

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Författningsförslag.....</b>	<b>6</b>
1.1	Förslag till lag om ändring i lagen (1994:448) om pantbrevsregister .....	6
1.2	Förslag till lag om ändring i sekretesslagen (1980:100) .....	14
1.3	Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken .....	15
1.4	Förslag till förordning om ändring i förordningen (1994:598) om pantbrevsregister .....	18
<b>2</b>	<b>Bakgrund.....</b>	<b>23</b>
2.1	Nuvarande bestämmelser.....	23
2.2	Antalet datapantbrev.....	25
2.3	Publikt arkiv .....	26
2.4	Framställningar om en lagstiftning om det publika arkivet.....	28
<b>3</b>	<b>Överväganden och förslag.....</b>	<b>29</b>
3.1	Behovet av en lagstiftning om registrering av obelånade pantbrev.....	29
3.2	Fastighetsägare som pantbrevshavare .....	31

3.3	Registreringsåtgärder .....	38
3.4	Terminalåtkomst .....	41
3.5	Ingivande av ansökan m.m. ....	42
3.6	Sekretess.....	45
3.7	Skadeståndsfrågor.....	47
3.8	Avgiftsfrågor.....	48
4	Ikraftträdande och övergångsfrågor .....	51
5	Kostnader .....	53
6	Författningskommentar .....	54
6.1	Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:448) om pantbrevsregister .....	54
6.2	Förslaget till lag om ändring i sekretesslagen (1980:100) .....	63
6.3	Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken.....	64

# Promemorians huvudsakliga innehåll

I promemorian föreslås ändringar i lagen (1994:448) om pantbrevsregister som gör det 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, tomträttshavare som har fått sitt förvärv inskrivet anses som pantbrevshavare.

Det föreslagna regelverket utgör en vidareutveckling av det system för pantbrevsförvaring som Lantmäteriverket sedan några år bedriver under beteckningen "publikt arkiv".

# 1 Författningsförslag

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

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

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

*dels* att det skall införas en 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 under-

3. som underlag för under-

---

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

rättelser till pantbrevshavare rättelser 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 §<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 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 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.

---

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

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 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 §<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 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

---

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

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

dock inte förstöras om den förses med påskrift om att den inte längre medför någon rätt i den in-tecknade egendomen.

*Byte av pantbrevshavare*                      *Registrering av pantbrevshavare*

7 §<sup>5</sup>

*På begäran av den som är registrerad som pantbrevshavare skall verket registrera en ny pantbrevshavare för in-teckningen. 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.*

---

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

## 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 § 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 §<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 § 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.

---

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

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



11 §<sup>8</sup>

På begäran av en kronofogdemyndighet skall verket besluta att *en in-teckning 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.*

---

<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 in-teckningen från fastighetsregistrets inskrivningsdel med hjälp av *automatisk databehandling*.

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*.

---

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

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

*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 april 2003.
  2. Så snart lagen har trätt i kraft skall uppgifter i pantbrevsregistret om att Lantmäteriverket är pantbrevshavare tas bort från registret.

## 1.2 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>11</sup>**

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 april 2003

---

<sup>11</sup> Senaste lydelse 1994:450.

### 1.3 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

---

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

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>12</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 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.*

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.

---

<sup>12</sup> Senaste lydelse 1995:1398

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

## 12 kap.

### 5 §<sup>13</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 april 2003.

---

<sup>13</sup> Senaste lydelse 1995:1398.

#### 1.4 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1994:598) om pantbrevsregister

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen (1994:598) om pantbrevsregister

*dels* att i 3, 9 och 13 §§ uttrycket "automatisk databehandling" skall bytas ut mot "automatiserad behandling",

*dels* att 2, 5, 6, 8 10, 11 och 15 §§ samt rubriken närmast före 6 § skall ha följande lydelse,

*dels* att det skall införas två nya paragrafer, 3 a och 15 a §, av följande lydelse.

##### *Nuvarande lydelse*

##### *Föreslagen lydelse*

##### 2 §

För varje inteckning som registreras i pantbrevsregistret skall i registret anges

1. datum för ansökan om inteckning och inskrivningsmyndighetens aktnummer,

2. *pantbrevshavarens namn,*

2. datum för registreringen av *inteckningen.*

3. datum för registreringen,

*I förekommande fall skall i registret anges*

4. uppgift som avses i 9 § andra meningen lagen (1994:448) om pantbrevsregister,

1. *pantbrevshavarens namn och datum för registreringen av pantbrevshavaren,*

5. beslut enligt 10 eller 11 §§ lagen om pantbrevsregister.

