

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
103 33 Stockholm

Solna 2011-02-28

Remissyttrande över promemorian Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret; Ds 2010:43

Sammanfattning

Mäklarsamfundet delar utredarens uppfattning att förekomsten av oriktiga uppgifter om inskrivna servitut och nyttjanderätter kan urholka tilltron till fastighetsregistret och att åtgärder behövs för att komma till rätta med dessa problem. För fastighetsmäklaren, som enligt fastighetsmäklarlagen är skyldig att kontrollera förekomsten av denna typ av belastningar i den förmedlade fastigheten, medför de oriktiga inskrivningarna ofta osäkerhet om vad gäller och leder inte sällan ett onödigt kontrollarbete eftersom den bakomliggande rättigheten kan ha upphört att gälla. Mäklarsamfundet ifrågasätter om utredarens förslag till dödningsförfarande kommer att efterlevas och förordar därför i första hand utredarens alternativa förslag med krav på förnyelse av inskrivningar, dock med vissa reservationer enligt nedan.

Oriktiga inskrivningar medför problem

Fastighetsmäklaren är enligt lag skyldig att kontrollera om den förmedlade fastigheten belastas av inteckningar, servitut och andra nyttjanderätter, vilket mäklaren i huvudsak gör via inhämtande av utdrag från fastighetsregistret. Uppgifterna som inhämtats vidarebefordras sedan i marknadsföringen av fastigheten genom att dessa tas in i av mäklaren upprättad objektsbeskrivning. Ofta redovisar mäklaren även uppgifter om inskrivna förmåner som är knutna till den förmedlade fastigheten, exempelvis servitutsrättigheter gällande vatten eller avlopp, som då gäller i en annan fastighet. Det är självskrivet av stor betydelse att de uppgifter mäklaren inhämtar och för vidare är korrekta. Det faktum att många äldre inskrivningar är oriktiga leder till osäkerheter kring fastigheten och kan även på ett oriktigt sätt påverka priset vid en försäljning, då en belastning i form av ett servitut eller nyttjanderätt kan uppfattas som en värdesänkande faktor av en köpare.

Oriktiga inskrivningar kan även tänkas påverka tilltron till mäklaren negativt, eftersom konsumenten med rätta utgår ifrån att mäklarens uppgifter om fastigheten är korrekta. Framkommer exempelvis att en lämnad uppgift om ett förmånservitut inte längre är gällande eftersom rättigheten bakom inskrivningen upphört, men uppgiften ändå lämnats via ett utdrag från fastighetsregistret, ligger det nära till hands att mäklaren lastas av den som tagit del av uppgiften.

Vissa typer av inskrivningar, såsom inskrivning av sk villaservitut, konstateras så ofta vara inaktuella att det riskerar medföra att den typen av rättighet uppfattas som något en köpare generellt kan bortse ifrån, med risk för rättsförlust i det fall den bakomliggande rättigheten i det enskilda fallet alltså har rättslig betydelse. Osäkerheten om en inskrivning är riktig eller inte, föranleder inte sällan även till synes onödiga utredningar för mäklaren som dessutom kan vara mycket tidskrävande då det skriftliga underlaget kring den bakomliggande rättigheten oftast är arkiverad.

Sammantaget är det Mäklarsamfundets uppfattning att förekomsten av oriktiga inskrivningar medför ett flertal problem. Mäklarsamfundet delar därför utredarens slutsats att nya åtgärder för att komma tillrätta med problemet behövs.

Dödning av inskrivningar

Mäklarsamfundet delar utredarens grundtanke med den föreslagna skyldigheten, att därigenom förhindra uppkomsten av nya felaktiga inskrivningar. Mäklarsamfundet ställer sig dock tveksam till om den tilltänkta ordningen att rättighetsinnehavaren ska vara skyldig att begära dödning av inskrivningen när rättigheten upphört, kommer att efterlevas. Förslaget i denna del synes i allt väsentligt vila på rättighetsinnehavarens respekt för det tilltänka regelverket, något övrigt incitament för denne att begära dödning av inskrivningen finns knappast, då det främst torde vara den belastade fastighetens ägare som har intresse av att inskrivningen tas bort. Inskrivningsmyndigheten föreslås visserligen få möjlighet att utfärda vitesföreläggande, men hur inskrivningsmyndigheten ska få klarhet i när rättigheten upphört, berör inte utredaren. Mäklarsamfundet delar dock utredarens uppfattning att dödningsförfarandet bör vara förenklat och inte kräva ingivande av upplåtelsehandlingen i det fall det är rättighetsinnehavaren som begär dödning.

Inget krav på förnyelse av inskrivning av tidsbestämda upplåtelser

Inför ett dödningsförfarande i enlighet med utredarens förslag, delar Mäklarsamfundet uppfattningen att det inte bör införas ett krav på förnyelse inskrivningar av tidsbestämda upplåtelser. Som ovan anförts är Mäklarsamfundet dock tveksam till om det tilltänkta dödningsförfarandet kommer att efterlevas. Då det är viktigt att regler införs som begränsar tillkomsten av nya oriktiga inskrivningar, anser Mäklarsamfundet att ett krav på förnyelse av inskrivningar av tidsbegränsade upplåtelser mot den bakgrunden istället bör övervägas.

Ingen preklusion av äldre inskrivningar

Mäklarsamfundet anser till skillnad från utredaren att en lag om preklusion av äldre inskrivningar bör införas. Föredelarna för samtliga användare måste anses väga tyngre än det arbete och de kostnader som en preklusionslag kommer att föranleda för vissa rättighetsinnehavare.

Ingen allmän förnyelseplikt för inskrivningar

Mäklarsamfundet delar utredarens uppfattning i denna del.

Andra åtgärder mot oriktiga inskrivningar

Mäklarsamfundet tillstyrker utredarens förslag om ett utvidgat bortintygande i samband med fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten bedöms ha goda förutsättningar att bedöma huruvida förekommande inskrivningar motsvaras av någon gällande rättighet och om så inte är fallet intyga detta med påföljd att inskrivningen kan tas bort.

Inget utökat registerinnehåll

En av de största bristerna med inskrivningarna i dagens fastighetsregister är att registreringen är så pass knapphändig att ytterligare utredning ofta krävs för att klarlägga vad inskrivningen avser. Inte heller framgår vem rättighetsinnehavaren är, vilket försvårar utredningen i sig. Den av utredaren beskrivna digitaliseringen av Lantmäteriets handläggning av inskrivningsärenden skulle i stor utsträckning underlätta och bör om möjligt påskyndas istället för att i dagsläget utöka registerinnehållet.

Ett alternativt förslag: Krav på förnyelse av inskrivningar – preklusion

Mäklarsamfundet tillstyrker förslaget i denna del. Förnyelsen bör omfatta alla inskrivningar beviljade före den 1 juli 1968. Mäklarsamfundet har ingen erinran mot förnyelseperiodens längd eller det beskrivna förfarandets utformning.

Konsekvenser av förslagen

Mäklarsamfundet har inget att erinra mot den beskrivning av konsekvenser av förslagen som utredaren redovisar.

Ikraftträdande m m

Mäklarsamfundet har inget att erinra mot utredarens förslag till ikraftträdande. Som anförs är det av vikt att alla parter i god tid får information om de nya reglerna och att berörda myndigheter ges tid att förbereda förändringarna.

MÄKLARSAMFUNDET

Jonas Anderberg