrättsregistret. Ett sådant förfarande, som avviker från vad som gäller inteckningar i t.ex. fast egendom, kan medföra rättsförluster.

I 20 § lagen (2011:900) om dödande av förkommen handling finns särskilda bestämmelser som ger den intecknade egendomens ägare möjlighet att ansöka om att inteckningen dödas när förutsättningar som anges i paragrafen är uppfyllda.

Lagrådet förordar att det under den fortsatta beredningen av lagstiftningsärendet övervägs om 20 § lagen om dödande av förekommen handling ska utsträckas till att omfatta pantsättningar som får sakrättsligt skydd genom registrering i bostadsrättsregistret eller om en motsvarande bestämmelse ska tas in i den föreslagna lagen om bostadsrättsregister.

Förslaget till lag om införande av lagen om bostadsrättsregister

3–8 §§

Inledning

I dessa paragrafer regleras när och av vem de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla ska lämnas till Lantmäteriet.

Paragraferna 3–7 §§ har samlats under rubriken "Inlämning och kontroll av uppgifter". Enligt 3 § anges att en bostadsrättsförening ska lämna de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla till Lantmäteriet senast den 31 december 2027. I 7 § finns särskilda regler för bostadsrättsföreningar som bildas efter den 31 december 2027. De är skyldiga att lämna samma uppgifter men för dessa föreningar anges inte någon tidsfrist. Skyldigheten gäller till dess att lagen om bostadsrättsregister träder i kraft. Av 4 § framgår att Lantmäteriet får förelägga en bostadsrättsförening att fullgöra sin skyldighet enligt 3 §. Föreläggandet får även förenas med vite. Av

5 § framgår att Lantmäteriet, efter det datum som anges i 3 § (dvs. efter den 31 december 2027), ska lämna de uppgifter som gäller pantsättning till panthavaren. Om en bostadsrättsförening lämnar uppgifterna senare ska Lantmäteriet lämna uppgifterna vidare till panthavaren snarast. Av 6 § framgår att en panthavare ska anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter senast 6 månader efter att Lantmäteriet har lämnat uppgifterna till panthavaren.

I 8 § – som har placerats under rubriken "Uppdatering av uppgifter" – regleras bostadsrättsföreningarnas skyldighet att efter att de lämnat uppgifter till Lantmäteriet underrätta myndigheten om förändringar som inträffar därefter. Skyldigheten gäller till dess att lagen om bostadsrättsregister träder i kraft.

Möjligheten att förelägga och paragrafernas ordningsföljd

Syftet med de angivna paragraferna är att se till att de uppgifter som ska finnas i bostadsrättsregistret lämnas in till Lantmäteriet och därmed ger Lantmäteriet rätt förutsättningar för att kunna upprätta ett tillförlitligt bostadsrättsregister. En enligt Lagrådet nödvändig förutsättning för att detta ska vara möjligt är att Lantmäteriet kan förelägga bostadsrättsföreningarna vid vite om de inte uppfyller skyldigheterna enligt lagen. Enligt förslaget ska dock Lantmäteriet endast kunna förelägga bostadsrättsföreningar som bildats före den 31 december 2027 och därför är skyldiga att lämna uppgifter enligt 3 §, men inte bostadsrättsföreningar som bildats efter den 31 december 2027 och därför ska lämna uppgifter enligt 7 §. Det föreslås inte heller att Lantmäteriet ska kunna förelägga en förening som inte har uppfyllt skyldigheten att underrättat myndigheten om förändringar enligt 8 §. Vidare är det svårt att förstå vilka tidsfrister som gäller för skyldigheterna i 7 och 8 §§.

För att lagen ska uppfylla syftet och ge Lantmäteriet rätt förutsättningar för att kunna upprätta ett tillförlitligt

bostadsrättsregister anser Lagrådet att myndighetens möjlighet att förelägga en bostadsrättsförening bör omfatta samtliga bostadsrättsföreningar, dvs. oavsett när de bildas, som inte har uppfyllt en uppgiftsskyldighet eller underrättelseskyldighet enligt lagen, dvs. omfatta samtliga skyldigheter enligt 3, 7 och 8 §§. Vad gäller uppgiftsskyldigheten i 7 § och underrättelseskyldigheten i 8 § bör det även preciseras när dessa ska uppfyllas. Enligt Lagrådet kan det t.ex. anges att uppgifterna ska lämnas snarast.

