

# Lagrådsremiss

## Effektivare pantbrevshantering

---

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Harpsund den 19 december 2002

*Thomas Bodström*

*Sten Andersson*  
(Justitiedepartementet)

### Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen förslås vissa ändringar i lagen (1994:448) om pantbrevsregister. Syftet med förslagen är att effektivisera hanteringen av obelånade pantbrev. Enligt dagens regler skall en registrering av en inteckning i pantbrevsregistret alltid förenas med en uppgift om vem som är pantbrevshavare. Enligt förslaget skall det vara möjligt att i pantbrevsregistret registrera inteckningar utan någon anknytande uppgift om pantbrevshavare. Om uppgift om pantbrevshavare saknas, skall den som har beviljats lagfart för fastigheten eller, om fastigheten är upplåten med tomträtt, tomträttshavaren anses som pantbrevshavare.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2003.

# Innehållsförteckning

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 1        | Beslut.....  | 3  |
| 2        | Lagtext.....   | 4  |
| 2.1      | Förslag till lag om ändring i lagen (1994:448) om pantbrevsregister.....   | 4  |
| 2.2      | Förslag till lag om ändring i sekretesslagen (1980:100).....               | 9  |
| 2.3      | Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken.....                        | 10 |
| 3        | Ärendet och dess beredning .....   | 12 |
| 4        | Bakgrund.....  | 12 |
| 4.1      | Nuvarande bestämmelser .....   | 12 |
| 4.2      | Publikt arkiv .....  | 13 |
| 5        | Överväganden och förslag.....  | 14 |
| 5.1      | Behovet av en lagstiftning om registrering av obelånade pantbrev .....     | 14 |
| 5.2      | Fastighetsägare som pantbrevshavare.....                                   | 15 |
| 5.3      | Registreringsåtgärder.....   | 22 |
| 5.4      | Formerna för utlämnande av uppgifter ur pantbrevs registret .....          | 24 |
| 5.5      | Ingivande av ansökan .....   | 26 |
| 5.6      | Företeende av skriftlig fullmakt.....                                      | 27 |
| 5.7      | Sekretess .....  | 28 |
| 5.8      | Skadeståndsfrågor.....   | 29 |
| 5.9      | Avgiftsfrågor.....   | 31 |
| 6        | Ikraftträdande och övergångsfrågor .....                                   | 32 |
| 7        | Kostnader och andra konsekvenser .....                                     | 33 |
| 8        | Författningskommentar .....  | 34 |
| 8.1      | Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:448) om pantbrevsregister..... | 34 |
| 8.2      | Förslaget till lag om ändring i sekretesslagen (1980:100).....             | 40 |
| 8.3      | Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken.....                      | 41 |
| Bilaga 1 | Lagförslagen i promemorian .....   | 44 |
| Bilaga 2 | Förteckning över remissinstanser.....                                      | 52 |

# 1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i lagen (1994:448) om pantbrevsregister,
2. lag om ändring i sekretesslagen (1980:100), och
3. lag om ändring i utsökningsbalken.

## 2 Lagtext

### 2.1 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:448) om pantbrevsregister

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1994:448) om pantbrevsregister

*dels* att 2–7, 8, 10, 11, 16–18 §§ samt rubrikerna närmast före 7 och 8 §§ skall ha följande lydelse,

*dels* att det skall införas tre nya paragrafer, 7 a, 11 a och 20 a §§, samt närmast före 7 a, 11 a och 20 a §§ nya rubriker av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 2 §

Pantbrevsregistret skall föras med hjälp av *automatisk databehandling*.

Pantbrevsregistret skall föras med hjälp av *automatiserad behandling*.

#### 3 §<sup>1</sup>

Pantbrevsregistret får användas för följande ändamål

1. för registrering av inteckningar och pantbrevshavare enligt denna lag,

2. som underlag för beslut som får meddelas enligt denna lag, och

3. som underlag för underrättelser till pantbrevshavare om till *registrerade* pantbrevshavare och dem som enligt 4 § skall anses som pantbrevshavare om

a) innehållet i fastighetsregistrets allmänna del och inskrivningsdel,

b) taxeringsvärden och andra vid fastighetstaxering fastställda uppgifter,

c) fastighetsägares och tomträtts-havares postadresser.

#### 4 §<sup>2</sup>

För att en inteckning skall få föras in i pantbrevsregistret fordras att den är införd i fastighetsregistrets inskrivningsdel och att begäran om registrering framställs enligt 5 eller 6 §.

*Inteckningen får registreras i pantbrevsregistret endast om den förenas med en uppgift om vem som har rätt att råda över registreringen (pantbrevshavare). Endast den som har fått tillstånd*

*En uppgift i pantbrevsregistret om en inteckning får förenas med en uppgift om vem som har rätt att råda över registreringen (pantbrevshavare). Endast den som har fått tillstånd enligt 14 § får registreras*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2000:252.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2000:252.

enligt 14 § får registreras som pantbrevshavare. *Om registret inte innehåller någon uppgift om pantbrevshavare, skall den som senast har beviljats lagfart på fastigheten anses som pantbrevshavare. Gäller inteckningen i tomträtt, skall i stället den som enligt fastighetsregistrets inskrivningsdel är tomträttshavare anses som pantbrevshavare.*

Om en inteckning har varit föremål för beslut om utbyte enligt 22 kap. 8 § jordabalken, skall bestämmelserna i denna lag om inteckning i stället gälla de genom utbytet beslutade pantbrev.

### 5 §<sup>3</sup>

På begäran av den som ger in en ansökan om inteckning till inskrivningsmyndigheten skall verket föra in uppgift om inteckningen, om sådan beviljas, i pantbrevsregistret. *På begäran av den som ger in en ansökan om inteckning till inskrivningsmyndigheten skall verket föra in en uppgift om inteckningen, om en sådan beviljas, i pantbrevsregistret. Om sökanden begär det, skall verket samtidigt föra in en uppgift om pantbrevshavare.*

Bestämmelserna i första stycket tillämpas även i samband med ansökningar om sådana inteckningsåtgärder som avses i 22 kap. 7–9 och 11 §§ jordabalken.

### 6 §<sup>4</sup>

På begäran av en innehavare av ett skriftligt pantbrev skall verket föra in uppgift om den inteckning som svarar mot pantbrevet i pantbrevsregistret. *På begäran av en innehavare av ett skriftligt pantbrev skall verket föra in en uppgift om den inteckning som svarar mot pantbrevet i pantbrevsregistret. Om sökanden begär det, skall verket samtidigt föra in en uppgift om pantbrevshavare.*

En inteckning får föras in i pantbrevsregistret enligt bestämmelserna i första stycket endast om det skriftliga pantbrevet har givits in till verket. I samband med införandet i registret skall pantbrevet förstöras.

Bestämmelserna i andra stycket gäller inte pantbrev som avses i 22 kap. 5 b § andra meningen jordabalken.

I fråga om inteckningar som har beviljats före den 1 januari 1972 gäller bestämmelserna i denna paragraf om pantbrev även sådana inteckningshandlingar som avses i 24 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken. En sådan handling behöver dock inte förstöras om den förses med påskrift om att den inte längre medför någon rätt i den intecknade egendomen.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1995:1414.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1995:1414.

7 §<sup>5</sup>

På begäran av den som är registrerad som pantbrevshavare skall verket registrera en ny pantbrevshavare för inteckningen. Om en ny pantbrevshavare registreras, skall uppgiften om den tidigare pantbrevshavaren tas bort från pantbrevsregistret.

Avregistrering eller byte av pantbrevshavare

7 a §

På begäran av den som är registrerad som pantbrevshavare skall verket ta bort uppgiften om pantbrevshavare från registret.

Om sökanden begär det, skall verket i samband med en åtgärd enligt första stycket föra in en ny uppgift om pantbrevshavare i registret.

Avregistrering m.m.

Avregistrering av inteckning m.m.

8 §<sup>6</sup>

På begäran av den som är registrerad som pantbrevshavare skall verket utfärda ett skriftligt pantbrev som svarar mot inteckningen. Verket skall också utfärda ett skriftligt pantbrev, om kronofogdemyndigheten har utmätt pantbrevet hos den intecknade egendomens ägare och begär att ett skriftligt pantbrev skall utfärdas. I samband med att det skriftliga pantbrevet utfärdas skall inteckningen tas bort från pantbrevsregistret.

På begäran av den som är registrerad som pantbrevshavare eller som enligt 4 § skall anses som pantbrevshavare skall verket utfärda ett skriftligt pantbrev som svarar mot inteckningen. Verket skall också utfärda ett skriftligt pantbrev, om kronofogdemyndigheten har utmätt pantbrevet hos den intecknade egendomens ägare och begär att ett skriftligt pantbrev skall utfärdas. I samband med att det skriftliga pantbrevet utfärdas skall inteckningen tas bort från pantbrevsregistret.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1995:1414.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1995:1414.

## 10 §<sup>7</sup>

På begäran av *pantbrevshavaren* skall verket besluta att inteckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret enligt 8 §.

På begäran av *den som är registrerad som pantbrevshavare eller som enligt 4 § skall anses som pantbrevshavare* skall verket besluta att inteckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret enligt 8 §.

Ett beslut som avses i första stycket gäller till dess att inskrivningsmyndigheten har avslutat ett ärende enligt 22 kap. 7–11 §§ jordabalken. Om pantbrevshavaren begär det, får verket häva beslutet även dessförinnan.

## 11 §<sup>8</sup>

På begäran av en kronofogde-myndighet skall verket besluta att *en inteckning inte får tas bort från registret enligt 8 § och att någon ny pantbrevshavare inte får registreras för den*. Ett sådant beslut gäller till dess att något annat har förordnats.

På begäran av en kronofogde-myndighet skall verket besluta att *sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ inte får vidtas*. Ett sådant beslut gäller till dess att något annat har förordnats.

*Samtycke till vissa registreringsåtgärder*

### 11 a §

*Om en ansökan om lagfart eller en ansökan om inskrivning av förvärv av tomträtt har förklarats vilande, får en begäran enligt 7, 8 eller 10 § från den som enligt 4 § skall anses som pantbrevshavare beviljas endast om sökanden i inskrivningsärendet har samtyckt till åtgärden.*

## 16 §

*En pantbrevshavare har på grund av registreringen de rättigheter och skyldigheter som följer med innehavet av ett skriftligt pantbrev.*

*Den som är registrerad som pantbrevshavare eller som enligt 4 § skall anses som pantbrevshavare har de rättigheter och skyldigheter som följer med innehavet av ett skriftligt pantbrev.*

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1995:1414.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1995:1414.

## 17 §<sup>9</sup>

Ansökningar om åtgärder som avses i 6, 7, 8 och 10 §§ samt framställningar om utlämnande av uppgifter i pantbrevsregistret får av den som har fått tillstånd enligt 14 § ges in till verket genom ett elektroniskt dokument eller på något annat sätt med hjälp av *automatisk databehandling*.

Ansökningar om åtgärder som avses i 8 och 11 §§ får av kronofogdemyndigheten ges in med hjälp av *automatisk databehandling*.

Med ett elektroniskt dokument avses en upptagning vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande.

Regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, verket får meddela föreskrifter för det tekniska förfarandet.

Ansökningar om åtgärder som avses i 6–8 och 10 §§ samt framställningar om utlämnande av uppgifter i pantbrevsregistret får av den som har fått tillstånd enligt 14 § ges in till verket genom ett elektroniskt dokument eller på något annat sätt med hjälp av *automatiserad behandling*.

Ansökningar om åtgärder som avses i 8 och 11 §§ får av kronofogdemyndigheten ges in med hjälp av *automatiserad behandling*.

## 18 §<sup>10</sup>

I samband med registreringsåtgärder enligt 5, 6 och 9 §§ får verket hämta uppgifter om inteckningen från fastighetsregistrets inskrivningsdel med hjälp av *automatisk databehandling*.

I samband med registreringsåtgärder enligt 5–10 §§ får verket hämta uppgifter om inteckningen *samt om lagfart och inskrivning av förvärv av tomträtt* från fastighetsregistrets inskrivningsdel med hjälp av *automatiserad behandling*.

### *Ombud*

#### *20 a §*

*I ärenden om registrering enligt denna lag behöver ombud inte visa upp skriftlig fullmakt annat än om Lantmäteriverket anser att det behövs.*

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

2. Så snart lagen har trätt i kraft skall uppgifter i pantbrevsregistret om att Lantmäteriverket är pantbrevshavare tas bort från registret.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1995:1414.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2000:252.



## 2.2 Förslag till lag om ändring i sekretesslagen (1980:100)

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 22 § sekretesslagen (1980:100) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **8 kap.** 22 §<sup>1</sup>

Sekretess gäller i verksamhet som avser förande av pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister för uppgift om pantbrevshavare, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den som uppgiften rör lider skada.

Trots sekretessen får uppgift lämnas till *lagfaren ägare* av den fastighet som uppgiften rör eller, om fastigheten är upplåten med tomträtt, till tomträttshavare *som har fått sitt förvärv inskrivet*.

Sekretess gäller i verksamhet som avser förande av pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister för uppgift om *registrerad* pantbrevshavare, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den som uppgiften rör lider skada.

Trots sekretessen får uppgift lämnas till *den som senast har beviljats lagfart* för den fastighet som uppgiften rör eller, om fastigheten är upplåten med tomträtt, till *den som enligt fastighetsregistrets inskrivningsdel är tomträttshavare*.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1994:450.

## 2.3 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 2 och 7 §§ samt 12 kap. 5 § utsökningsbalken skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 6 kap.

#### 2 §<sup>1</sup>

Pengar samt löpande skuldebrev och annan handling, vars företeende utgör villkor för rätt att kräva betalning eller påkalla fullgörande av annan förpliktelse, skall tagas i förvar.

Utmäts pantbrev i skepp eller fastighet eller skuldebrev som är intecknat i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg hos den intecknade egendomens ägare, skall pantbrevet eller inteckningshandlingen tas i förvar. Om beslutet om utmätning av pantbrev avser ett datapantbrev, skall kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket utfärdar ett skriftligt pantbrev enligt 8 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister.

Utmäts pantbrev i skepp eller fastighet eller skuldebrev som är intecknat i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg hos den intecknade egendomens ägare, skall pantbrevet eller inteckningshandlingen tas i förvar. Om beslutet om utmätning av pantbrev avser ett datapantbrev, skall kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket *beslutar att sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ lagen (1994:448) om pantbrevsregister inte får vidtas eller att verket* utfärdar ett skriftligt pantbrev enligt 8 § *nämnda lag*.

Kan det antagas att handling som avses i första eller andra stycket undanhålls eller har förkommit, skall i stället sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Utmätning av en rättighet som är registrerad enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument skall säkerställas genom registrering av utmätningen enligt den lagen. Utmäts en rättighet som förvaltas enligt 3 kap. i nämnda lag skall säkerställandet i stället ske genom underrättelse till förvaltaren om utmätningen. Detsamma gäller om utmätningen avser en panträtt i en rättighet som förvaltas enligt det kapitlet.

#### 7 §<sup>2</sup>

Egendom som är i tredje mans besittning får tas i förvar, förseglas eller märkas, när en sådan åtgärd föreskrivs i 2–5 §§. Om ett beslut

Egendom som är i tredje mans besittning får tas i förvar, förseglas eller märkas, när en sådan åtgärd föreskrivs i 2–5 §§. Om ett beslut

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1998:1484.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1995:1398.

om utmätning av pantbrev avser ett datapantbrev och tredje man är registrerad som pantbrevshavare, får kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket beslutar att *inteckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret och att någon ny pantbrevshavare inte får registreras.*

om utmätning av pantbrev avser ett datapantbrev och tredje man är registrerad som pantbrevshavare, får kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket beslutar att *sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ lagen (1994:448) om pantbrevsregister inte får vidtas.*

I fråga om pantbrev och andra inteckningshandlingar som är belånade tillämpas bestämmelserna i första stycket endast om det finns särskilda skäl. Om egendomen inte tas i förvar eller ett sådant beslut som avses i första stycket andra meningen inte meddelas, skall i stället förbud meddelas innehavaren att utan kronofogdemyndighetens tillstånd lämna ut egendomen eller vidta någon annan åtgärd med den till skada för sökanden.