2. uppgift som avses i 9 § andra meningen lagen (1994:448) om pantbrevsregister,

3. beslut enligt 10 eller 11 § lagen om pantbrevsregister.

Vid sådan redovisning av pantbrev som avses i 4 § tredje stycket lagen om pantbrevsregister skall i registret dessutom anges de ytterligare uppgifter som fordras för identifiering av pantbrevet.



3 a §

*I samband med registrering enligt 5 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister skall verket sända en underrättelse om åtgärden till den som registreras som pantbrevshavare eller som genom åtgärden blir att anse som pantbrevshavare, om denne är någon annan än sökanden i ärendet.*

5 §<sup>14</sup>

I samband med registrering enligt 6 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister skall verket *underrätta pantbrevshavaren om åtgärden, om denne är någon annan än sökanden i ärendet. Om pantbrevshavaren har medgivit det, får underrättelsen lämnas med hjälp av automatisk databehandling.*

I samband med registrering enligt 6 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister skall verket *sända en underrättelse om åtgärden till den som registreras som pantbrevshavare eller som genom åtgärden blir att anse som pantbrevshavare, om denne är någon annan än sökanden i ärendet.*

*Om den som skall underrättas har medgett det, får underrättelsen lämnas med hjälp av automatiserad behandling.*

*Byte av pantbrevshavare*

*Registrering av pantbrevshavare m.m.*

6 §<sup>15</sup>

När verket *registrerar en ny*

När verket *vidtar en*

<sup>14</sup> Senaste lydelse 1995:1458.

<sup>15</sup> Senaste lydelse 1995:1458.

*pantbrevshavare, skall verket underrätta den tidigare och den nye pantbrevshavaren om åtgärden. Om pantbrevshavaren har medgivit det, får underrättelsen lämnas med hjälp av automatisk databehandling.*

*registreringsåtgärd enligt 7 eller 7 a § lagen (1994:448) om pantbrevsregister, skall verket sända en underrättelse om åtgärden till*

*1. den som är sökande i ärendet, och*

*2. den som registreras som pantbrevshavare eller som genom åtgärden blir att anse som pantbrevshavare.*

*Om sökanden har företräts av ombud som inte har företett fullmakt, skall både sökanden och ombudet underrättas.*

*Om den som skall underrättas har medgett det, får underrättelsen lämnas med hjälp av automatiserad behandling.*

#### 8 §<sup>16</sup>

När verket utfärdar skriftligt pantbrev enligt 8 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister skall verket *underrätta den senast registrerade pantbrevshavaren* om åtgärden. Om *pantbrevshavaren har medgivit* det, får underrättelsen lämnas med hjälp av *automatisk databehandling*.

När verket utfärdar *ett* skriftligt pantbrev enligt 8 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister, skall verket *sända en underrättelse* om åtgärden *till den som är sökande i ärendet.*

*Om sökanden har företräts av ombud som inte har företett fullmakt, skall både sökanden och ombudet underrättas.*

*Om den som skall underrättas har medgett det, får*

<sup>16</sup> Senaste lydelse 1995:1458.

underrättelsen lämnas med hjälp av *automatiserad behandling*.

10 §<sup>17</sup>

Om en pantbrevshavare byter namn, får verket efter anmälan föra in uppgiften i registret. Om en *registrerad* pantbrevshavare byter namn, får verket efter anmälan föra in den nya uppgiften i registret.

11 §<sup>18</sup>

Om verket finner att en uppgift i pantbrevsregistret är felaktig, skall verket, om felet inte kan rättas omedelbart och är sådant att det föranleder osäkerhet om rättsläget, genast anmärka förhållandet i registret. Anmärkningen skall tas bort ur registret så snart rättelse har skett.

Om ett beslut att registrera en inteckning eller en pantbrevshavare har överklagats, skall även detta anmärkas i registret. Anmärkningen skall tas bort när det överklagade beslutet har vunnit laga kraft. Om ett beslut att registrera en inteckning eller *att registrera eller avregistrera* en pantbrevshavare har överklagats, skall även detta anmärkas i registret. Anmärkningen skall tas bort när det överklagade beslutet har vunnit laga kraft.