Med anledning av det sagda föreslås att paragraferna ändrar ordningsföljd. Även rubrikerna bör därmed ändras.

Bostadsrättsföreningens uppgiftsskyldighet

Vad gäller frågan hur länge bostadsrättsföreningen ska vara skyldig att lämna uppgifter till Lantmäteriet regleras det i 7 och 8 §§. Enligt den sista meningen i vardera paragrafen begränsas föreningens uppgiftsskyldighet till att gälla längst till dess att lagen om bostadsrättsregister träder i kraft. Vad gäller skyldigheten enligt 3 § anges ingen borte gräns, trots att Lantmäteriet har en möjlighet att förelägga föreningarna under hela uppbyggnadsskedet. Enligt Lagrådet kan det ifrågasättas varför bostadsrättsföreningarnas uppgiftsskyldighet ska upphöra när lagen om bostadsrättsregister träder i kraft. Föreningen kan ha fått upplysning om en övergång eller en pantsättning kort tid före ikraftträdandet. Om föreningen inte har hunnit lämna den uppgiften till Lantmäteriet när lagen träder i kraft borde föreningen även efter ikraftträdandet vara skyldig att lämna denna uppgift till myndigheten. Bostadsrättsföreningens uppgiftsskyldighet borde därför, enligt Lagrådet, i stället knytas till när den omständighet som uppgiften hänförs till inträffat, dvs. om förändringen skett före ikraftträdandet.

Bestämmelserna om när uppgiftsskyldigheten upphör bör därför utgå och ersättas med ett förtydligande av vilka uppgifter som

uppgiftsskyldigheten omfattar.

Uppgifter som inte omfattas av uppgiftsskyldigheten

Bestämmelserna i 3 och 7 §§ om att uppgiftsskyldigheten inte gäller om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret bör placeras i en egen gemensam paragraf.

Lantmäteriets skyldighet att informera panthavarna

Vad gäller Lantmäteriets skyldighet att lämna de uppgifter som gäller pantsättning till panthavarna (5 §) och panthavarnas möjlighet att anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter (6 §) kan dessa bestämmelser med fördel placeras efter bestämmelserna som föreslås i 3, 7 och 8 §§ och under en egen rubrik. Därmed blir det tydligt att Lantmäteriets skyldighet att informera panthavarna omfattar samtliga uppgifter om pantsättningar som lämnas till myndigheten, dvs även uppgifter från föreningar som bildats efter den 31 december 2027 enligt den föreslagna 7 § och uppgifter om förändringar i redan lämnade uppgifter enligt den föreslagna 8 §. För uppgifter som lämnats senare kan det dock, enligt vad som upplysts om vid föredragningen, finnas behov av en snabbare återkoppling från panthavaren. Även detta kan behöva förtydligas i lagtexten.

I 5 § finns vidare en bestämmelse som anger från vilket datum Lantmäteriet ska lämna de uppgifter som gäller pantsättning till panthavarna. Bestämmelsen hänvisar till datumet i 3 §, dvs den 31 december 2027. Enligt Lagrådet väcks frågan varför Lantmäteriet inte ska kunna lämna dessa uppgifter före detta datum om det skulle bedömas som lämpligt. Lagrådet kan även konstatera att tidsfristen inte är förenad med någon borte tidsgräns, bara att uppgifterna ska lämnas efter det angivna datumet. För uppgifter som en bostadsrättsförening har lämnat senare ska Lantmäteriet dock snarast lämna uppgifterna vidare till panthavaren.

Enligt Lagrådet kan behovet av en tidpunkt för när Lantmäteriet tidigast får lämna uppgifterna vidare till panthavarna ifrågasättas. Vidare kan det ifrågasättas varför det inte ställs upp något krav på hur snabbt Lantmäteriet ska lämna uppgifterna vidare. Det framstår som mer lämpligt att ange att Lantmäteriet så snart som möjligt – eller inom annan lämplig tidsram – ska lämna de aktuella uppgifterna till panthavarna. Detta krav borde dessutom gälla samtliga uppgifter som Lantmäteriet får in från bostadsrättsföreningarna, dvs. både uppgifter som lämnats före och efter den 31 december 2027, men även underrättelser om förändringar som föreningen ska lämna enligt 8 §. Med denna lydelse får Lantmäteriet även lämna de aktuella uppgifterna till en panthavare före den 31 december 2027.