Om tredje man har handpanträtt eller retentionsrätt i egendom som tas i förvar, innehar kronofogdemyndigheten egendomen för hans räkning.

## 12 kap.

### 5 §<sup>3</sup>

Pantbrev som gäller i fastigheten och ej är belånat får tagas i förvar av kronofogdemyndigheten. Sedan pantbrevet har tagits i förvar, får det ej pantförskrivas utan myndighetens tillstånd.

I fråga om datapantbrev skall kronofogdemyndigheten i stället begära att Lantmäteriverket beslutar om att *inteckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret och att någon ny pantbrevshavare inte får registreras.* När ett sådant beslut har meddelats, får pantbrevet inte användas för pantsättning utan kronofogdemyndighetens tillstånd.

I fråga om datapantbrev skall kronofogdemyndigheten i stället begära att Lantmäteriverket beslutar om att *sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ lagen (1994:448) om pantbrevsregister inte får vidtas.* När ett sådant beslut har meddelats, får pantbrevet inte användas för pantsättning utan kronofogdemyndighetens tillstånd.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1995:1398.

### 3 Ärendet och dess beredning

Tidigare skedde pantsättning av fast egendom alltid med hjälp av skriftliga pantbrev. Sedan år 1994 kan det också utfärdas s.k. datapantbrev. Ett datapantbrev utgör endast en registrering i det s.k. pantbrevsregistret, ett register som förs med hjälp av automatiserad behandling. En elektronisk pantbrevshantering enligt lagens modell fungerar dock normalt enbart så länge pantbrevet är belånat hos en bank eller något liknande institut. När lånet har betalats tillbaka och pantbrevet därför skall återlämnas till fastighetsägaren, måste datapantbrevet omvandlas till vanlig skriftlig form.

En tid efter det att pantbrevsregistret hade inrättats utvecklade Lantmäteriverket ett avtalsbaserat system för förvaring av datapantbrev för fastighetsägarens räkning. Systemet benämns *publikt arkiv*. Under år 1997 tillskrev Lantmäteriverket regeringen och begärde att förutsättningarna för att förvara datapantbrev i det publika arkivet skulle lagregleras (dnr Ju97/1245/L1). Bankföreningen gjorde år 2000 en framställan i frågan (dnr Ju2000/178/L1). Inom Justitiedepartementet har därför upprättats promemorian Effektivare pantbrevshantering – registrering av obelånade pantbrev (Ds 2002:8). Promemorians lagförslag finns i *bilaga 1*.

Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Justitiedepartementet (dnr Ju1997/1245).

## 4 Bakgrund

### 4.1 Nuvarande bestämmelser

#### *Pantsättning av fast egendom*

En fastighetsägare, som vill upplåta panträtt i fastigheten till säkerhet för en fordran, kan hos en inskrivningsmyndighet ansöka om inskrivning i fastigheten av ett visst belopp. En sådan inskrivning kallas *inteckning* (se 6 kap. 1 § jordabalken) och kommer till uttryck i en registrering i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Mot varje inteckning svarar ett *pantbrev*. Det är pantbrevet som används för att upplåta panträtt. Pantbrev har tidigare utfärdats endast i *skriftlig* form, dvs. såsom ett dokument i pappersformat. Om det har utfärdats ett skriftligt pantbrev, sker pantupplåtelsen genom att ”fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen” (se 6 kap. 2 § jordabalken). Det innebär bl.a. att pantsättning av fast egendom innefattar två moment, dels en av fastighetsägaren gjord pantförskrivning, dels ett överlämnande av pantbrevet till borgenären.

Den 1 juli 1994 trädde lagen (1994:448) om pantbrevsregister i kraft. Lagen innebär att det, förutom skriftliga pantbrev, även kan utfärdas s.k. *datapantbrev*. Ett datapantbrev kommer inte till uttryck i något fysiskt föremål utan endast i en registrering i ett särskilt register, *pantbrevsregistret*. För att en inteckning skall få registreras i pantbrevsregistret

fordras att den är införd i fastighetsregistrets inskrivningsdel och att registreringen i pantbrevsregistret förenas med en uppgift om vem som har rätt att råda över inteckningen, *pantbrevshavare*.

Vid en pantsättning med användande av ett datapantbrev ersätts överlämnandet av pantbrevet av en registreringsåtgärd; borgenären registreras som pantbrevshavare i pantbrevsregistret (se 6 kap. 2 § jordabalken).

### *Pantbrevsregistret*

Pantbrevsregistret förs av Lantmäteriverket med hjälp av automatiserad behandling.

För att en inteckning skall få registreras i pantbrevsregistret fordras, såsom nyss har nämnts, bl.a. att den i pantbrevsregistret förenas med en uppgift om pantbrevshavare. Endast den som har beviljats särskilt tillstånd får registreras som pantbrevshavare (se 4 § lagen om pantbrevsregister). Tillstånd att bli registrerad som pantbrevshavare beviljas av Lantmäteriverket. Vid tillståndsprövningen skall särskilt beaktas att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och den tekniska sakkunskap som krävs för pantbrevsregistrets funktion, att det finns tillfredsställande former för betalning av bl.a. stämpelskatt och expeditionsvgifter och att sökanden i övrigt uppfyller krav på lämplighet (se 14 §).

Initiativ till registrering av en inteckning i pantbrevsregistret kan tas i samband med att en ansökan om inteckning ges in till inskrivningsmyndigheten. Det är då fastighetsägaren som avgör om inteckningen skall föras in i pantbrevsregistret (och därmed också om pantbrevet skall utfärdas i skriftlig form eller såsom ett datapantbrev; se 5 §). Ett skriftligt pantbrev kan också "konverteras" till ett datapantbrev. En sådan konvertering kan komma till stånd om innehavaren av det skriftliga pantbrevet begär det och ger in pantbrevet till Lantmäteriverket. Konverteringen innebär att inteckningen förs in i pantbrevsregistret samtidigt som det skriftliga pantbrevet förstörs (se 6 §). En pantbrevshavare kan vidare begära att en ny pantbrevshavare skall registreras för pantbrevet ("byte av pantbrevshavare", se 7 §). Pantbrevshavaren kan också begära att inteckningen avförs från registret och att det i stället utfärdas ett skriftligt pantbrev som svarar mot inteckningen (se 8 §).

## 4.2 Publikt arkiv

Såsom nyss har nämnts får endast den som Lantmäteriverket har beviljat tillstånd registreras som pantbrevshavare (se 4 §). De flesta fastighetsägare saknar sådant tillstånd. En pantbrevshavare som inte längre önskar vara registrerad som pantbrevshavare – t.ex. därför att pantsättningen har upphört – saknar i ett sådant fall möjlighet att få registreringen överförd på fastighetsägaren. I stället måste pantbrevshavaren begära att uppgiften om inteckningen tas bort från pantbrevsregistret och att det utfärdas ett skriftligt pantbrev som kan överlämnas till fastighetsägaren.

Lantmäteriverket uppmärksammade redan en tid efter det att pantbrevsregistret hade inrättats att det fanns behov av förvaring av

datapantbrev för fastighetsägarens räkning. Verket utvecklade därför ett system för detta. Systemet benämns *publikt arkiv* och grundas på avtal mellan verket och berörda pantbrevshavare respektive fastighetsägare.

Systemet med publikt arkiv innebär att Lantmäteriverket registreras som pantbrevshavare för sådana datapantbrev som egentligen borde ha skrivits ut som skriftliga pantbrev för återlämnande till fastighetsägaren. Lantmäteriverket råder över pantbrevet för fastighetsägarens räkning.

En praktisk situation är denna. Fastighetsägaren A-son har lånat pengar i banken B. B har tillstånd att stå som pantbrevshavare i pantbrevsregistret. I samband med att A-son upplåter panträtt i sin fastighet registreras därför B som pantbrevshavare för en viss in-teckning. När A-son senare löser krediten, ankommer det normalt på B att återlämna den ställda säkerheten. Detta sker, enligt lagens modell, genom att in-teckningen avregistreras från pantbrevsregistret, varefter B tillställer A-son det skriftliga pantbrev som skrivs ut i datapantbrevets ställe. I systemet med publikt arkiv sker i stället ett ”byte av pantbrevshavare”. Lantmäteriverket registreras som pantbrevshavare i B:s ställe och kommer därefter att ”inneha” pantbrevet för A-sons räkning.

Lantmäteriverket har även utformat en tjänst som riktar sig till fastighetsägare. Verket erbjuder fastighetsägare att omvandla icke-pant-satta skriftliga pantbrev till datapantbrev för förvaring i det publika arkivet.

I november 2002 fanns det 428 000 datapantbrev i det publika arkivet.

## 5 Överväganden och förslag

### 5.1 Behovet av en lagstiftning om registrering av obelånade pantbrev

|   |
|---|
| <b>Regeringens bedömning:</b> Registreringen av obelånade pantbrev bör lagregleras. |
|---|

**Promemorians bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se promemorian s. 29 och 30).

**Remissinstanserna:** Samtliga remissinstanser som har yttrat sig har gjort samma bedömning som den som har redovisats i promemorian eller inte haft några invändningar mot den.

**Skälen för regeringens bedömning:** Pantbrevsregistret har varit i drift i sju år. Under denna tid har registret fått en mycket stor betydelse för pantbrevshanteringen. Numera är tre av fyra in-teckningar registrerade i pantbrevsregistret. Endast var fjärde in-teckning motsvaras av ett skriftligt pantbrev. Även det publika arkivet har vunnit en stor anslutning. Om en pantbrevshavare begär att bli avregistrerad utan att någon annan pantbrevshavare kan registreras i stället, förs in-teckningen i de flesta fall över till det publika arkivet.

Det publika arkivet har stora praktiska fördelar. Bland annat underlättar det kreditinstitutens hantering av pantbreven efter det att de

lån för vilka pantbrev har utgjort säkerhet har lösts. Det blir inte nödvändigt att avregistrera inteckningen från pantbrevsregistret och omvandla datapantbrevet till ett skriftligt pantbrev när det inte finns någon ny pantbrevshavare att registrera i stället för den tidigare borgenären. Nya pantsättningar kan också genomföras på ett smidigare sätt, eftersom nya pantbrevshavare kan registreras direkt. Varken den tidigare eller den nya pantbrevshavaren behöver alltså ta någon befattning med skriftliga pantbrev. Kreditinstitutens kostnader för pantbrevshanteringen minskar därmed.

Det publika arkivet möjliggör också en förhållandevis säker förvaring av icke-pantsatta pantbrev. Ett pantbrev är en värdehandling. Om det förstörs eller försvinner, måste det dödas enligt ett särskilt förfarande vid domstol. Varje år dödas ett stort antal skriftliga pantbrev (enligt uppgift från Domstolsverket handläggs vid landets domstolar årligen cirka 6 000 ärenden om dödande av pantbrev). Ett pantbrev som är registrerat i det publika arkivet kan i praktiken varken förkomma eller förstöras. Även för fastighetsägaren kan därför det publika arkivet ha betydande fördelar.

Det är emellertid viktigt att det publika arkivet bygger på en tillfredsställande rättslig grund, så att några rättsförluster inte uppkommer. Systemet grundas i dag på avtal mellan Lantmäteriverket och berörda pantbrevshavare respektive fastighetsägare. Ett system som grundas på avtal kan ha vissa fördelar. Det kan t.ex. vara flexibelt och lätt att anpassa efter nya förhållanden. Ett avtalsgrundat system kan emellertid också ha nackdelar. Som har konstaterats i promemorian kan det vara förenat med juridiska oklarheter som i förlängningen kan leda till rättsförluster. Enligt Svenska Bankföreningen är det just olika slag av juridiska oklarheter som har gjort att banker och kreditinstitut inte har fullt ut har utnyttjat möjligheten att registrera pantbrev i arkivet.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att ett optimalt utnyttjande av pantbrevsregistret förutsätter att systemet med publikt arkiv lagregleras. Även intresset av att undvika rättsförluster talar för en lagreglering. Registreringen av obelånade pantbrev bör alltså lagregleras.

## 5.2 Fastighetsägare som pantbrevshavare

**Regeringens förslag:** En inteckning i pantbrevsregistret skall inte behöva vara förenad med någon uppgift om pantbrevshavare. Om uppgift om pantbrevshavare saknas, skall den som har lagfart för fastigheten anses som pantbrevshavare.

Om en lagfartsansökan har förklarats vilande, skall en registreringsåtgärd som begärs av den som skall anses som pantbrevshavare få vidtas endast om den som har gjort den vilandeförklarade lagfartsansökan har samtyckt till åtgärden.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 31–38).

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna som har yttrat sig har tillstyrkt förslagen eller inte haft några invändningar mot dem. Några remissinstanser, däribland *Kammarkollegiet*, *Mäklarsamfundet* och

*Villaägarnas Riksförbund*, har ansett att det föreslagna förfarandet blir ineffektivt i samband med en överlåtelse av fastigheten och medför risker för obehöriga åtgärder. De har lämnat olika förslag till reglering av förfarandet vid en överlåtelse.

## **Skälen för regeringens förslag**

### *Utgångspunkter för förslagen*

Syftet med den lagändring som nu diskuteras är att registreringar av inteckningar skall kunna stå kvar i pantbrevsregistret även när pantbrevet skall ”lämnas tillbaka” till fastighetsägaren, t.ex. i samband med lösandet av ett lån. Detta är i dag normalt inte möjligt, eftersom en inteckning får vara registrerad i registret endast om den är förenad med en uppgift om pantbrevshavare och det stora flertalet fastighetsägare inte kan få tillstånd att registreras som pantbrevshavare.

I Lantmäteriverkets publika arkiv har problemet lösts genom att verket registreras som pantbrevshavare. Det är emellertid naturligt att utgångspunkten för en ny lagstiftning är en annan, nämligen att pantbrevshavare för obelånade inteckningar skall vara den som har den rättsliga rådigheten över inteckningarna, dvs. fastighetsägaren.

Man kan då tänka sig två huvudalternativ. Det ena huvudalternativet är att tillåta att fastighetsägare registreras som pantbrevshavare, trots att de inte har tillstånd enligt 14 § lagen om pantbrevsregister. Det andra huvudalternativet är att tillåta att inteckningar står kvar i pantbrevsregistret även om de saknar uppgift om pantbrevshavare samt att föreskriva att, där uppgift om pantbrevshavare saknas, fastighetsägaren skall anses som pantbrevshavare.

### *Det första huvudalternativet*

I det första av de nyss nämnda alternativen skall registret alltid innehålla uppgift om pantbrevshavare. I praktiken skulle det innebära att fastighetsägaren normalt skall registreras som pantbrevshavare för icke-pantsatta inteckningar. En fastighetsägare som är registrerad som pantbrevshavare skulle i samband med en överlåtelse kunna begära att den nye ägaren registreras som pantbrevshavare. Detta stämmer väl överens med det sätt på vilket skriftliga pantbrev brukar hanteras vid överlåtelser; överlåtaren överlämnar i anslutning till överlåtelsen obelånade pantbrev till förvärvaren.

Denna variant har emellertid nackdelar.