15 §<sup>19</sup>

I ärenden om registrering eller avregistrering enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister skall sökanden betala avgifter enligt följande.

Registrering av ny inteckning (5 §) 3 kr

Registrering av tidigare beviljad inteckning (6 §) 4 kr

*Byte av pantbrevshavare (7 §), per inteckning 5 kr*      *Registrering av pantbrevshavare (7 §),*  
*Avregistrering eller byte av*

<sup>17</sup> Senaste lydelse 1995:1458.

<sup>18</sup> Senaste lydelse 1995:1458

<sup>19</sup> Senaste lydelse 1998:1830.

*pantbrevshavare (7 a §)*

Avregistrering med utfärdande av skriftligt pantbrev 20 kr (8 § första meningen)

*15 a §*

*Lantmäteriverket får föreskriva att avgift enligt 15 § skall betalas när ansökan ges in. Om Lantmäteriverket har föreskrivet detta och sökanden inte har betalat avgiften, skall sökanden föreläggas att betala avgiften inom viss tid. Följs inte detta föreläggande, skall ansökan avvisas. Sökanden skall upplysas om detta i föreläggandet.*

---

Denna förordning träder i kraft den 1 april 2003.

## 2 Bakgrund

### 2.1 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* 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 att pantsättningen skall göras av fastighetsägaren. Det innebär vidare att pantsättningen innefattar två moment, dels en pantförskrivning, dels ett överlämnande av pantbrevet till borgenären.

Den 1 juli 1994 trädde lagen (1994:448) om pantbrevsregister i kraft. Lagen innebär att det, vid sidan av 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 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; pantbrevshavaren registreras 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, att den är införd i fastighetsregistrets inskrivningsdel och 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 expeditonsavgifter 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 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. För att det skall ske fordras att 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 §). Han kan också begära att inteckningen avförs från registret och att det i stället utfärdas ett skriftligt pantbrev som svarar mot inteckningen (se 8 §).

Systemets funktion kan illustreras med följande exempel: Fastighetsägaren A-son lånar pengar i banken B. I samband med låneavtalet träffas också ett pantavtal som innebär att A-son skall lämna B säkerhet i en inteckning som skall tas ut i A-sons fastighet. När A-son ansöker om inteckning i fastigheten, begär han att inteckningen skall registreras i pantbrevsregistret med B som pantbrevshavare. Något skriftligt pantbrev skrivs då inte ut utan B grundar sin panträtt på pantavtalet jämte registreringen i pantbrevsregistret. Senare löser A-son sitt lån hos B och lånar i stället motsvarande belopp i banken C. Han upplåter därvid säkerhet i samma inteckning som B hittills haft säkerhet i. C underrättar B om detta, varefter B hos Lantmäteriverket begär att uppgiften om pantbrevshavare ändras. Detta leder till att C registreras som pantbrevshavare i stället för B. Så småningom betalar A-son alla sina lån. C begär då att registreringen i pantbrevsregistret ersätts av ett skriftligt pantbrev. Detta sänder Lantmäteriverket till C som lämnar det vidare till A-son.

## 2.2 Antalet datapantbrev

Det har beviljats 9,1 miljoner inteckningar i landets fastigheter. Av dessa har 7 miljoner registrerats i pantbrevsregistret (november 2001).

Under år 2001 har antalet datapantbrev ökat med drygt 24 000 per månad. Samtidigt har antalet inteckningar ökat med cirka 12 000 per månad.

Totalt har 135 företag och myndigheter fått tillstånd att vara pantbrevshavare (november 2001). Det rör sig om kreditinstitut, försäkringsbolag, fastighetsbolag, fastighetsförvaltare och kommuner. Bland tillståndshavare finns två utländska företag. Däremot har tillstånd aldrig lämnats till någon fysisk person.