Bör Lantmäteriet även ha en skyldighet att informera bostadsrättsföreningen?

Enligt 5 § ska Lantmäteriet lämna de uppgifter om pantsättningar som bostadsrättsföreningar har lämnat till panthavarna. Enligt 6 § ska panthavarna anmäla tillägg och felaktigheter avseende uppgifterna till myndigheten. Remissen behandlar dock inte hur Lantmäteriet ska hantera uppgifter om tillägg eller felaktigheter som en panthavare lämnar. Enligt Lagrådet bör dessa uppgifter lämnas vidare till bostadsrättsföreningen för bedömning. Bestämmelsen om panthavarens kontrollmöjlighet i 6 § bör därför kompletteras med en skyldighet för Lantmäteriet att underrätta bostadsrättsföreningen om att en panthavare har invändningar avseende de uppgifter som föreningen har lämnat eller avseende tillägg när föreningen inte har lämnat några uppgifter. Lantmäteriet bör vara förhindrad att ändra de uppgifter som föreningen har lämnat utan att föreningen först har gjort en ny underrättelse i linje med den uppdateringsskyldighet som föreslås i 8 §. Om panthavarens uppgifter inte stämmer överens med bostadsrättsföreningens uppgifter kan föreningen inte anses ha någon rätt att ändra uppgifterna utan bostadsrättshavarens medgivande. Om pantsättningen i en sådan situation är tvistig skulle

frågan i slutändan få avgöras på sedvanligt sätt inom ramen för en civilprocess. Dessa frågor behöver övervägas ytterligare i den fortsatta beredningen. Detta knyter an till vad Lagrådet anfört ovan om möjligheten för Lantmäteriet att ompröva registreringar i registret efter att lagen om bostadsrättsregister trätt i kraft.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis föreslår Lagrådet att de aktuella paragraferna och rubrikerna bör placeras i följande ordning och ges följande lydelse.

Inlämning och uppdatering av uppgifter

3 § En bostadsrättsförening ska senast den 31 december 2027 lämna de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla i fråga om bostadsrättslägenheten, bostadsrättsföreningen, bostadsrättshavaren, pantsättningar och anteckningar.

4 § En bostadsrättsförening som bildas efter den 31 december 2027 ska till Lantmäteriet så snart som möjligt lämna de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla enligt 3 §.

5 § En bostadsrättsförening som har lämnat uppgifter till Lantmäteriet enligt 3 eller 4 § ska så snart som möjligt underrätta myndigheten om förändringar som inträffar innan dess att lagen (2025:000) om bostadsrättsregister träder i kraft i fråga om de uppgifter som bostadsrättsregistret ska innehålla enligt 3 §.

6 § Bostadsrättsföreningens uppgiftsskyldighet enligt 3–5 §§ gäller inte om uppgifterna i stället kan inhämtas från fastighetsregistret eller lägenhetsregistret.

7 § Om en bostadsrättsförening inte lämnar uppgifter enligt 3, 4 eller 5 § får Lantmäteriet förelägga bostadsrättsföreningen att fullgöra sin uppgiftsskyldighet. Ett föreläggande får förenas med vite.

Kontroll och ändring av uppgifter

8 § Lantmäteriet ska så snart som möjligt lämna de uppgifter som har lämnats enligt 3 § och som gäller pantsättning till panthavaren.

Om en bostadsrättsförening har lämnat uppgifter enligt 4 eller 5 §, ska Lantmäteriet snarast lämna vidare de uppgifter som gäller pantsättning till panthavaren.

9 § Senast sex månader efter det att Lantmäteriet har lämnat uppgifter till en panthavare enligt 8 § första stycket, ska panthavaren anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter avseende uppgifterna om pantsättning till myndigheten.

Om Lantmäteriet har lämnat uppgifterna enligt 8 § andra stycket ska panthavaren snarast anmäla eventuella tillägg eller felaktigheter till myndigheten.

X § Om en panthavare har anmält tillägg eller felaktigheter enligt 9 § ska Lantmäteriet så snart som möjligt lämna dessa uppgifter till bostadsrättsföreningen.