Till att börja med kan konstateras att den förutsätter att man frångår en grundläggande princip i det nuvarande systemet, nämligen att endast den som har fått särskilt tillstånd kan registreras som pantbrevshavare.

Kravet på tillstånd motiverades i lagens förarbeten på följande sätt. De rationaliseringsvinster som systemet kan medföra är beroende av att registrering kan ske efter ansökan på elektronisk väg. En förutsättning för att någon skall registreras som pantbrevshavare bör därför vara att vederbörande har tekniska förutsättningar för terminalanslutning till systemet och att en sådan terminalanslutning medger tillfredsställande



teknisk säkerhet. Dessutom bör krävas att det går att finna tillfredsställande former för betalning av expeditionsavgifter och stämpelskatt samt att det inte finns anledning att anta att vederbörande kommer att missköta sin ställning som pantbrevshavare (se prop. 1993/94:197 s. 25).

Tillståndskravet bygger alltså på att de i pantbrevssystemet deltagande aktörerna skall ha tillgång till den tekniska utrustning som gör att systemet kan fungera i allt väsentligt utan manuell behandling. Det är önskvärt att denna systemets karaktär kan behållas väsentligen oförändrad. Redan detta talar för att tillståndskravet tills vidare bör behållas. Till detta kommer givetvis att tillståndskravet ger bättre förutsättningar för att upprätthålla den tekniska säkerheten i systemet. Det är också ägnat att garantera en hög registerkvalitet.

Mot den bakgrunden framstår det för närvarande inte som lämpligt att frånga det nuvarande kravet på att endast den som har fått särskilt tillstånd får registreras som pantbrevshavare.

En ordning där varje ägarbyte skall föranleda en ändring i pantbrevsregistret har också andra nackdelar. Exempelvis finns det en risk för att överlåtaren på grund av okunnighet underlåter att föra över registreringarna på den nye ägaren. En ordning av detta slag skulle också bli arbetskrävande för Lantmäteriverket, eftersom det måste vidtas en registreringsåtgärd vid varje ägarbyte där det förekommer obelånade inteckningar. Då ett stort antal fastighetsägare saknar möjlighet att ansöka om byte av pantbrevshavare på elektronisk väg, skulle handläggningen bli förhållandevis tungrodd.

En variant på det första huvudalternativet är att Lantmäteriverket självmant registrerar den som beviljas ny lagfart som pantbrevshavare för de pantbrev som var registrerade på den förgående lagfarna ägaren. De praktiska olägenheterna skulle då bli mindre. Det skulle inte krävas något särskilt ansökningsförfarande och därmed inte heller någon självständig prövning från Lantmäteriverkets sida. Lantmäteriverket skulle, på ett tekniskt förhållandevis enkelt sätt, kunna hämta uppgift om lagfartsförhållandena från fastighetsregistret. Nackdelen med systemet är att det vanligen tar någon eller några månader innan ägarbyten föranleder ändringar i fastighetsregistret. Redovisningen i pantbrevsregistret skulle alltså inte hålla helt jämna steg med löpande förändringar i ägarförhållandena. De problem som denna eftersläpning kan ge upphov till skulle emellertid i och för sig kunna lösas (se närmare under nästföljande rubrik).

#### *Det andra huvudalternativet*

Det andra huvudalternativet innebär att det i lagen slås fast dels att inteckningar kan vara registrerade i pantbrevsregistret utan uppgift om pantbrevshavare, dels att den som har lagfart skall anses som pantbrevshavare när registrerad pantbrevshavare saknas. Med en sådan ordning behöver det inte vidtas någon registreringsåtgärd i pantbrevsregistret i samband med ett ägarbyte. En ny ägare får, när han eller hon beviljas lagfart, automatiskt rådighet över de inteckningar i pantbrevsregistret som saknar uppgift om pantbrevshavare. Samtidigt behöver

pantbrevsregistret inte belastas med namnuppgifter som ändå finns lätt tillgängliga i offentliga register.

Från praktiska utgångspunkter framstår den sistnämnda lösningen som den bästa. En nackdel är givetvis att rätten att disponera över registreringen går över till en ny ägare först i och med att denne har fått lagfart på förvärvet. De problem som detta medför – och som behandlas närmare under följande rubrik – går dock enligt vår mening att hantera på ett tillfredsställande sätt.

#### *Särskilt om förhållandena i samband med överlåtelser*

Enligt den nu förordade ordningen skall alltså, för det fall att pantbrevsregistret saknar uppgift om pantbrevshavare, den som har lagfart anses som pantbrevshavare. Vid en överlåtelse av fastigheten kommer i så fall överlåtaren att behandlas som pantbrevshavare fram till dess att lagfart har beviljats på förvärvet, medan förvärvaren kommer att behandlas som pantbrevshavare för tiden därefter. Frågan är då hur detta går ihop med överlåtarens respektive förvärvarens intresse av att disponera över pantbrevet.

Överlåtarens ställning påverkas inte. Lagfart beviljas först när äganderätten till fastigheten har övergått till förvärvaren och överlåtaren således redan har förlorat behörigheten att pantsätta fastigheten. Därmed har han eller hon inte heller något intresse av att disponera över obelånade pantbrev. Däremot kan det inträffa att förvärvaren i samband med avtalet pantförskriver pantbrevet till överlåtaren (normalt som säkerhet för betalningen av köpeskillingen). I så fall är det i överlåtarens intresse att stå kvar som pantbrevshavare även sedan förvärvaren har fått lagfart. Situationen är emellertid inte så vanlig att det finns anledning att reglera den särskilt. Överlåtaren kan skydda sin rätt genom att avregistrera inteckningen från pantbrevsregistret och behålla det skiftliga pantbrev som utfärdas vid avregistreringen.

Förvärvaren å andra sidan har ett intresse av att få tillgång till obelånade pantbrev så snart som möjligt. En vanlig rutin är att säljaren överlämnar obelånade pantbrev till köparen samtidigt med att köpeskillingen betalas. Köparen kan därigenom förhindra att säljaren pantsätter fastigheten, innan köparen har fått lagfart på förvärvet. En sådan utväxling av betalning mot pantbrev går inte att åstadkomma med den nu skisserade ordningen. Fram till dess att köparen har fått lagfart på förvärvet löper han eller hon därför risken att säljaren pantsätter fastigheten till en godtroende tredje man. En köpare kan visserligen alltid skydda sig mot den nämnda risken genom att ställa som villkor för betalningen att säljaren i samband med att köpeskillingen betalas överlämnar ett skriftligt pantbrev. Om detta blev det normala förfaringssättet skulle dock – såsom flera remissinstanser har påtalat – en del av rationaliseringsvinsten med reformen gå förlorad.

*Mäklarsamfundet* har mot den bakgrunden föreslagit att säljaren i samband med tillträdet och betalningen skall kunna registrera köparen som pantbrevshavare och därefter ta ut ett registerutdrag, som kan överlämnas till köparen. När lagfart beviljas, kan – enligt Mäklarsamfundets förslag – uppgiften om pantbrevshavare automatiskt tas bort om denna

uppgift sammanfaller med lagfartsuppgiften. Ett liknande förslag har lämnats av *Villaägarnas Riksförbund*.

Vi anser dock att Mäklarsamfundets förslag inte bör genomföras. För det första skulle det strida mot den ovan berörda principen att endast den som har fått särskilt tillstånd skall kunna registreras som pantbrevshavare. Den principen har, såsom nyss har konstaterats, fortfarande goda skäl för sig. Det är också tydligt att den ordning som Mäklarsamfundet har föreslagit i enskilda fall skulle kunna leda till att registret kom att innehålla felaktiga eller inaktuella uppgifter. Så skulle exempelvis kunna bli fallet om köpekontraktet inte fullföljs.

Enligt vår mening går det också att finna praktiska lösningar på det aktuella problemet. Exempelvis kan parterna komma överens om att registrera inteckningen på en betrodd tredje man, t.ex. köparens kreditgivare. Säljaren kan också lämna köparen eller dennes kreditgivare fullmakt att omregistrera inteckningen. Vi föreslår därför inte några särskilda regler om omregistrering i samband med överlåtelser.

*Vad bör gälla då en ansökan om lagfart har förklarats vilande eller skjutits upp?*

En överlåtelse av en fastighet genomförs ofta i två steg. Först tecknar parterna ett köpekontrakt. Därefter, vanligen i samband med att köpeskillingen betalas, upprättas ett köpebrev. I köpekontraktet anges villkoren för överlåtelsen, såsom köpeskillingens storlek. Ibland anges också att ett köpebrev skall upprättas som bekräftelse på att köpeskillingen har betalats. Förvärvaren kan redan när köpekontraktet har upprättats ansöka om lagfart. Om förvärvet är beroende av villkor, såsom att köpebrev skall upprättas, förklaras lagfartsansökan dock vilande (se 20 kap. 7 § 14 jordabalken). Först när köpebrevet har upprättats, beviljas lagfart.

En lagfartsansökan skall förklaras vilande även i vissa andra fall (se 20 kap. 7 § jordabalken).

En vilandeförklaring innebär inte annat än att inskrivningsmyndigheten inte slutligen har tagit ställning till ansökan. Om ansökan sedermera beviljas, kommer dock den företrädesrätt som lagfarten ger att räknas från dagen för ansökan om lagfart (jfr 17 kap. jordabalken). Den som har fått sin ansökan om lagfart vilandeförklarad är också behörig att ansöka om inteckning i fastigheten. Så länge lagfartsansökan inte har beviljats, kommer emellertid normalt en sådan inteckningsansökan att förklaras vilande (jfr 22 kap. 1 och 4 §§ jordabalken).

Bör då den vars lagfartsansökan har förklarats vilande anses som pantbrevshavare på samma sätt som om han eller hon hade beviljats lagfart? Vanligen torde den vilandeförklarade ansökan grunda sig på ett giltigt förvärv. Det är i så fall den som har gjort ansökan som är ensam behörig att pantsätta fastigheten. Såsom fastighetens nye ägare har han eller hon också ett intresse av att kunna förhindra att överlåtaren pantsätter fastigheten. Detta talar givetvis för att förvärvaren bör anses som pantbrevshavare redan från det att hans eller hennes ansökan har förklarats vilande. Såsom *Norrtälje tingsrätt* har varit inne på talar också systematiken i jordabalken för en sådan ordning. Andra omständigheter talar dock i motsatt riktning. Av särskild betydelse är givetvis att

sökandens rätt till fastigheten inte framstår som säker; att ansökan har vilandeförklarats beror ju just på att sökandens rätt till fastigheten i något avseende är oklar. I de fall då grunden för vilandeförklaringen är att ett villkor om betalning inte har fullgjorts torde det visserligen vara klart att ett parterna emellan bindande köpeavtal har träffats. Köpet är emellertid svävande i avvaktan på att betalning sker. Det förhållande att det regelverk som tillämpas av inskrivningsmyndigheterna tillägger vilandeförklaringen mera omfattande rättsverkningar bör enligt vår mening inte tillmätas någon avgörande vikt.

Vi anser därför att övervägande skäl talar mot att ge den vars lagfartsansökan ännu inte har beviljats ställning som pantbrevshavare. Det kan emellertid finnas anledning att ge honom eller henne ett visst inflytande över de registreringsåtgärder som begärs av den som har lagfart.

Såsom ovan har nämnts har den som har köpt en fastighet ett intresse av att fastigheten inte belastas av någon panträtt. En vanlig rutin i samband med en överlåtelse är därför att obelånade skriftliga pantbrev överlämnas till köparen i samband med att köpeskillingen betalas. Köparen är härigenom garanterad att dessa pantbrev inte är pantförskrivna eller kommer att pantförskivas. Genom att ansöka om lagfart kan köparen också försäkra sig om att säljaren inte längre kan inteckna fastigheten (se 22 kap. 1 och 2 §§ jordabalken) och att hans eller hennes förvärv har företrädesrätt framför andra eventuella överlåtelser av egendomen (17 kap. 1 § jordabalken).

Nyss har också konstaterats att köparen kan skydda sig mot risken för ytterligare pantsättningar på olika sätt, t.ex. genom att ställa som villkor för betalning att inteckningar som är registrerade i pantbrevsregistret avregistreras och att de skriftliga pantbrev som därvid utfärdas överlämnas till honom eller henne. Såsom vi redan har varit inne på kan emellertid ett sådant förfaringsätt ibland vara opraktiskt, i synnerhet om köparen själv föredrar att pantbrevet kommer till uttryck i ett datapantbrev. En annan möjlighet är att säljaren och köparen gemensamt ser till att pantbrevet registreras på en betrodd tredje man, t.ex. en bank. Lagstiftningen bör emellertid ge köparen ytterligare skydd. Bestämmelsen bör lämpligen anknyta till vad som gäller om vilandeförklaring av lagfartsansökan. Sålunda bör, om någon har ansökt om lagfart på fastigheten och ansökan har förklarats vilande, den som har lagfart på fastigheten inte kunna få till stånd några registreringsåtgärder i pantbrevsregistret annat än efter samtycke från den som har fått sin ansökan vilandeförklarad.

En inskrivningsmyndighet kan även besluta om uppskov i ett lagfartsärende. Uppskov kan beslutas om ansökan avser en fastighet som ingår i en beslutad men inte fullbordad sammanläggning. Uppskov kan också beslutas om det är nödvändigt för utredningen eller om ärendet med hänsyn till sin art och omfattning inte lämpligen kan avgöras omedelbart (se 19 kap. 13–15 §§ jordabalken). Ett beslut om uppskov innebär att ärendet skall tas upp på nytt på en ny inskrivningsdag. Om lagfartsansökan sedermera beviljas, kommer den företrädesrätt som lagfarten ger att räknas från dagen för ansökan om lagfart (jfr 17 kap. jordabalken).

Vilka registreringsåtgärder avseende pantbrevsregistret bör då vidtas när ett beslut om uppskov har meddelats i ett ärende om lagfart?

Det finns vissa likheter mellan ett uppskavsbeslut och ett beslut om vilandeförklaring, t.ex. avseende företrädesrätten. Det talar för att behandla de här båda fallen på ett likartat sätt. Samtidigt skall besluten meddelas i principiellt sett helt olikartade situationer. Ett beslut om vilandeförklaring får meddelas endast i vissa särskilt angivna fall och förutsätter i praktiken att sökanden har gjort ett giltigt förvärv som är svävande i någon bemärkelse, t.ex. beroende av att köpeskillingen betalas eller ett myndighetstillstånd. Ett uppskavsbeslut får däremot meddelas vid brister av såväl formell som materiell natur. Enligt vår uppfattning talar därför övervägande skäl för att registreringsåtgärder i pantbrevsregistret inte bör förutsätta samtycke från den vars ansökan har blivit föremål för ett uppskavsbeslut.

#### *Pantbrevshavare när uppgift om lagfart saknas*

För en del fastigheter saknas uppgifter om lagfart. Det gäller framför allt en del fastigheter som har förvärvats före år 1876, innan något generellt krav på lagfartsansökan hade införts. Att lagfart saknas ger upphov till problem när fastigheten överlåts. Som regel kan lagfart då inte beviljas, eftersom överlåtaren saknade lagfart. Sedan år 1983 finns en bestämmelse som syftar till att avhjälpa en del av de olägenheter som kravet på lagfart kan medföra i vissa fall (se 60 a § lagen [1970:995] om införande av jordabalken). Bestämmelsen gör det möjligt att bevilja lagfart, trots att överlåtaren inte har lagfart. En förutsättning är därvid att överlåtarens äganderätt styrks. Bestämmelsen gör det vidare möjligt för en fastighetsägare som saknar lagfart att söka in-teckning eller annan inskrivning, om han eller hon kan styrka sin äganderätt. Han eller hon kan däremot inte få lagfart själv. Det finns också en möjlighet att i särskild ordning få äganderättsförhållandena klarlagda vid en förrättning som lantmäterimyndigheten håller enligt lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering.