10–13 §§

I dessa paragrafer, som har samlats under rubriken ”Pantsättningar före ikraftträdandet”, regleras vad som gäller för panträtter som har upplåtits före ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister. I 10 § föreslås en bestämmelse som innebär att sådana panträtter ska registreras som en noterad pant. Enligt 11 § ska en sådan noterad pant ha företräde framför en pantsättning som har gjorts efter ikraftträdandet. Enligt 12 § ska en panträtt som upplåtits före ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister endast ha sakrättsligt skydd om uppgift om panträtten har lämnats till Lantmäteriet senast tre månader efter ikraftträdandet. Av 13 § framgår att om en bostadsrätt belastas med flera panträtter som upplåtits före ikraftträdandet av lagen om bostadsrättsregister, ska den företrädesordning som gällde mellan dem före ikraftträdandet fortfarande gälla.

Enligt förslaget ska alltså en förutsättning för att en tidigare upplåten panträtt ska behålla sitt sakrättsliga skydd, vara att panträtten registreras som noterad pant i det nya bostadsrättsregistret. Om flera tidigare panter noteras för samma bostadsrätt ska dock samma företrädesordning mellan dem som hittills gällt fortfarande gälla. Det innebär alltså att som huvudregel är fortfarande tidpunkten för underrättelsen till föreningen avgörande för företrädesordningen och inte den ordning som de äldre panträtterna registreras i.

Om en bostadsrättsförening inte anmäler en befintlig panträtt till Lantmäteriet trots att den är korrekt denuntierad föreslås att det sakrättsliga skyddet upphör tre månader efter det att lagen om bostadsrättsregister trätt i kraft (se preklusionsregeln i förslaget till 12 §). Panthavaren förlorar alltså då det sakrättsliga skyddet för panträtten som fanns. Även om professionella panthavare – såsom

banker – som har många panträtter kommer att få underrättelser från Lantmäteriet och därmed en möjlighet att kontrollera och reagera om vissa panträtter helt saknas, gäller det inte för panthavare som endast har en enstaka pant. Oavsett om en panthavare nåtts av en uppmaning att agera för att det sakrättsliga skyddet ska bestå eller inte nåtts av en sådan uppmaning ska alltså skyddet upphöra efter viss tid om pantsättningen inte förts in i bostadsrättsregistret.

I remissen anges som skäl för den föreslagna preklusionsregeln att myndigheter, kreditgivare och andra aktörer ska kunna lita på att de panträtter som belastar en bostadsrätt finns i registret.

En pant som har fått sakrättsligt skydd har emellertid normalt sett ett förmögenhetsrättsligt värde för panthavaren.

Enligt Lagrådet kan det inte anses förenligt med egendomsskyddet enligt grundlagen och Europakonventionen att det införs en bestämmelse om att det sakrättsliga skyddet för en pant prekluderas efter viss tid.

Även utan en preklusionsregel avseende äldre pantsättningar som har sakrättsligt skydd kommer det nya nationella registret att tjäna som ett starkt bevisfaktum för vilka panträtter som belastar bostadsrätten och företrädesordningen mellan dem. Registret kommer att förbättra informationsläget avsevärt vad gäller befintliga panträtter jämfört med dagens läge, även om registreringen inte tillmätts någon rättsverkan för dessa panträters sakrättsliga skydd. Även äldre pantsättningar bör alltså noteras i det nya bostadsrättsregistret, och enligt Lagrådets mening bör detta ske med angivande av tidpunkten för denuntiationen till bostadsrättsföreningen samt i den ordning som denuntiation skett.

Noteras kan också att enligt den i remissen föreslagna ordningen kommer tidpunkten för denuntiation, och inte när panten noterats i registret, fortfarande att vara avgörande för företrädesordningen mellan flera panträtter som belastar samma bostadsrätt (se förslaget

till 13 §). En myndighet, kreditgivare eller någon annan berörd skulle därmed ändå inte helt kunna förlita sig på registrets uppgifter för att avgöra företrädesordningen mellan flera sådana panträtter.

Sammanfattningsvis medför det sagda att Lagrådet avstyrker förslaget i 12 § till en preklusionsregel för panträttigheter som redan har sakrättsligt skydd.

Detta innebär således att bostadsrättsregistret fortfarande bör innehålla uppgifter om såväl äldre panträtter som, i enlighet med remissens förslag, kan benämnas noterade panträtter och nya panträtter som enligt förslaget till ändringarna i bostadsrättslagen (se mer om detta nedan) får sakrättsligt skydd genom registreringen. Lagrådet föreslår att bestämmelserna i 10–13 §§ kan ersättas med en paragraf som bör utformas i linje med följande och placeras under följande rubrik.