Ett stort antal av de fastigheter som saknar lagfartsuppgift tillhör Svenska kyrkan eller dess organisatoriska enheter, såsom olika församlingar och kyrkliga samfälligheter. Sedan den 1 juli i år finns det en särskild lag som gör det möjligt för Svenska kyrkan och dess organisatoriska enheter att få lagfart på sin fasta egendom (lagen [2002:385] om lagfart i vissa fall för Svenska kyrkan m.m.).

En ordning där den som är lagfaren ägare skall anses som pantbrevshavare går givetvis inte att tillämpa i fråga om fastigheter som saknar uppgift om lagfaren ägare. Om en in-teckning i en sådan fastighet är registrerad i pantbrevsregistret utan uppgift om pantbrevshavare, kommer det inte att finnas någon som har behörighet att råda över registreringen. In-teckningen kommer sålunda inte att kunna vare sig avregistreras eller registreras på någon ny pantbrevshavare. En möjlig lösning kan vara att i denna situation – efter förebild av 60 a § lagen om införande av jordabalken – anse den som kan styrka sin äganderätt till fastigheten som pantbrevshavare. Mot denna lösning kan emellertid invändas att den medför att Lantmäteriverket – eller, efter överklagande,

allmän förvaltningsdomstol – måste pröva frågor av sådant slag som annars vanligen prövas i allmän domstol. Det aktuella problemet synes inte heller vara stort, eftersom de icke lagfarna fastigheterna vanligen torde vara statliga eller kyrkliga fastigheter som i det stora flertalet fall inte är intecknade. Vad gäller Svenska kyrkans fastigheter kan dessutom antas att de kommer att lagfaras inom de närmaste åren. Såvitt går att bedöma på grundval av tillgänglig utredning innehåller pantbrevsregistret i dag inte några inteckningar som är hänförliga till icke lagfarna fastigheter. Vi bedömer därför att det inte är nödvändigt med några särskilda bestämmelser i detta avseende.

### 5.3 Registreringsåtgärder

**Regeringens förslag:** En ny inteckning eller en tidigare beviljad inteckning skall kunna registreras i pantbrevsregistret utan uppgift om pantbrevshavare.

En uppgift om pantbrevshavare skall också kunna tas bort från registret utan att någon ny pantbrevshavare registreras för den aktuella inteckningen.

Om en inteckning saknar uppgift om pantbrevshavare, skall den som har lagfart på fastigheten kunna initiera olika slag av registreringsåtgärder, t.ex. att inteckningen avregistreras eller att det tas in en uppgift om pantbrevshavare.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 38–41).

**Remissinstanserna:** Samtliga remissinstanser som har yttrat sig har tillstyrkt förslagen eller inte haft några invändningar mot dem.

**Skälen för regeringens förslag:** I pantbrevsregistret kan olika typer av registreringsåtgärder utföras.

Två registreringsåtgärder har karaktär av nyregistrering, nämligen registrering av nya inteckningar (se 5 § lagen om pantbrevsregister) och registrering av tidigare beviljade inteckningar, s.k. konvertering (se 6 §). I båda fallen är det i dag nödvändigt att i samband med registreringen av inteckningen också registrera en uppgift om pantbrevshavare. Nyss har föreslagits att det framdeles bör vara möjligt att registrera en inteckning i pantbrevsregistret utan uppgift om pantbrevshavare. Det är naturligt att detta bör gälla vid båda de nu nämnda slagen av registreringar.

De nu nämnda registreringsåtgärderna vidtas i dag på ansökan av den som ger in en inteckningsansökan till inskrivningsmyndigheten respektive av den som innehar ett skriftligt pantbrev. Några ändringar i dessa avseenden är inte nödvändiga.

Så kallat byte av pantbrevshavare (se 7 §) innebär en ändring i en tidigare registrering; en uppgift om pantbrevshavare tas bort och en ny uppgift om pantbrevshavare sätts i den borttagnas ställe. Detta slag av registreringsåtgärd måste givetvis kunna vidtas även framdeles. En sådan åtgärd kommer i dag till stånd på ansökan av den som är registrerad som pantbrevshavare. Det är naturligt att detta gäller även framdeles.

Det finns i dag ingen möjlighet att ta bort en gammal uppgift om pantbrevshavare utan att sätta en ny uppgift i stället. Med den ordning som vi nu föreslår – in-teckningar skall kunna vara registrerade i pantbrevsregistret utan uppgift om pantbrevshavare – måste det införas en sådan möjlighet. En sådan åtgärd blir framför allt aktuell när en borgenär som har stått registrerad som pantbrevshavare efter lånets betalning skall återställa säkerheten till fastighetsägaren. Genom att man tar bort uppgiften om pantbrevshavaren utan att sätta någon annan pantbrevshavare i stället kommer, med vårt förslag, rådigheten över registreringen av in-teckningen att överföras till den som har lagfart för fastigheten. Behörigheten att ansöka om en sådan registreringsåtgärd bör givetvis ligga hos den som dittills har varit registrerad som pantbrevshavare.

Detta gör det också nödvändigt att införa en ny typ av registreringsåtgärd, nämligen registrering av pantbrevshavare i sådana fall där registret dittills har saknat uppgift om pantbrevshavare. Det är naturligt att rätten att begära en sådan registreringsåtgärd ligger hos den som har lagfart för fastigheten, dvs. den som dittills har varit att anse som pantbrevshavare (jfr föregående avsnitt).

Lagen om pantbrevsregister reglerar också andra registreringsåtgärder, främst avregistrering (som innebär att in-teckningen avförs från registret; se 8 §) och s.k. hinder mot avregistrering (se 10 §). Dessa registreringsåtgärder behövs även framdeles. I lagtexten bör klargöras att, när registret saknar uppgift om pantbrevshavare, åtgärder av detta slag kan begäras av den som skall anses som pantbrevshavare.

En särskild fråga är om en registreringsåtgärd, som innebär att uppgiften om pantbrevshavare tas bort men in-teckningen som sådan behålls i registret, bör kräva någon form av samtycke från fastighetsägaren. Åtgärden kan sägas innebära att datapantbrevet lämnas tillbaka till fastighetsägaren i elektroniskt format. I det enskilda fallet vill kanske fastighetsägaren hellre att in-teckningen avregistreras och att ett skriftligt pantbrev överlämnas till honom eller henne. Att ställa krav på samtycke från fastighetsägaren skulle emellertid komplicera och fördröja handläggningen betydligt. Det framstår i stället som tillräckligt att fastighetsägaren, liksom pantbrevshavare med tillstånd, underrättas om registreringen (se 5, 6 och 8 §§ förordningen [1994:598] om pantbrevsregister). Det ger honom eller henne möjlighet att i efterhand ändra en inte önskvärd eller felaktig registrering. – Det sagda utesluter inte att den som dittills har stått registrerad som pantbrevshavare kan ha en skyldighet gentemot fastighetsägaren att återställa pantbrevet i sedvanlig skriftlig form. En sådan skyldighet kan följa av avtal eller av den allmänna vårdplikt som pantbrevshavare har för vad de har mottagit av fastighetsägaren. Denna fråga bör dock inte regleras i lagen om pantbrevsregister.

## 5.4 Formerna för utlämnande av uppgifter ur pantbrevsregistret

**Regeringens bedömning:** Det bör för närvarande inte införas någon möjlighet för fastighetsägare som inte har tillstånd att registreras som pantbrevshavare att ha terminalåtkomst till pantbrevsregistret.

Det behöver inte införas bestämmelser om utlämnande av uppgifter från pantbrevsregistret på medium för automatiserad behandling eller om urval och bearbetning.

**Promemorians bedömning:** Bedömningen i promemorian om terminalåtkomst överensstämmer med regeringens bedömning (s. 41 och 42).

**Remissinstanserna:** Inte någon remissinstans har ifrågasatt bedömningen i promemorian om terminalåtkomst.

### Skälen för regeringens bedömning

#### *Terminalåtkomst*

I de lagar som behandlar skilda slag av register regleras i allmänhet i vilka fall uppgifter får lämnas ut till andra myndigheter eller till enskilda med hjälp av automatiserad behandling. Som regel görs åtskillnad mellan terminalåtkomst (eller direktåtkomst) och utlämnande på medium för automatiserad behandling. Med terminalåtkomst avses att den som använder registret på egen hand kan söka i det och få svar på frågor, dock utan att själv kunna bearbeta eller på annat sätt påverka innehållet.

Enligt 19 § första stycket lagen om pantbrevsregister får den som har fått tillstånd att bli registrerad som pantbrevshavare ha terminalåtkomst till pantbrevsregistret. Sådan terminalåtkomst får avse endast uppgifter om inteckningar för vilka tillståndshavaren är registrerad som pantbrevshavare. Terminalåtkomst får dock avse även uppgifter om andra inteckningar om den berörda pantbrevshavaren har medgett det.

Den ovan föreslagna ordningen innebär att också den som inte har fått tillstånd att registreras som pantbrevshavare i vissa fall skall behandlas som pantbrevshavare. Bör han eller hon då också ha samma rätt till terminalåtkomst som den registrerade pantbrevshavaren?

En förutsättning för tillstånd att bli registrerad som pantbrevshavare är att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och den tekniska sakkunskap som fordras för pantbrevssystemets funktion (se 14 § andra stycket 1 lagen om pantbrevsregister). Elektronisk kommunikation med pantbrevsregistret sker för närvarande genom fast uppkoppling – inte via Internet. Enskilda fastighetsägare saknar i allmänhet den utrustning som krävs för en fast uppkoppling. Ett system där alla fastighetsägare har terminalåtkomst till pantbrevsregistret via Internet skulle förutsätta kostnadskrävande anpassningar hos Lantmäteriverket. Enskilda fastighetsägare torde inte heller ha något mer påtagligt behov av en möjlighet till terminalåtkomst. De enda uppgifter i pantbrevsregistret som en fastighetsägare har rätt att få del av – och som inte finns tillgängliga i fastighetsregistret – är nämligen uppgifter om pantbrevshavare i den egna fastigheten. Dessa uppgifter kan fastighetsägaren dessutom alltid få



genom en skriftlig eller muntlig förfrågan hos Lantmäteriverket. Det bör mot den nu angivna bakgrunden för närvarande inte införas några bestämmelser om att fastighetsägare – som inte själv har fått tillstånd att registreras som pantbrevshavare – skall ha rätt till terminalåtkomst till registret.

#### *Utlämnande av uppgifter på medium för automatiserad behandling samt urval och bearbetning*

Ett *utlämnande av uppgifter på medium för automatiserad behandling* kan ske på olika sätt, t.ex. genom användning av e-post eller genom utlämnande på diskett eller cd-rom. Uppgifter som har lämnats ut på detta sätt kan mottagaren bearbeta.

Med *urval och bearbetning* avses att en myndighet söker fram uppgifter utifrån vissa parametrar. En viss begränsad information tas alltså fram ur en större mängd information.

*Lantmäteriverket* har ifrågasatt om förslaget inte medför att verket får lämna ut personuppgifter som avser inteckningar på medium för automatiserad behandling. Lantmäteriverket har också tagit upp frågan om personuppgifter i pantbrevsregistret som avser inteckningar får behandlas genom urval och bearbetning, exempelvis urvalsdragningar för direkt marknadsföring. Finns det, mot bakgrund av vad Lantmäteriverket har uttalat, anledning att komplettera lagen om pantbrevsregister med ytterligare regler till skydd för den enskildes integritet?

I 3 § lagen om pantbrevsregister anges de ändamål som pantbrevsregistret får användas för. Pantbrevsregistret får sålunda användas för registrering av inteckningar och pantbrevshavare, som underlag för beslut som meddelas enligt lagen om pantbrevsregister och som underlag för underrättelser till pantbrevshavare om innehållet i bl.a. fastighetsregistrets allmänna del och inskrivningsdel (se 3 § lagen om pantbrevsregister, se även prop. 1993/94:197 s. 58 och 59). Ändamålsbestämmelsen utgör en uttömmande reglering av ändamålen för pantbrevsregistret. Registret får – till skillnad från fastighetsregistret – inte användas för att tillhandahålla uppgifter för direkt marknadsföring (jfr 2 § 6 lagen [2000:224] om fastighetsregister).

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) får personuppgifter bara behandlas om det är lagligt. Den personuppgiftsansvarige skall se till att personuppgifter inte behandlas för något ändamål som är oförenligt med det för vilket uppgifterna samlades in. Med behandling av personuppgifter avses varje åtgärd som vidtas med uppgifterna, t.ex. lagring, utlämnande genom översändande, spridning eller annat tillhandahållande, sammanställning och samkörning (se 3 § och 9 § första stycket i personuppgiftslagen [1998:204]). Ett utlämnande av personuppgifter i pantbrevsregistret som syftar till att möjliggöra att uppgifterna kan användas för direkt marknadsföring är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in och är alltså inte tillåtet enligt vare sig lagen om pantbrevsregister eller personuppgiftslagen. Det gäller oavsett om utlämnandet sker i pappersform eller på elektroniskt medium. Även en s.k. urvalsdragning för direkt marknadsföring är oförenlig med ändamålen.

En myndighet kan vara skyldig att lämna ut allmänna handlingar enligt offentlighetsprincipen (se 2 kap. 12 § första stycket tryckfrihetsförordningen). De nyss nämnda lagbestämmelserna innebär inte någon inskränkning av denna grundlagsfästa skyldighet. Utlämnande av uppgifter på medium för automatiserad behandling kan dock i dag inte begäras med stöd av offentlighetsprincipen (se 2 kap. 13 § tryckfrihetsförordningen, jfr prop. 2001/02:70). Vid sådant förhållande måste alltså de nämnda bestämmelserna i lagen om pantbrevsregister och personuppgiftslagen följas.

Mot den nu angivna bakgrunden finns det enligt vår mening inte något behov av kompletterande bestämmelser om utlämnande av uppgifter från pantbrevsregistret eller om bearbetning och urval av uppgifter i registret.

## 5.5 Ingivande av ansökan

**Regeringens bedömning:** En fastighetsägare bör för närvarande inte ges rätt att ge in sina ansökningar till Lantmäteriverket genom ett elektroniskt dokument.

**Promemorians bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se promemorian s. 42 och 43).

**Remissinstanserna:** *Domstolsverket, Lantmäteriverket, Svenska Bankföreningen, Mäklarsamfundet* och *Institutet för fastighetsrättslig forskning* har föreslagit att en fastighetsägare skall få ge in ansökan till pantbrevsregistret på elektronisk väg. Övriga remissinstanser har godtagit bedömningen i promemorian.

**Skälen för regeringens bedömning:** En pantbrevshavare med tillstånd enligt 14 § lagen om pantbrevsregister får ge in sina ansökningar till Lantmäteriverket genom ett elektroniskt dokument eller på något annat sätt med hjälp av automatiserad behandling. Med ett elektroniskt dokument avses en upptagning vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande (se 17 §). De elektroniska dokumenten överförs till Lantmäteriverket genom en fast uppkoppling – inte via Internet.

Som *Domstolsverket* har påpekat hindrar bestämmelserna i lagen om pantbrevsregister inte att ansökningar som görs av andra än dem som har beviljats tillstånd enligt 14 § lagen om pantbrevsregister ges in till Lantmäteriverket i elektronisk form, exempelvis genom e-post. Den som saknar tillstånd är dock skyldig att, om Lantmäteriverket begär det, bekräfta en elektroniskt överförd ansökan genom en egenhändigt undertecknad handling (se 10 § tredje stycket förvaltningslagen [1986:223]).

Om våra förslag genomförs, medför det att ett stort antal fastighetsägare kommer att vara att anse som pantbrevshavare. Som flera remissinstanser har påpekat är det önskvärt att dessa kan ges rätt att ge in sina ansökningar till Lantmäteriverket på elektronisk väg. Ett elektroniskt ansökningsförfarande som omfattar samtliga fastighetsägare måste baseras på Internet. För närvarande saknas det emellertid tekniska förutsättningar att på ett rationellt sätt och med bibehållande av en tillfreds-

ställande säkerhetsnivå ge samtliga fastighetsägare möjlighet att ge in sina ansökningar till pantbrevsregistret via Internet. Det bör därför inte nu införas bestämmelser om elektronisk ingivning för fastighetsägare. Inom Regeringskansliet bereds emellertid för närvarande frågan om elektronisk ingivning i inskrivningsärenden. Frågan om fastighetsägares skall ges möjlighet att ge in elektroniska ansökningar till pantbrevsregistret via Internet kommer att behandlas i det sammanhanget.

## 5.6 Företeende av skriftlig fullmakt

**Regeringens förslag:** Den som uppträder som ombud i ett registreringsärende enligt lagen om pantbrevsregister skall inte behöva visa upp fullmakt annat än om Lantmäteriverket anser att det behövs.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 43–45).

**Remissinstanserna:** Samtliga remissinstanser som har yttrat sig har tillstyrkt förslaget eller inte haft några invändningar mot det.

**Skälen för regeringens förslag:** Den som för talan i ett ärende inför en myndighet får anlita ombud eller biträde (se 9 § förvaltningslagen [1986:233]). Något hinder mot att anlita ombud i ett registreringsärende enligt lagen om pantbrevsregister finns alltså inte.

En fråga av stor praktisk betydelse är om den som i egenskap av ombud ansöker om en registreringsåtgärd måste visa upp skriftlig fullmakt. I synnerhet gäller detta om ombudet har tillstånd enligt 14 § lagen om pantbrevsregister, eftersom det med ett sådant tillstånd följer en rätt att ge in ansökningar genom ett elektroniskt dokument. Om ombudet måste visa upp en skriftlig fullmakt, tvingas Lantmäteriverket att utföra en delvis manuell prövning i varje ärende där sökanden företräds av ombud. Registreringarna kommer då att ta längre tid att genomföra och bli mer resurskrävande än vad som annars hade blivit fallet.

Risken för att den som har tillstånd enligt 14 § kommer att företa obehöriga registreringsåtgärder får bedömas vara liten. För tillstånd krävs att sökanden uppfyller krav på lämplighet. Om så inte längre är fallet, kan tillståndet återkallas (se 14 och 15 §§). Risken för uppsåtliga fel torde därför vara försumbar. Däremot kan det givetvis inte uteslutas att en tillståndshavare någon gång begår ett fel av oaktsamhet. Det kan dock antas att tillståndshavaren i så fall kommer att se till att den felaktiga registreringen ändras och att eventuell skada ersätts. För övrigt torde det endast undantagsvis inträffa att en obehörig registreringsåtgärd medför någon skada. Av särskild betydelse är härvid att en obehörig registreringsåtgärd inte i sig medför att panträtt upplåts i fastigheten. För att panträtt skall uppkomma fordras även att fastighetens ägare har pantförskrivit fastigheten.

Mot denna bakgrund anser vi att övervägande skäl talar för att det bör vara möjligt för den som har tillstånd enligt 14 § lagen om pantbrevsregister att genomföra registreringsåtgärder för annans räkning utan att visa upp fullmakt.

Förvaltningslagen, som är tillämplig vid Lantmäteriverkets handläggning, innehåller inte några bestämmelser om att ombud behöver visa upp fullmakt. I förvaltningsrättslig litteratur framhålls dock att fullmakt bör införas om ärendet är av större betydelse i ekonomiskt eller annat hänseende (se Hellners, Malmqvist, Nya förvaltningslagen, 5 uppl. s. 86). Huruvida ett ärende om registrering i pantbrevsregistret är av sådant slag kan diskuteras. Lagstiftningen ger alltså inte något klart besked om huruvida fullmakt behöver införas. För att undanröja denna oklarhet bör det införas en särskild bestämmelse i lagen om pantbrevsregister om att skriftlig fullmakt inte behöver visas upp annat än om Lantmäteriverket anser att det behövs. En bestämmelse med motsvarande innehåll finns redan i lagen (1986:242) om domstolsärenden som är tillämplig vid inskrivningsmyndighetens handläggning av inskrivningsärenden (se 47 § i den lagen jämförd med 19 kap. 26 § jordabalken).

Enligt förordningen (1994:598) om pantbrevsregister skall en pantbrevshavare underrättas om vissa typer av registreringsåtgärder, bl.a. byte av pantbrevshavare och avregistrering av inteckning (se 6 och 8 §§). Om det genomförs ett byte av pantbrevshavare eller en avregistrering av en inteckning efter begäran av ett ombud som inte har visat upp någon fullmakt, bör inte bara ombudet utan även pantbrevshavaren underrättas. Pantbrevshavaren ges härigenom möjlighet att reagera mot en felaktig registrering.

## 5.7 Sekretess

|  |
|--|
| <p><b>Regeringens förslag:</b> Uppgift om att fastighetsägaren skall anses som pantbrevshavare skall vara offentlig.</p> |
|--|

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 45–47).

**Remissinstanserna:** *Fastighetsägarna Sverige* har avstyrkt förslaget. Övriga remissinstanser har tillstyrkt förslaget eller inte haft några invändningar mot det.

**Skälen för regeringens förslag:** I samband med att pantbrevsregistret inrättades diskuterades om uppgifterna i registret skulle vara offentliga eller ges ett sekretesskydd. Särskilt med hänsyn till att ett offentligt pantbrevsregister befarades kunna medföra inte obetydliga skador för pantbrevshavarna ansågs det att pantbrevsregistret borde ges ett sekretesskydd (se prop. 1993/94:197 s. 40 f.). Det infördes därför en bestämmelse om att sekretess gäller för pantbrevsregistrets uppgifter om pantbrevshavare, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den som uppgiften rör lider skada. Trots sekretess får uppgift lämnas till lagfaren ägare av den fastighet som uppgiften rör eller, om fastigheten är upplåten med tomträtt, till tomträttshavare som har fått sitt förvärv inskrivet (se 8 kap. 22 § sekretesslagen).

Vi har ovan föreslagit att en inteckning skall kunna vara registrerad i pantbrevsregistret även om den saknar uppgift om pantbrevshavare och att, om uppgift om pantbrevshavare saknas, den som senast har beviljats lagfart på fastigheten skall anses som pantbrevshavare. En uppgift om att

en inteckning saknar uppgift om pantbrevshavare kommer därmed att avslöja att fastighetsägaren skall anses som pantbrevshavare. Fråga uppkommer om det finns anledning att ha sekretesskydd även för denna typ av uppgift.

Vid bedömning av om det skall råda sekretess för en viss uppgift måste utgångspunkten vara att all offentlig verksamhet skall ske i öppna former, såvida inte särskilda omständigheter talar för något annat (jfr 2 kap. 2 § tryckfrihetsförordningen). Tryckfrihetsförordningen tillåter att rätten att få tillgång till allmänna handlingar begränsas endast om det finns särskilda förhållanden som motiverar det, exempelvis hänsynen till enskildas ekonomiska förhållanden.

Såsom nämnts motiverades sekretesskyddet för pantbrevsregistrets uppgifter om pantbrevshavare med att ett offentligt pantbrevsregister skulle kunna medföra inte obetydliga skador för pantbrevshavarna. Det framhölls särskilt att det förhållandet att registret skulle föras med hjälp av ADB skulle göra det mycket lätt att genom sökningar i registret ta fram sammanställningar över en viss pantbrevshavares kundkrets. Det skulle därigenom bli möjligt för konkurrenter att ganska väl kartlägga varandras affärskontakter (prop. 1993/94:197 s. 39 f.).

En enskild fastighetsägare har inte samma intresse av sekretesskydd som registrerade pantbrevshavare, såsom banker och kreditinstitut, har. En uppgift om att han eller hon råder över en eller flera inteckningar är inte i sig ägnad att leda till skada. Det förhållandet att uppgift om registrerad pantbrevshavare saknas visar emellertid att inteckningen inte har utnyttjats för pantsättning. *Fastighetsägarna Sverige* har anfört att den informationen kan missbrukas och underlätta genomförandet av obehöriga registreringsåtgärder. För vår del bedömer vi att riskerna för obehöriga registreringsåtgärder i pantbrevsregistret med åtföljande skador för fastighetsägaren är liten (se avsnitt 5.6). Eftersom fastighetsägaren alltid skall underrättas om registreringsåtgärder som vidtas på begäran av ett ombud som inte har företett någon fullmakt, ges fastighetsägaren också möjlighet att reagera mot en felaktig registrering (se avsnitt 5.6).

Till detta kommer att införandet av ett sekretesskydd för detta slag av uppgifter skulle kunna försvåra för fastighetsägare och kreditinstitut att utnyttja fastigheten som kreditobjekt. En bestämmelse om sekretess skulle exempelvis medföra att en bank inte skulle kunna kontrollera fastighetsägarens uppgift att ett visst pantbrev är obelånat om inte fastighetsägaren först efterger sekretessen.

Vi anser mot denna bakgrund att övervägande skäl talar för att det förhållandet att någon pantbrevshavare inte finns registrerad – och att således fastighetsägaren skall anses som pantbrevshavare – inte bör ges sekretesskydd.

## 5.8 Skadeståndsfrågor

|  |
|--|
| <p><b>Regeringens bedömning:</b> Bestämmelserna i lagen om pantbrevsregister om statens skadeståndsansvar behöver inte ändras.</p> |
|--|

**Promemorians bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se promemorian s. 47 och 48).

**Remissinstanserna:** Samtliga remissinstanser som har yttrat sig har godtagit bedömningen i promemorian.

**Regeringens bedömning:** Staten har ett s.k. kontrollansvar för pantbrevsregistret. Det innebär att den som tillfogas skada genom oriktig eller missvisande uppgift i registret eller i annat fall genom fel i samband med uppläggning eller förande av registret har rätt till ersättning av staten, dock inte om det visas att felaktigheten beror på en omständighet utanför Lantmäteriverkets kontroll vars följder verket inte skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit (se 21 § lagen om pantbrevsregister).

Bör då de ovan föreslagna lagändringarna föranleda några ändringar i bestämmelserna om statens skadeståndsansvar?

Med den nya ordningen kommer fastighetsägarna att komma i beröring med pantbrevssystemet på ett annat sätt än i dag. Fastighetsägare har sannolikt som regel inte samma kunskaper om systemet som de som har tillstånd enligt 14 § lagen om pantbrevsregister har. De nu nämnda förhållandena medför dock inte några särskilda risker som motiverar att statens skadeståndsansvar förändras.

Ett annat förhållande som bör uppmärksammas är att den som har fått tillstånd enligt 14 § kan komma att agera som ombud åt fastighetsägare. Ovan har föreslagits att fullmakt skall behöva företes endast där Lantmäteriverket anser att det behövs. Detta medför en viss, om än mycket begränsad, risk för att obehöriga registreringsåtgärder vidtas.

Om den som uppträder som ombud står under särskild tillsyn, får det antas att han eller hon omgående kommer att se till att en felaktig registrering ändras och att eventuell skada ersätts. Rör det sig om en svensk bank, riskerar den annars – utöver att Lantmäteriverket återkallar dess tillstånd enligt 14 § lagen om pantbrevsregister – att Finansinspektionen vidtar åtgärder. Också i de fall den obehöriga åtgärden har vidtagits av någon som inte står under särskild tillsyn, finns det normalt inte anledning att anta annat än att denne vidtar rättelseåtgärder och ersätter uppkommen skada. Man kan för övrigt räkna med att Lantmäteriverket vid bedömningen av om fullmakt behöver företes eller inte tar hänsyn till ombudets vilja och förmåga att rätta en felaktig registrering och ersätta skada. Om Lantmäteriverket har underlåtit att kräva in fullmakt där det förelåg objektiva skäl att göra det, får gällande skadeståndsregler normalt till effekt att staten blir skadeståndsansvarig, eftersom den obehöriga åtgärden hade undvikits om verket hade krävt in fullmakt. Några ytterligare bestämmelser om detta behövs inte.

Sammanfattningsvis innebär detta att det inte finns något behov av att ändra skadeståndsbestämmelserna i lagen om pantbrevsregister.

## 5.9 Avgiftsfrågor

**Regeringens bedömning:** De nuvarande bestämmelserna om avgifter och uppbörd av avgifter behöver inte ändras. Det bör dock införas en möjlighet för Lantmäteriverket att meddela föreskrifter om undantag från bestämmelserna.

**Promemorians bedömning:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens bedömning. Promemorian innehåller dock inte något om att Lantmäteriverket skall kunna meddela föreskrifter om undantag (se promemorian s. 48–50).

**Remissinstanserna:** *Domstolsverket* och *Lantmäteriverket* har anfört att förslaget om att den enskilde fastighetsägaren skall krävas på betalning för varje åtgärd som initieras av honom eller henne och att avgiften då skall betalas genom post- eller bankgiro är kostnadsineffektivt och inte bör genomföras. Även *Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje* har ifrågasatt formerna för uppbörden av avgifterna. I övrigt har remissinstanserna godtagit promemorians bedömning.

**Skälen för regeringens bedömning:** Pantbrevsregistret finansieras med avgifter. I ärenden om registrering av ny eller tidigare beviljad inteckning, byte av pantbrevshavare och avregistrering med utfärdande av skriftligt pantbrev skall sökanden betala avgifter som fastställs av regeringen (se 15 § förordningen [1994:598] om pantbrevsregister).

Det genomförs varje år ett mycket stort antal registreringsåtgärder i pantbrevsregistret (t.ex. 768 000 byten av pantbrevshavare under år 2000). För att förenkla uppbörden av avgifterna tar Lantmäteriverket ut avgifter från pantbrevshavarna genom antingen autogiro eller månadsvis eller kvartalsvis faktura. Månads- och kvartalsfakturorna omfattar som regel ett mycket stort antal åtgärder, eftersom åtskilliga pantbrevshavare ständigt genomför olika typer av åtgärder i registret. I praktiken fordras det för tillstånd att bli registrerad som pantbrevshavare att pantbrevshavaren går med på att stämpelskatt, expeditionsavgifter och registreringsavgifter får tas ut genom autogiro (se 14 § andra stycket 2 lagen om pantbrevsregister).

I ett system av det nu föreslagna slaget uppkommer frågan hur man bör debitera avgifter för sådana åtgärder som initieras av fastighetsägare utan tillstånd enligt 14 §. Lantmäteriverket kan självfallet inte ingå avtal om debitering genom autogiro med samtliga fastighetsägare.

Registreringsåtgärder som avser inteckningar som fastighetsägaren råder över torde ofta komma att begäras genom att någon som har tillstånd enligt 14 § uppträder som ombud för fastighetsägaren (se avsnitt 5.6). Det får antas att ombudet då normalt går med på att också avgifter för dessa åtgärder tas ut genom autogiro eller tillsammans med de övriga avgifterna som upptas på ombudets månadsvisa eller kvartalsvisa faktura. Alternativet är att betalning sker åtgärd för åtgärd, något som givetvis skulle vara mycket opraktiskt även för den betalande.