Pantsättningar före ikraftträdandet

10 § En panträtt som har upplåtits och fått sakrättsligt skydd före ikraftträdandet av lagen (2026:000) om bostadsrättsregister och som det lämnas uppgift om till Lantmäteriet, ska registreras i bostadsrättsregistret som en noterad pant.

Möjligheten att överklaga

Lagen om införande av lagen om bostadsrättsregister innehåller bestämmelser som innebär att Lantmäteriet kan komma att behöva fatta olika beslut som bör kunna överklagas (t.ex. vitesförelägganden). Lagen innehåller dock inte någon överklagandebestämmelse. I lagen om bostadsrättsregister finns det en bestämmelse om att beslut som Lantmäteriet har meddelat enligt den lagen eller enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Det anges även att det ska krävas prövningstillstånd vid överklagande till kammarrätten. Enligt Lagrådet bör det införas en motsvarande bestämmelse även i lagen om införande av lagen om bostadsrättsregister.

Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

6 a kap. 1 och 2 §§ jämfört med 4 kap. 4 a § och 6 kap. 1 §

Inledning

I 6 a kap. 1 § anges att en panträtt i en bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran. Enligt 2 § ska en pantsättning av en bostadsrätt registreras i bostadsrättsregistret. Vidare anges att en registrering av pantsättningen har samma rättsverkningar som när en panthavare tar en lös sak i besittning. Det innebär alltså att det är registreringen av pantsättningen i bostadsrättsregistret som medför sakrättsligt skydd.

Pantsättning efter upplåtelse av en bostadsrätt

Vad först gäller möjligheten att efter upplåtelse av en bostadsrätt pantsätta bostadsrätten följer, som redan framhållits, av bostadsrättslagen att en upplåtelse av en bostadsrätt endast får ske till en medlem i bostadsrättsföreningen och att medlemmens rätt att utöva bostadsrätt uppstår på grund av upplåtelsen (se särskilt 1 kap. 3 och 4 §§ samt 4 kap. 10 §). Det är alltså upplåtelsen som medför att medlemmen i föreningen blir bostadsrättshavare och kan förfoga över bostadsrätten, bl.a. genom att pantsätta den.

Av förslaget till ändringar i bostadsrättslagen framgår att en upplåtelse av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret, se 4 kap. 4 a §, men det framgår inte att registreringen av upplåtelsen har några rättsverkningar.

Det framstår alltså som att en person, som är medlem i föreningen och fått en lägenhet med bostadsrätt upplåten till sig, kan pantsätta bostadsrätten även om själva upplåtelsen av bostadsrätten till personen inte är registrerad. Samtidigt måste pantsättningen registreras för att den ska få sakrättsligt skydd och av förslaget

till lagen om bostadsrättsregister framgår även att panthavare ska kunna få tillstånd att på egen hand registrera pantsättningar i bostadsrättsregistret (se 3 kap. 6 § förslaget till lag om bostadsrättsregister).

Det är oklart hur bestämmelserna om rätten att utöva bostadsrätten efter upplåtelse stämmer överens med möjligheten att pantsätta bostadsrätten. I praktiken är det svårt att föreställa sig att det kommer att vara möjligt att registrera en pantsättning, särskilt när panthavaren själv ska registrera den, utan att upplåtelsen av bostadsrätten först registrerats av Lantmäteriet. Frågan om även en registrering av en upplåtelse av en bostadsrätt bör ges någon form av rättsverkan eller hur bestämmelserna om sakrättsligt skydd för pantsättning annars ska fungera efter en upplåtelse av en bostadsrätt bör övervägas ytterligare i den fortsatta beredningen av förslaget. Dessa fortsatta överväganden bör utgå från Lagrådets förslag till ändringar av 3 kap. 3 § andra stycket förslaget till lag om bostadsrättsregister, dvs att anmälan om registrering av en upplåtelse ska ske inom två veckor från upplåtelsen och inte från tillträdet. En bostadsrättshavare måste – liksom för närvarande – kunna pantsätta bostadsrätten innan han eller hon tillträtt bostadsrätten för att finansieringen av nya bostadsrätter ska fungera.