Om avgiften inte kan debiteras någon som har tillstånd enligt 14 §, måste den enskilde fastighetsägaren krävas på betalning. Det kan ske t.ex. genom faktura för varje åtgärd. Avgiften kan då betalas med post- eller bankgiro. Med tanke på att avgifterna är 3, 4, 5 eller 20 kr beroende på

åtgärd (se 15 § förordningen om pantbrevsregister), riskerar dock Lantmäteriverkets kostnader för uppbörden av avgifterna att bli väsentligt högre än avgifterna. Det medför att avgifter från åtgärder som genomförs av pantbrevshavare med tillstånd måste användas för att täcka dessa kostnader. Som *Domstolsverket* och *Lantmäteriverket* har påpekat kan en sådan ordning inte anses vara kostnadseffektiv. Att generellt avgiftsbefria åtgärder som begärs av fastighetsägare och finansiera dessa med avgifter från åtgärder som begärs av pantbrevshavare med tillstånd eller att ta ut en extra hög avgift för dessa åtgärder strider dock mot grundläggande principer om statliga avgifter (se prop. 1989/90:138 s. 7 f. och prop. 1993/94:197 s. 52 f.).

Som ovan nämnts bereds för närvarande inom Regeringskansliet frågan om elektronisk ingivning i inskrivningsärenden. Därvid behandlas också frågan om fastighetsägare skall ges möjlighet att ge in elektroniska ansökningar till pantbrevsregistret (se avsnitt 5.5). I det sammanhanget kommer frågan om betalning via Internet att beröras. En sådan betalningsmetod torde minska kostnaderna för uppbörden. För närvarande är dock betalning åtgärd för åtgärd med post- eller bankgiro de betalningsmetoder som kan antas komma att användas i de flesta fall om avgiften inte kan debiteras någon pantbrevshavare med tillstånd. Mot bakgrund av nackdelarna med dessa betalningsmetoder och de mycket låga avgiftsbeloppen anser vi att det bör vara möjligt för Lantmäteriverket att meddela föreskrifter om undantag från skyldigheten att betala avgift. Bestämmelser om rätten att meddela sådana föreskrifter bör tas in i förordningen om pantbrevsregister.

## 6 Ikraftträdande och övergångsfrågor

De föreslagna lagändringarna bör träda i kraft den 1 juli 2003.

Vid ikraftträdandet kommer det att finnas uppskattningsvis 450 000 datapantbrev i det publika arkivet. En första fråga är om dessa pantbrev bör fortsätta att vara registrerade i det publika arkivet eller om de bör omfattas av de nya bestämmelserna.

Syftet med det publika arkivet har varit bl.a. att skapa en möjlighet till förvaring av icke pantsatta pantbrev. De nu föreslagna bestämmelserna har samma syfte och kommer att medge en minst lika säker förvaring. Det är mot den bakgrunden lämpligt att den nu föreslagna ordningen får omfatta även de pantbrev som finns i det publika arkivet.

Nästa fråga blir hur pantbreven i det publika arkivet skall fogas in i det nya systemet. Det publika arkivet bygger på särskilda avtal som Lantmäteriverket har träffat med berörda pantbrevshavare respektive fastighetsägare. Det kan synas tala för att det publika arkivet avvecklas efter en granskning av förhållandena i varje särskilt fall. En prövning i varje enskilt fall – grundad på en begäran från respektive fastighetsägare – skulle emellertid bli synnerligen arbets- och kostnadskrävande.

I dag står Lantmäteriverket som pantbrevshavare för samtliga inteckningar som ingår i det publika arkivet. En förhållandevis enkel avveckling av det publika arkivet kan åstadkommas genom att alla sådana



uppgifter om att Lantmäteriverket är pantbrevshavare tas bort från registret utan att någon annan registreras som pantbrevshavare i Lantmäteriverkets ställe. Därmed kommer funktionen som pantbrevshavare utan vidare att övergå på den lagfarna ägaren.

Frågan är då om en sådan åtgärd skulle kunna innebära några risker för berörda fastighetsägare eller andra. Det kan då konstateras att villkoren i de avtal som ligger till grund för det publika arkivet i allt väsentligt stämmer väl överens med de nu föreslagna bestämmelserna. De skillnader som finns, bl.a. rörande den lagfarna ägarens möjligheter att få till stånd registreringsåtgärder sedan annans lagfartsansökan har förklarats vilande, torde i detta sammanhang sakna praktisk betydelse. Några risker för andra rättsinnehavare torde därför inte uppkomma.

Vi föreslår därför att det till det nya regelverket fogas en övergångsbestämmelse som innebär att, om Lantmäteriverket är registrerat som pantbrevshavare, uppgiften om pantbrevshavare skall tas bort från registret i anslutning till lagens ikraftträdande.

## 7 Kostnader och andra konsekvenser

De nya bestämmelserna medför att vissa tekniska justeringar måste göras i pantbrevsregistret. Dessutom måste de som har beviljats tillstånd att vara registrerade som pantbrevshavare informeras av Lantmäteriverket om de nya rutinerna för registret. Kostnaderna för dessa åtgärder är begränsade och skall finansieras genom avgifterna för registreringar i pantbrevsregistret.

Reformen kommer att skapa förutsättningar för en mer rationell pantbrevshantering. Exempelvis kan det antas att färre pantbrev kommer att avregistreras och att nya pantsättningar i större utsträckning kommer att genomföras på elektronisk väg. Detta medför kostnadsbesparingar för Lantmäteriverket, kreditinstitutet och de övriga företag som hanterar säkerheter i fast egendom.

Även för privatpersoner och företag som äger fast egendom torde förslaget medföra vissa ekonomiska vinster. Det sker bl.a. genom att kostnadsbesparingar som banker och kreditföretag gör kan komma dem till del genom lägre avgifter. Vidare förenklar det förvaringen av obelånade pantbrev. Kostnaderna för att döda förkomna och förstörda pantbrev torde också minska.

För mäklarnas del medför förslaget ett behov av vissa begränsade utbildningsinsatser. Det blir också nödvändigt att utveckla nya mäklarrutiner för hanteringen av datapantbrev. På sikt underlättas emellertid också mäklarnas arbete.

## 8 Författningskommentar

### 8.1 Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:448) om pantbrevsregister

#### 2 §

Pantbrevsregistret skall föras med hjälp av *automatiserad behandling*.

(Jfr 2 § i promemorians förslag.)

I paragrafen har uttrycket ”automatisk databehandling” ersatts med ”automatiserad behandling”. Ändringen innebär en anpassning till terminologin i personuppgiftslagen (1998:204, se särskilt 5 § i den lagen).

#### 3 §

Pantbrevsregistret får användas för följande ändamål

1. för registrering av inteckningar och pantbrevshavare enligt denna lag,
2. som underlag för beslut som får meddelas enligt denna lag, och
3. som underlag för underrättelser till *registrerade* pantbrevshavare och dem som enligt 4 § skall anses som pantbrevshavare om
  - a) innehållet i fastighetsregistrets allmänna del och inskrivningsdel,
  - b) taxeringsvärden och andra vid fastighetstaxering fastställda uppgifter,
  - c) fastighetsägares och tomträttshavares postadresser.

(Jfr 3 § i promemorians förslag.)

I paragrafen anges vilka ändamål som pantbrevsregistret får användas för. Ändringen i punkten 3 är föranledd av att lagen i sin föreslagna nya lydelse gör åtskillnad mellan den som är registrerad som pantbrevshavare och den som enligt 4 § ”skall anses som pantbrevshavare”.

Frågan om ändamålsbestämmelsens betydelse har behandlats i avsnitt 5.4.

#### 4 §

För att en inteckning skall få föras in i pantbrevsregistret fordras att den är införd i fastighetsregistrets inskrivningsdel och att begäran om registrering framställs enligt 5 eller 6 §.

*En uppgift i pantbrevsregistret om en inteckning får förenas med en uppgift om vem som har rätt att råda över registreringen (pantbrevshavare). Endast den som har fått tillstånd enligt 14 § får registreras som pantbrevshavare. Om registret inte innehåller någon uppgift om pantbrevshavare, skall den som senast har beviljats lagfart på fastigheten anses som pantbrevshavare. Gäller inteckningen i tomträtt, skall i stället den som enligt fastighetsregistrets inskrivningsdel är tomträttshavare anses som pantbrevshavare.*

Om en inteckning har varit föremål för beslut om utbyte enligt 22 kap. 8 § jordabalken, skall bestämmelserna i denna lag om inteckning i stället gälla de genom utbytet beslutade pantbreven.

(Jfr 4 § i promemorians förslag.)

I *andra stycket* har hittills föreskrivits att en inteckning får registreras i pantbrevsregistret endast om den är förenad med uppgift om pantbrevshavare. Enligt den nu föreslagna lydelsen *får* en uppgift om en inteckning förenas med en uppgift om vem som är pantbrevshavare. Det är alltså inte nödvändigt att föra in en sådan uppgift. Liksom tidigare får endast den som har beviljats tillstånd enligt 14 § registreras som pantbrevshavare.

Om den registrerade inteckningen saknar uppgift om pantbrevshavare, skall den som senast har beviljats lagfart på fastigheten anses som pantbrevshavare. Om det beviljas en ny lagfart på fastigheten, blir således den nya lagfarna ägaren automatiskt att anse som pantbrevshavare. Därmed blir det också denne som kommer att ha rådighet över registreringen. Samtidigt förlorar den som dittills har haft lagfart rådighet över inteckningen.

Med "lagfart" avses här inte bara sådana beslut som har tillkommit enligt nuvarande lagstiftning utan även beslut som har tillkommit enligt motsvarande äldre föreskrifter och som har förts in i lagfartsprotokoll, fastighetsbok eller motsvarande.

Vem som senast har beviljats lagfart för fastigheten framgår normalt av fastighetsregistrets inskrivningsdel. För ett mycket begränsat antal fastigheter saknas dock egentlig lagfartsuppgift. I stället lämnas under en särskild rubrik, "gruppinformation", uppgifter eller hänvisningar om ägandeförhållandena. Dessa kan innehålla uppgift om lagfart på fastigheten. I den mån dessa uppgifter svarar mot ett beslut om lagfart som har förts in i lagfartsprotokoll, fastighetsbok eller motsvarande är även sådana uppgifter relevanta.

Om den intecknade fastigheten har flera lagfarna ägare, kommer samtliga att vara att anse som pantbrevshavare. Rådigheten över inteckningen kommer i så fall att tillkomma dem gemensamt. Motsvarande blir fallet om en inteckning gäller i flera fastigheter och dessa har skilda ägare.

Av *andra stycket* framgår vidare att, om en inteckning för en fastighet som är upplåten med tomträtt saknar uppgift om pantbrevshavare, den som enligt fastighetsregistrets inskrivningsdel är tomträttshavare skall anses som pantbrevshavare.

## 5 §

På begäran av den som ger in en ansökan om inteckning till inskrivningsmyndigheten skall verket föra in *en* uppgift om inteckningen, om *en* sådan beviljas, i pantbrevsregistret. *Om sökanden begär det, skall verket samtidigt föra in en uppgift om pantbrevshavare.*

Bestämmelserna i första stycket tillämpas även i samband med ansökningar om sådana inteckningsåtgärder som avses i 22 kap. 7–9 och 11 §§ jordabalken.

(Jfr 5 § i promemorians förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om registrering av nya inteckningar i pantbrevsregistret. Med den utformning som 4 § hittills har haft har det vid sådan registrering alltid registrerats också en uppgift om pantbrevshavare. Såsom 4 § nu utformas blir detta inte nödvändigt. I *första stycket* av förevarande paragraf har emellertid klargjorts att uppgift

om pantbrevshavare dock alltid skall registreras, om inteckningssökanden begär det. Om någon sådan uppgift inte förs in, skall fastighetens lagfarna ägare anses som pantbrevshavare (se förslaget till ändring i 4 § andra stycket).

## 6 §

På begäran av en innehavare av ett skriftligt pantbrev skall verket föra in *en* uppgift om den inteckning som svarar mot pantbrevet i pantbrevsregistret. *Om sökanden begär det, skall verket samtidigt föra in en uppgift om pantbrevshavare.*

En inteckning får föras in i pantbrevsregistret enligt bestämmelserna i första stycket endast om det skriftliga pantbrevet har givits in till verket. I samband med införandet i registret skall pantbrevet förstöras.

Bestämmelserna i andra stycket gäller inte pantbrev som avses i 22 kap. 5 b § andra meningen jordabalken.

I fråga om inteckningar som har beviljats före den 1 januari 1972 gäller bestämmelserna i denna paragraf om pantbrev även sådana inteckningshandlingar som avses i 24 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken. En sådan handling behöver dock inte förstöras om den förses med påskrift om att den inte längre medför någon rätt i den intecknade egendomen.

(Jfr 6 § i promemorians förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om registrering i pantbrevsregistret av tidigare beviljade inteckningar. I *första stycket* har gjorts samma tillägg som i 5 §.

## 7 §

*Om pantbrevsregistret inte innehåller någon uppgift om pantbrevshavare, skall verket på begäran av den som enligt 4 § skall anses som pantbrevshavare föra in en uppgift om pantbrevshavare i registret.*

(Jfr 7 § i promemorians förslag.)

Paragrafen behandlar den situationen då en inteckning i pantbrevsregistret inte är förenad med någon uppgift om pantbrevshavare. Av paragrafen framgår att det då är möjligt att genom en särskild registreringsåtgärd komplettera registreringen med uppgift om pantbrevshavare. Det förutsätter en begäran från den som enligt 4 § dittills har varit att anse som pantbrevshavare, dvs. normalt den som har lagfart för den fastighet som inteckningen gäller i. Frågan har behandlats i avsnitt 5.3.

De nuvarande bestämmelserna i paragrafen om byte av pantbrevshavare (från en registrerad pantbrevshavare till en annan sådan pantbrevshavare) har flyttats till en ny paragraf, 7 a §.

### 7 a §

*På begäran av den som är registrerad som pantbrevshavare skall verket ta bort uppgiften om pantbrevshavare från registret.*

*Om sökanden begär det, skall verket i samband med en åtgärd enligt första stycket föra in en ny uppgift om pantbrevshavare i registret.*

(Jfr 7 a § i promemorians förslag.)

I paragrafen, som är ny men delvis motsvarar den tidigare 7 §, har införts bestämmelser om avregistrering respektive byte av pantbrevshavare (se avsnitt 5.3.).

I *första stycket* anges att uppgift om pantbrevshavare kan tas bort från en inteckning som är förenad med sådan uppgift. Av *andra stycket* framgår att verket, i samband med att en uppgift om pantbrevshavare tas bort, skall föra in en ny uppgift om pantbrevshavare i registret. Detta behöver dock bara göras om sökanden begär det. Det är alltså inte nödvändigt att i samband med att en uppgift om pantbrevshavare tas bort föra in en ny uppgift om pantbrevshavare. Om det inte förs in någon ny sådan uppgift, kommer den som har lagfart på fastigheten att anses som pantbrevshavare (se förslaget till ändring i 4 § andra stycket).

## 8 §

På begäran av den som är registrerad som pantbrevshavare *eller som enligt 4 § skall anses som pantbrevshavare* skall verket utfärda ett skriftligt pantbrev som svarar mot inteckningen. Verket skall också utfärda ett skriftligt pantbrev, om kronofogdemyndigheten har utmätt pantbrevet hos den intecknade egendomens ägare och begär att ett skriftligt pantbrev skall utfärdas. I samband med att det skriftliga pantbrevet utfärdas skall inteckningen tas bort från pantbrevsregistret.

(Jfr 8 § i promemorians förslag.)

I paragrafen finns bestämmelser om avregistrering av inteckning från pantbrevsregistret. I första meningen har tillagts att även den som enligt 4 § skall anses som pantbrevshavare, dvs. den som har lagfart för fastigheten eller är inskriven som tomträttshavare, kan begära att inteckningen avregistreras.

## 10 §

På begäran av *den som är registrerad som pantbrevshavare eller som enligt 4 § skall anses som pantbrevshavare* skall verket besluta att inteckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret enligt 8 §.

Ett beslut som avses i första stycket gäller till dess att inskrivningsmyndigheten har avslutat ett ärende enligt 22 kap. 7–11 §§ jordabalken. Om pantbrevshavaren begär det, får verket häva beslutet även dessförinnan.

(Jfr 10 § i promemorians förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om att Lantmäteriverket kan besluta att en inteckning inte får tas bort från registret. Denna möjlighet att ”spärra” mot avregistrering skall ses mot bakgrund av bestämmelserna om inskrivningsåtgärder i 22 kap. 7–11 §§ jordabalken (jfr 22 kap. 13 § jordabalken). I *första stycket* har gjorts samma tillägg som i 8 §, dvs. också den som skall anses som pantbrevshavare ges möjlighet att initiera en spärr mot avregistrering.

## 11 §

På begäran av en kronofogdemyndighet skall verket besluta att *sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ inte får vidtas*. Ett sådant beslut gäller till dess att något annat har förordnats.

(Jfr 11 § i promemorians förslag.)

I utsökningsbalken finns bestämmelser om att kronofogdemyndigheten är skyldig att vid en utmätning eller en kvarstad vidta åtgärder för att säkerställa utmätningen respektive kvarstaden. Om utmätningen eller beslutet om kvarstad avser ett datapantbrev, kan kronofogdemyndigheten enligt förevarande paragraf begära att Lantmäteriverket beslutar att inteckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret och att någon ny pantbrevshavare inte får registreras. Paragrafen har nu anpassats till förslaget om att inteckningar skall kunna vara registrerade i pantbrevsregistret utan att vara förenade med någon uppgift om pantbrevshavare och till de nya registreringsåtgärder som detta förslag gett upphov till (se 7 och 7 a §§). Sålunda skall Lantmäteriverket på kronofogdemyndighetens begäran besluta att sådana registreringsåtgärder som anges 7–8 §§ inte får vidtas.

## 11 a §

*Om en ansökan om lagfart eller en ansökan om inskrivning av förvärv av tomträtt har förklarats vilande, får en begäran enligt 7, 8 eller 10 § från den som enligt 4 § skall anses som pantbrevshavare beviljas endast om sökanden i inskrivningsärendet har samtyckt till åtgärden.*

(Jfr 11 a § i promemorians förslag.)

Paragrafen är ny. Den är tillämplig enbart då en i pantbrevsregistret registrerad inteckning saknar uppgift om pantbrevshavare. I så fall skall, enligt 4 §, den som har lagfart för fastigheten eller, om fastigheten är upplåten med tomträtt, den som är inskriven som tomträttshavare anses som pantbrevshavare. Det är då denne som är ensam behörig att vidta bl.a. sådana registreringsåtgärder som avses i 7, 8 och 10 §§. Förevarande paragraf tar upp den situationen då någon annan har ansökt om lagfart respektive inskrivning av förvärv av tomträtt och denna ansökan har förklarats vilande. Registreringsåtgärder enligt 7, 8 eller 10 § får då inte vidtas annat än med samtycke av den vars ansökan förklarats vilande. Bestämmelsen har behandlats i avsnitt 5.2.

## 16 §

*Den som är registrerad som pantbrevshavare eller som enligt 4 § skall anses som pantbrevshavare har de rättigheter och skyldigheter som följer med innehavet av ett skriftligt pantbrev.*

(Jfr 16 § i promemorians förslag.)

Paragrafen handlar om pantbrevshavares rättigheter och skyldigheter. Ändringen är av samma slag som ändringen i 3 §.

## 17 §

Ansökningar om åtgärder som avses i 6–8 och 10 §§ samt framställningar om utlämnande av uppgifter i pantbrevsregistret får av den som har fått tillstånd enligt 14 § ges in till verket genom ett elektroniskt dokument eller på något annat sätt med hjälp av *automatiserad behandling*.

Ansökningar om åtgärder som avses i 8 och 11 §§ får av kronofogde-myndigheten ges in med hjälp av *automatiserad behandling*.

Med ett elektroniskt dokument avses en upptagning vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande.

Regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, verket får meddela föreskrifter för det tekniska förfarandet.

(Jfr 17 § i promemorians förslag.)

Paragrafen handlar om användningen av elektroniska dokument eller andra former av datakommunikation. I *första stycket*, som innehåller en uppräkningslista av de olika slag av ansökningar som får ges in med hjälp av automatiserad behandling, har gjorts en mindre ändring som beror på att det har tillkommit ett par nya slag av registreringsåtgärder (jfr 7 och 7 a §§). Vidare har i detta stycke och i *andra stycket* uttrycket ”automatisk databehandling” ersatts med ”automatiserad behandling” (se 2 § ovan).

## 18 §

I samband med registreringsåtgärder enligt 5–10 §§ får verket hämta uppgifter om in-teckningen *samt om lagfart och inskrivning av förvärv av tomträtt* från fastighetsregistrets inskrivningsdel med hjälp av *automatiserad behandling*.

(Jfr 18 § i promemorians förslag.)

Paragrafen behandlar möjligheten till sambearbetning mellan pantbrevsregistret och fastighetsregistret. I paragrafen har gjorts vissa kompletteringar med hänsyn till förslaget om att den som har lagfart eller som är inskriven tomträttshavare kan vara att anse som pantbrevshavare. Ändringarna syftar till att göra det möjligt för Lantmäteriverket att vid handläggning av pantbrevsärenden hämta uppgifter om lagfarna ägare och tomträttshavare från fastighetsregistret med hjälp av automatiserad behandling. Det har också gjorts en språklig ändring av samma slag som i 2 §.

## 20 a §

*I ärenden om registrering enligt denna lag behöver ombud inte visa upp skriftlig fullmakt annat än om Lantmäteriverket anser att det behövs.*

(Jfr 20 a § i promemorians förslag.)

I paragrafen, som är ny, har införts bestämmelser om företeende av fullmakt.

Bestämmelsen skall ses mot bakgrund av 9 § förvaltningslagen som ger den som för talan i ett ärende rätt att anlita ombud eller biträde. Förvaltningslagen reglerar däremot inte frågan om ett ombud behöver förete fullmakt för att få föra talan för annans räkning. Såsom har utvecklats i

avsnitt 5.6 har övervägande skäl ansetts tala för att det bör vara möjligt att för annans räkning begära registreringsåtgärder utan att därvid visa upp någon skriftlig fullmakt. Av förevarande paragraf framgår sålunda att skriftlig fullmakt inte behöver visas upp annat än om Lantmäteriverket anser att det behövs. Möjligheten att göra ansökan utan att visa upp skriftlig fullmakt torde framför allt få betydelse om ombudet är någon som har fått tillstånd enligt 14 § lagen om pantbrevsregister.

Vid bedömningen av om fullmakt behövs bör verket lämpligen beakta risken i det enskilda fallet för att ombudet saknar behörighet samt ombudets vilja och förmåga att omgående vidta åtgärder för att ändra en felaktig registrering och ersätta skada som den medför.

Om ombudet uppträder i egenskap av befattningshavare hos någon som har tillstånd enligt 14 § lagen om pantbrevsregister och som står under tillsyn enligt särskild lagstiftning, t.ex. en bank, torde Lantmäteriverket normalt kunna underlåta att infordra fullmakt.

### **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

2. Så snart lagen har trätt i kraft skall uppgifter i pantbrevsregistret om att Lantmäteriverket är pantbrevshavare tas bort från registret.

*Punkten 2* berör inteckningar som är registrerade i det s.k. publika arkivet. Vid ikraftträdandet skall Lantmäteriverket självmant ta bort uppgiften om att verket är pantbrevshavare för dessa inteckningar. Någon ny pantbrevshavare skall inte registreras. Av den förslagna ändringen i 4 § andra stycket följer att det därefter är den som har lagfart för fastigheten eller, om fastigheten är upplåten med tomträtt, den inskrivne tomträttshavaren som blir att anse som pantbrevshavare. Motiven till bestämmelsen har behandlats i avsnitt 6.

## **8.2 Förslaget till lag om ändring i sekretesslagen (1980:100)**

### **8 kap. 22 §**

Sekretess gäller i verksamhet som avser förande av pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister för uppgift om *registrerad* pantbrevshavare, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den som uppgiften rör lider skada.

Trots sekretessen får uppgift lämnas till *den som senast har beviljats lagfart* för den fastighet som uppgiften rör eller, om fastigheten är upplåten med tomträtt, till *den som enligt fastighetsregistrets inskrivningsdel* är tomträttshavare.

(Jfr 8 kap. 22 § i promemorians förslag.)

Paragrafen behandlar frågan om sekretesskydd för pantbrevsregistrets uppgifter om pantbrevshavare.

Ändringen i *första stycket* innebär att sekretess gäller endast för uppgift om registrerad pantbrevshavare (se avsnitt 5.7). En uppgift om att en inteckning saknar uppgift om registrerad pantbrevshavare – och att den



lagfarna ägaren eller, om fastigheten är upplåten med tomträtt, tomträtts-havare som har fått sitt förvärv inskrivet, sålunda skall anses som pantbrevshavare – omfattas inte av sekretess. Uppgifter av detta slag får alltså lämnas ut. Ändamålsbestämmelsen i 3 § lagen om pantbrevsregister innebär dock vissa begränsningar vad gäller sättet för utlämnande.

Ändringen i *andra stycket* är enbart av redaktionell art.

### 8.3 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken

Ett pantbrev kan, i den utsträckning det inte utgör säkerhet för en fordran, utmätas för fastighetsägarens skulder (se 4 kap. 2 § andra stycket utsökningsbalken).

En utmätning av ett pantbrev kan inte leda till försäljning av pantbrevet. Efter utmätningens beslut kan emellertid utmätningssökanden begära att fastigheten tas i anspråk för hans eller hennes fordran enligt särskilda regler i utsökningsbalken. Om kronofogdemyndigheten beslutar att fastigheten skall tas i anspråk, anses denna utmätt (se 9 kap. 14 § utsökningsbalken) och ett exekutivt förfarande kan inledas. Om sökanden inte begär att fastigheten skall tas i anspråk, skall i stället det utmäta pantbrevet pantförskrivas till säkerhet för sökandens fordran. Kronofogdemyndigheten skall därvid överlämna pantbrevet eller, om annan än den intecknade fastighetens ägare innehar pantbrevet, skriftligen under-rätta innehavaren om pantförskrivningen (se 9 kap. 15 § utsökningsbalken).

I samband med en utmätning skall kronofogdemyndigheten vidta åtgärd för att säkerställa utmätningen. Ett skriftligt pantbrev som har utmätts hos den intecknade egendomens ägare skall tas i förvar, medan ett datapantbrev som är registrerat på egendomens ägare skall avregistreras (se 6 kap. 2 § utsökningsbalken).

Som tidigare nämnts föreslås att en inteckning skall kunna vara registrerad i pantbrevsregistret utan någon anknytande uppgift om pantbrevshavare. Mot den bakgrunden har det ansetts att det inte längre är nödvändigt att i den aktuella situationen alltid avregistrera datapantbrevet (se förslaget till ändring i 6 kap. 2 § utsökningsbalken). Kronofogdemyndigheten ges i stället möjlighet att få till stånd ett förbud mot avregistrering av inteckningen och byte av pantbrevshavare. Därmed förhindras fastighetsägaren från att förfoga över pantbrevet till men för borgenärerna.

Dessutom har det gjorts vissa, väsentligen redaktionella ändringar i 6 kap. 7 § och 12 kap. 5 §.

#### 6 kap. 2 §

Pengar samt löpande skuldebrev och annan handling, vars företeende utgör villkor för rätt att kräva betalning eller påkalla fullgörande av annan förpliktelse, skall tagas i förvar.

Utmäts pantbrev i skepp eller fastighet eller skuldebrev som är intecknat i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg hos den intecknade egendomens ägare, skall pantbrevet eller inteckningshandlingen tas i förvar. Om beslutet om utmätning av pantbrev avser ett datapantbrev,

skall kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket *beslutar att sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ lagen (1994:448) om pantbrevsregister inte får vidtas eller att verket utfärdar ett skriftligt pantbrev enligt 8 § nämnda lag.*

Kan det antagas att handling som avses i första eller andra stycket undanhålls eller har förkommit, skall i stället sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Utmätning av en rättighet som är registrerad enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument skall säkerställas genom registrering av utmätningen enligt den lagen. Utmäts en rättighet som förvaltas enligt 3 kap. i nämnda lag skall säkerställandet i stället ske genom underrättelse till förvaltaren om utmätningen. Detsamma gäller om utmätningen avser en panträtt i en rättighet som förvaltas enligt det kapitlet.

(Jfr 6 kap. 2 § i promemorians förslag.)

Enligt *andra stycket* skall ett pantbrev tas i förvar om det utmäts hos den intecknade egendomens ägare. Andra meningen behandlar det fallet att utmätningen avser ett datapantbrev. Enligt den nu föreslagna lydelsen ges kronofogdemyndigheten möjlighet att säkerställa utmätningen på två olika sätt. Antingen kan myndigheten begära att Lantmäteriverket utfärdar ett skriftligt pantbrev (jfr 8 § andra meningen lagen om pantbrevsregister). Eller kan myndigheten begära att Lantmäteriverket skall besluta att sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ lagen om pantbrevsregister inte får vidtas (jfr 11 § lagen om pantbrevsregister).

Om det beslutas att sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ lagen om pantbrevsregister inte får vidtas och fastigheten sedermera försäljs exekutivt, behöver inteckningen, om den saknar uppgift om pantbrevshavare, inte avregistreras. I stället får beslutet om att inteckningen inte får tas bort hävas när köparen beviljas lagfart (se 11 § andra meningen lagen om pantbrevsregister).

Det finns inget som hindrar att kronofogdemyndigheten först initierar ett beslut om hinder mot åtgärder enligt 7–8 §§ och i ett senare skede begär avregistrering av inteckningen med utfärdande av skriftligt pantbrev. Det kan bli aktuellt om sökanden inte begär att fastigheten skall tas i anspråk. Pantbrevet skall då pantförskrivas till säkerhet för sökandens fordran (se 9 kap. 15 §).

## 6 kap. 7 §

Egendom som är i tredje mans besittning får tas i förvar, förseglas eller märkas, när en sådan åtgärd föreskrivs i 2–5 §§. Om ett beslut om utmätning av pantbrev avser ett datapantbrev och tredje man är registrerad som pantbrevshavare, får kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket beslutar att *sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ lagen (1994:448) om pantbrevsregister inte får vidtas.*

I fråga om pantbrev och andra inteckningshandlingar som är belånade tillämpas bestämmelserna i första stycket endast om det finns särskilda skäl. Om egendomen inte tas i förvar eller ett sådant beslut som avses i första stycket andra meningen inte meddelas, skall i stället förbud meddelas innehavaren att utan kronofogdemyndighetens tillstånd lämna ut egendomen eller vidta någon annan åtgärd med den till skada för sökanden.

Om tredje man har handpanträtt eller retentionsrätt i egendom som tas i förvar, innehar kronofogdemyndigheten egendomen för hans räkning.

(Jfr 6 kap. 7 § i promemorians förslag.)

I paragrafens *första stycke* har bestämmelsen om att kronofogdemyndigheten kan begära att inteckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret och att någon ny pantbrevshavare inte får registrerats ersatts med att kronofogdemyndigheten kan begära att sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ lagen om pantbrevsregister inte får vidtas.

## **12 kap. 5 §**

Pantbrev som gäller i fastigheten och ej är belånat får tagas i förvar av kronofogdemyndigheten. Sedan pantbrevet har tagits i förvar, får det ej pantförskrivas utan myndighetens tillstånd.