Pantsättning efter överlåtelse av en bostadsrätt

När det gäller en pantsättning efter en överlåtelse anges, som redan framgått, i förslaget till ändringar i 6 kap. 1 § bostadsrättslagen att vid överlåtelse får en ny innehavare utöva bostadsrätten endast om han eller hon antas som medlem och att ett medlemskap som huvudregel gäller från tillträdesdagen. Vidare anges i förslaget till 6 kap. 5 b § att registreringen av överlåtelsen är avgörande för sakrättsligt skydd mot överlåtarens borgenärer. Registreringen av en överlåtelse bör som huvudregel anses ha skett på tillträdesdagen (se synpunkterna om 3 kap. 3 § lagen om bostadsrättsregister).

Enligt Lagrådet behöver det, i linje med vad Bankföreningen påtalat i det yttrande som lämnats till Lagrådet, klargöras i den fortsatta beredningen hur det är tänkt att det ska fungera med upplåtelse av panträtt vid överlåtelse av en bostadsrätt. Ska ett pantsättningsavtal vid överlåtelse av bostadsrätt kunna ingås med bindande verkan innan förvärvaren tillträtt bostadsrätten och blivit registrerad som bostadsrättshavare? Är alltså tanken att köparen och panthavaren ska upprätta ett pantsättningsavtal före tillträdet, även om köparen – dvs. pantsättaren – vid den tidpunkten enligt lagen ännu inte är att anse som en bostadsrättshavare som har rätt att utöva bostadsrätten? Vid vilken tidpunkt kommer panthavaren, om denne fått rätt att på egen hand registrera pantsättningen, kunna registrera den så att den får sakrättslig verkan? Förutsätter det att Lantmäteriet först har registrerat överlåtelsen och att det görs innan tillträdet även om registreringen av överlåtelsen får verkan först på tillträdesdagen? Dessa frågor behöver klargöras i den fortsatta beredningen eftersom de har avgörande betydelse för hur lånefinansieringar av köp av bostadsrätter ska fungera.

9 kap. 10 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad en förenings lägenhetsförteckning ska innehålla. Tredje stycket föreslås ändras så att föreningens skyldighet att i lägenhetsförteckningen anteckna uppgift om pantsättning tas bort eftersom underrättelse till föreningen ersätts med registrering i bostadsrättsregistret för att få sakrättsligt skydd. I författningskommentaren anges att ändringen inte innebär någon skyldighet för föreningar att ta bort befintliga uppgifter om pantsättning.

Det framstår som att det inte kommer att finnas några hinder mot att föreningar raderar befintliga anteckningar om äldre pantsättningar när ändringen träder i kraft.

Anteckningar om sådana pantsättningar i lägenhetsförteckningarna kan dock fortfarande komma att ha ett informations- och bevisvärde. Det bör därför övervägas i den fortsatta beredningen om det behövs en övergångsbestämmelse som säkerställer att befintliga anteckningar finns kvar.

Nya övergångsbestämmelser

Lagrådet avstyrker, som framgått, förslaget till en preklusionsregel i lagen om införande av lagen om bostadsrättsregister för pantsättningar som redan har fått sakrättsligt skydd. Lagrådets avstyrkande innebär att det införs en övergångsbestämmelse till de föreslagna ändringarna i bostadsrättslagen för att tydliggöra att de nya bestämmelserna om sakrättsligt skydd inte ska tillämpas på pantsättningar som redan har fått sakrättsligt skydd vid ikraftträdandet.

Vidare bör det införas en övergångsregel som hanterar företrädesordningen mellan äldre pantsättningar som har fått sakrättsligt skydd före ikraftträdandet och sådana pantsättningar som får sakrättsligt skydd genom registrering i bostadsrättsregistret.

Enligt Lagrådet kan de nya övergångsbestämmelserna, tillsammans med den föreslagna ikraftträdandebestämmelsen, ges följande lydelse.

1. Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.
2. Bestämmelserna i 6 a kap. ska inte tillämpas på panträtter som har fått sakrättsligt skydd före ikraftträdandet.
3. En panträtt som har upplåtits och fått sakrättsligt skydd före ikraftträdandet ska ha företräde framför en panträtt som fått sakrättsligt skydd efter ikraftträdandet.

Lagrådsremissen innehåller inget förslag till någon bestämmelse om vad som sakrättsligt gäller i fråga om överlåtelse av bostadsrätter som har skett före ikraftträdandet. Den frågan bör analyseras och det

bör övervägas om det behövs en övergångsbestämmelse även i denna del.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.