I fråga om datapantbrev skall kronofogdemyndigheten i stället begära att Lantmäteriverket beslutar om att *sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ lagen (1994:448) om pantbrevsregister inte får vidtas*. När ett sådant beslut har meddelats, får pantbrevet inte användas för pantsättning utan kronofogdemyndighetens tillstånd.

(Jfr 12 kap. 5 § i promemorians förslag.)

I paragrafens *andra stycke* har gjorts samma ändring som i 6 kap. 7 § första stycket.

## Förslag till lag om ändring i lagen (1994:448) om pantbrevsregister

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1994:448) om pantbrevsregister

*dels* att 2–8, 10, 11, 16–18 §§ samt rubriken närmast före 7 och 8 §§ skall ha följande lydelse,

*dels* att det skall införas tre nya paragrafer, 7 a, 11 a och 20 a §§, samt närmast före 7 a, 11 a och 20 a §§ nya rubriker av följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 2 §

Pantbrevsregistret skall föras med hjälp av *automatisk databehandling*.

Pantbrevsregistret skall föras med hjälp av *automatiserad behandling*.

#### 3 §

Pantbrevsregistret får användas för följande ändamål

1. för registrering av in-teckningar och pantbrevshavare enligt denna lag,

2. som underlag för beslut som får meddelas enligt denna lag, och

3. som underlag för under-rättelser till pantbrevshavare om

3. som underlag för underrät-telser till *registrerade* pantbrevshavare och de som enligt 4 § är att *anse som pantbrevshavare* om

a) innehållet i fastighetsregistrets allmänna del och inskrivningsdel,

b) taxeringsvärden och andra vid fastighetstaxering fastställda uppgifter,

c) fastighetsägares och tomträttshavares postadresser.

#### 4 §

För att en in-teckning skall få föras in i pantbrevsregistret fordras att den är införd i fastighetsregistrets inskrivningsdel och att begäran om registrering framställs enligt 5 eller 6 §.

*Inteckningen får registreras i pantbrevsregistret endast om den förenas med en uppgift om vem som har rätt att råda över registreringen (pantbrevshavare). Endast den som har fått tillstånd enligt 14 § får registreras som pantbrevshavare.*

*I pantbrevsregistret får föras in en uppgift om vem som har rätt att råda över registreringen (pantbrevshavare). Endast den som har fått tillstånd enligt 14 § får registreras som pantbrevshavare. Om sådan uppgift saknas, skall den som senast har beviljats lagfart på fastigheten anses som pantbrevshavare. Gäller in-teckningen i tomträtt, skall i stället den som enligt fastighetsregistrets in-*

*skrivningsdel är tomträttshavare anses som pantbrevshavare.*

Om en inteckning har varit föremål för beslut om utbyte enligt 22 kap. 8 § jordabalken, skall bestämmelserna i denna lag om inteckning i stället gälla de genom utbytet beslutade pantbreven.

## 5 §

På begäran av den som ger in en ansökan om inteckning till inskrivningsmyndigheten skall verket föra in uppgift om inteckningen, om sådan beviljas, i pantbrevsregistret.

På begäran av den som ger in en ansökan om inteckning till inskrivningsmyndigheten skall verket föra in uppgift om inteckningen, om sådan beviljas, i pantbrevsregistret. *Om sökanden begär det, skall verket också föra in en uppgift om pantbrevshavare.*

Bestämmelserna i första stycket tillämpas även i samband med ansökningar om sådana inteckningsåtgärder som avses i 22 kap. 7–9 och 11 §§ jordabalken.

## 6 §

På begäran av en innehavare av ett skriftligt pantbrev skall verket föra in uppgift om den inteckning som svarar mot pantbrevet i pantbrevsregistret.

På begäran av en innehavare av ett skriftligt pantbrev skall verket föra in uppgift om den inteckning som svarar mot pantbrevet i pantbrevsregistret. *Om sökanden begär det, skall verket också föra in en uppgift om pantbrevshavare.*

En inteckning får föras in i pantbrevsregistret enligt bestämmelserna i första stycket endast om det skriftliga pantbrevet har givits in till verket. I samband med införandet i registret skall pantbrevet förstöras.

Bestämmelserna i andra stycket gäller inte pantbrev som avses i 22 kap. 5 b § andra meningen jordabalken.

I fråga om inteckningar som har beviljats före den 1 januari 1972 gäller bestämmelserna i denna paragraf om pantbrev även sådana inteckningshandlingar som avses i 24 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken. En sådan handling behöver dock inte förstöras om den förses med påskrift om att den inte längre medför någon rätt i den intecknade egendomen.

*Byte av pantbrevshavare*

*Registrering av pantbrevshavare*

## 7 §

På begäran av den som är registrerad som pantbrevshavare skall verket registrera en ny pantbrevshavare för inteckningen. Om en ny pantbrevshavare registreras, skall uppgiften om den tidigare pantbrevshavaren tas bort från pantbrevsregistret.

*Om pantbrevsregistret inte innehåller någon uppgift om pantbrevshavare, skall verket på begäran av den som enligt 4 § är att anse som pantbrevshavare föra in en uppgift om pantbrevshavare i registret.*

*Avregistrering eller byte av pantbrevshavare*

*7 a §*

*På begäran av den som är registrerad som pantbrevshavare skall verket ta bort uppgiften om pantbrevshavare från registret. Om sökanden begär det, skall verket i samband med en åtgärd enligt första stycket föra in en ny uppgift om pantbrevshavare i registret.*

Avregistrering m.m.

Avregistrering av inteckning m.m.

**8 §**

På begäran av den som är registrerad som pantbrevshavare skall verket utfärda ett skriftligt pantbrev som svarar mot inteckningen. Verket skall också utfärda ett skriftligt pantbrev, om kronofogdemyndigheten har utmätt pantbrevet hos den intecknade egendomens ägare och begär att ett skriftligt pantbrev skall utfärdas. I samband med att det skriftliga pantbrevet utfärdas skall inteckningen tas bort från pantbrevsregistret.

På begäran av den som är registrerad som pantbrevshavare eller som enligt 4 § är att anse som pantbrevshavare skall verket utfärda ett skriftligt pantbrev som svarar mot inteckningen. Verket skall också utfärda ett skriftligt pantbrev, om kronofogdemyndigheten har utmätt pantbrevet hos den intecknade egendomens ägare och begär att ett skriftligt pantbrev skall utfärdas. I samband med att det skriftliga pantbrevet utfärdas skall inteckningen tas bort från pantbrevsregistret.

**10 §**

På begäran av *pantbrevshavaren* skall verket besluta att inteckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret enligt 8 §.

På begäran av *den som är registrerad som pantbrevshavare eller som enligt 4 § är att anse som pantbrevshavare* skall verket besluta att inteckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret enligt 8 §.

Ett beslut som avses i första stycket gäller till dess att inskrivningsmyndigheten har avslutat ett ärende enligt 22 kap. 7–11 §§ jordabalken. Om pantbrevshavaren begär det, får verket häva beslutet även dessförinnan.

## 11 §

På begäran av en kronofogdemyndighet skall verket besluta att *en inteckning inte får tas bort från registret enligt 8 § och att någon ny pantbrevshavare inte får registreras för den*. Ett sådant beslut gäller till dess att något annat har förordnats.

På begäran av en kronofogdemyndighet skall verket besluta att *sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ inte får vidtas*. Ett sådant beslut gäller till dess att något annat har förordnats.

*Registrering av pantbrevshavare i vissa fall m.m.*

## 11 a §

*Om en ansökan om lagfart eller en ansökan om inskrivning av förvärv av tomträtt har förklarats vilande, får en begäran enligt 7, 8 eller 10 § från den som enligt 4 § är att anse som pantbrevshavare beviljas endast om den som har ansökt om lagfart eller om inskrivning av förvärv av tomträten har samtyckt till åtgärden.*

## 16 §

*En pantbrevshavare har på grund av registreringen de rättigheter och skyldigheter som följer med innehavet av ett skriftligt pantbrev.*

*Den som är registrerad som pantbrevshavare eller som enligt 4 § är att anse som pantbrevshavare har de rättigheter och skyldigheter som följer med innehavet av ett skriftligt pantbrev.*

## 17 §

Ansökningar om åtgärder som avses i 6, 7, 8 och 10 §§ samt framställningar om utlämnande av uppgifter i pantbrevsregistret får av den som har fått tillstånd enligt 14 § ges in till verket genom ett elektroniskt dokument eller på något annat sätt med hjälp av *automatisk databehandling*.

Ansökningar om åtgärder som avses i 8 och 11 §§ får av kronofogdemyndigheten ges in med hjälp av *automatisk databehandling*.

Med ett elektroniskt dokument avses en upptagning vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande.

Ansökningar om åtgärder som avses i 6–8 och 10 §§ samt framställningar om utlämnande av uppgifter i pantbrevsregistret får av den som har fått tillstånd enligt 14 § ges in till verket genom ett elektroniskt dokument eller på något annat sätt med hjälp av *automatiserad behandling*.

Ansökningar om åtgärder som avses i 8 och 11 §§ får av kronofogdemyndigheten ges in med hjälp av *automatiserad behandling*.

Regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, verket får meddela föreskrifter för det tekniska förfarandet. Bilaga 1

#### 18 §

I samband med registreringsåtgärder enligt 5, 6 och 9 §§ får verket hämta uppgifter om inteckningen från fastighetsregistrets inskrivningsdel med hjälp av *automatisk databehandling*.

I samband med registreringsåtgärder enligt 5–10 §§ får verket hämta uppgifter om inteckningen *samt om lagfart och inskrivning av förvärv av tomträtt* från fastighetsregistrets inskrivningsdel med hjälp av *automatiserad behandling*.

#### *Ombud*

#### 20 a §

*Ombud behöver inte förete skriftlig fullmakt annat än om Lantmäteriverket anser att det behövs.*

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.
  2. Så snart lagen har trätt i kraft skall uppgifter i pantbrevsregistret om att Lantmäteriverket är pantbrevshavare tas bort från registret.



Härigenom föreskrivs att 8 kap. 22 § sekretesslagen (1980:100) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**8 kap.**  
22 §

Sekretess gäller i verksamhet som avser förändring av pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister för uppgift om pantbrevshavare, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den som uppgiften rör lider skada.

Trots sekretessen får uppgift lämnas till *lagfaren ägare* av den fastighet som uppgiften rör eller, om fastigheten är upplåten med tomträtt, till tomträttshavare som har fått sitt förvärv inskrivet.

Sekretess gäller i verksamhet som avser förändring av pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister för uppgift om *registrerad* pantbrevshavare, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den som uppgiften rör lider skada.

Trots sekretessen får uppgift lämnas till *den som senast har beviljats lagfart* för den fastighet som uppgiften rör eller, om fastigheten är upplåten med tomträtt, till tomträttshavare som har fått sitt förvärv inskrivet.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 2 och 7 §§ samt 12 kap. 5 § utsökningsbalken skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **6 kap.**

#### **2 §**

Pengar samt löpande skuldebrev och annan handling, vars företeende utgör villkor för rätt att kräva betalning eller påkalla fullgörande av annan förpliktelse, skall tagas i förvar.

Utmäts pantbrev i skepp eller fastighet eller skuldebrev som är intecknat i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg hos den intecknade egendomens ägare, skall pantbrevet eller inteckningshandlingen tas i förvar. Om beslutet om utmätning av pantbrev avser ett datapantbrev, skall kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket utfärdar ett skriftligt pantbrev enligt 8 § *lagen (1994:448) om pantbrevsregister*.

Utmäts pantbrev i skepp eller fastighet eller skuldebrev som är intecknat i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg hos den intecknade egendomens ägare, skall pantbrevet eller inteckningshandlingen tas i förvar. Om beslutet om utmätning av pantbrev avser ett datapantbrev, skall kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket *beslutar att sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ lagen (1994:448) om pantbrevsregister inte får vidtas eller att verket* utfärdar ett skriftligt pantbrev enligt 8 § *nämnda lag*.

Kan det antagas att handling som avses i första eller andra stycket undanhålls eller har förkommit, skall i stället sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Utmätning av en rättighet som är registrerad enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument skall säkerställas genom registrering av utmätningen enligt den lagen. Utmäts en rättighet som förvaltas enligt 3 kap. i nämnda lag skall säkerställandet i stället ske genom underrättelse till förvaltaren om utmätningen. Detsamma gäller om utmätningen avser en panträtt i en rättighet som förvaltas enligt det kapitlet.

#### **7 §**

Egendom som är i tredje mans besittning får tas i förvar, förseglas eller märkas, när en sådan åtgärd föreskrivs i 2–5 §§. Om ett beslut om utmätning av pantbrev avser ett datapantbrev och tredje man är

Egendom som är i tredje mans besittning får tas i förvar, förseglas eller märkas, när en sådan åtgärd föreskrivs i 2–5 §§. Om ett beslut om utmätning av pantbrev avser ett datapantbrev och tredje man är

registrerad som pantbrevshavare, får kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket beslutar att *inteckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret och att någon ny pantbrevshavare inte får registreras.*

registrerad som pantbrevshavare, får kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket beslutar att *sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ lagen (1994:448) om pantbrevsregister inte får vidtas.*

I fråga om pantbrev och andra inteckningshandlingar som är belånade tillämpas bestämmelserna i första stycket endast om det finns särskilda skäl. Om egendomen inte tas i förvar eller ett sådant beslut som avses i första stycket andra meningen inte meddelas, skall i stället förbud meddelas innehavaren att utan kronofogdemyndighetens tillstånd lämna ut egendomen eller vidta någon annan åtgärd med den till skada för sökanden.

Om tredje man har handpanträtt eller retentionsrätt i egendom som tas i förvar, innehar kronofogdemyndigheten egendomen för hans räkning.

## 12 kap.

### 5 §

Pantbrev som gäller i fastigheten och ej är belånat får tagas i förvar av kronofogdemyndigheten. Sedan pantbrevet har tagits i förvar, får det ej pantförskrivas utan myndighetens tillstånd.

I fråga om datapantbrev skall kronofogdemyndigheten i stället begära att Lantmäteriverket beslutar om att *inteckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret och att någon ny pantbrevshavare inte får registreras.* När ett sådant beslut har meddelats, får pantbrevet inte användas för pantsättning utan kronofogdemyndighetens tillstånd.

I fråga om datapantbrev skall kronofogdemyndigheten i stället begära att Lantmäteriverket beslutar om att *sådana registreringsåtgärder som anges i 7–8 §§ lagen (1994:448) om pantbrevsregister inte får vidtas.* När ett sådant beslut har meddelats, får pantbrevet inte användas för pantsättning utan kronofogdemyndighetens tillstånd.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

## Förteckning över remissinstanser

Bilaga 2

Efter remiss har yttrande över betänkandet avgetts av Göta hovrätt, Kammarrätten i Sundsvall, Länsrätten i Gävleborgs län, Inskrivningsmyndigheten i Eksjö, Inskrivningsmyndigheten i Härnösand, Inskrivningsmyndigheten i Hässleholm, Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje, Domstolsverket, Riksskatteverket, Lantmäteriverket, Boverket, Konsumentverket, Finansinspektionen, Datainspektionen, Kammarkollegiet, Juridiska fakulteten vid Stockholms universitet, Institutet för fastighetsrättslig forskning, Sveriges advokatsamfund, Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, Svenska Bankföreningen, Finansbolagens förening, Sveriges Försäkringsförbund, Mäklarsamfundet, Sveriges Fastighetsägareförbund, Lantbrukarnas Riksförbund, Villaägarnas Riksförbund och Svenskt Näringsliv. Fastighetsmäklarförbundet har avstått från att yttra sig.