## 2.3 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 han 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. Lantmäteriverket utvecklade därför ett system för detta. Systemet benämns *publikt arkiv* och grundas på avtal mellan Lantmäteriverket 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 inteckning. När A-son senare löser krediten, ankommer det normalt på B att återlämna den ställda säkerheten. Detta sker, enligt lagens modell, genom att inteckningen 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 utformat särskilda rutiner för registrering i det publika arkivet. En begäran från den dittillsvarande



pantbrevshavaren om att ett datapantbrev skall överflyttas till det publika arkivet medför inte någon omedelbar omregistrering. Pantbrevet kommer i stället att under som mest 30 dagar stå kvar som registrerat på den som har begärt flyttningsätgård. Under denna tid kan en tillståndshavare som har övertagit rätten till panten begära att bli registrerad som ny pantbrevshavare. Den tidigare pantbrevshavaren behöver inte godkänna denna överföring och fastighetsägaren informeras inte. Om någon pantbrevshavare inte har gjort anspråk på pantbrevet, registreras efter 30 dagar Lantmäteriverket som pantbrevshavare. Pantbrevet anses då flyttat till det publika arkivet. När Lantmäteriverket har registrerats som pantbrevshavare, informeras fastighetsägaren om registreringen. Fastighetsägaren har därefter möjlighet att begära att pantbrevet skall avregistreras och att det i stället utfärdas ett skriftligt pantbrev.

En pantbrevshavare kan begära att pantbrevet omedelbart skall registreras i det publika arkivet, dock endast om han vet att det inte finns någon annan pantbrevshavare som skall överta pantbrevet. Denna möjlighet utnyttjas endast sällan.

Om ett pantbrev i det publika arkivet pantsätts, kan den nye pantbrevshavaren (om han har tillstånd att vara registrerad som pantbrevshavare) begära att bli registrerad som pantbrevshavare. Pantbrevet registreras då på pantbrevshavaren utan att den tidigare pantbrevshavaren eller fastighetsägaren tillfrågas. Fastighetsägaren får i efterhand ett brev från Lantmäteriverket med information om förändringen.

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

För närvarande finns det 367 000 datapantbrev i det publika arkivet (november 2001).

## 2.4 Framställningar om en lagstiftning om det publika arkivet

Under år 1997 tillskrev Lantmäteriverket regeringen och begärde att förutsättningarna för att förvara datapantbrev i det publika arkivet skulle lagregleras (dnr Ju97/1245/L1). Bakgrunden till framställan var att verket ansåg att avsaknaden av regler utgjorde hinder mot ett optimalt utnyttjande av arkivet. En lagreglering antogs medföra stora besparingar.

Svenska Bankföreningen gjorde år 2000 en framställan i frågan (dnr Ju2000/178/L1). Bankföreningen uttalade därvid att en reglering av det publika arkivet som bygger på avtal är mindre lämplig.

## 3 Överväganden och förslag

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

Pantbrevsregistret har varit i drift under sju år. Under denna tid har registret fått en mycket stor betydelse för pantbrevshanteringen. Numera är tre av fyra inteckningar registrerade i pantbrevsregistret. Endast var fjärde inteckning motsvaras av ett skriftligt pantbrev.

Redan en kort tid efter inrättandet av registret påbörjades utvecklingen av det publika arkivet. Även det publika arkivet har vunnit en stor anslutning. Om en pantbrevshavare begär att bli avregistrerad utan att någon annan pantbrevshavare kan registreras i hans ställe, förs inteckningen i de flesta fall över till det publika arkivet.

Det publika arkivet har stora praktiska fördelar. Bl.a. underlättar det kreditinstitutens hantering av pantbreven efter det att lånen 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. Kostnaderna 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.

Det är emellertid viktigt att regleringen av det publika arkivet är tillfredsställande, 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 flera nackdelar. Exempelvis 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 utnyttjat möjligheten att registrera pantbrev i arkivet.

Det kan också konstateras att systemet med publikt arkiv i vissa avseenden passar mindre väl ihop med de principer som ligger till grund för lagen om pantbrevsregister. Så stämmer t.ex. registreringen av Lantmäteriverket såsom pantbrevshavare mindre väl överens med den grundläggande strukturen i lagen.

Vissa invändningar har också riktats mot de rutiner som Lantmäteriverket tillämpar för registrering i det publika arkivet. Om det begärs att ett pantbrev skall registreras i arkivet, kvarstår den som har begärt flyttningsåtgärden som pantbrevshavare under som mest 30 dagar. För kreditinstituten kan detta förfarande medföra merkostnader jämfört med om registreringen hade utförts omedelbart.

Sammanfattningsvis kan konstateras att ett optimalt utnyttjande av pantbrevsregistret förutsätter att systemet med publikt arkiv lagregleras. Även intresset av att undvika rättsförluster talar för en lagreglering.

## 3.2 Fastighetsägare som pantbrevshavare

**Förslag:** En in-teckning 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, måste den som har gjort ansökan lämna sitt samtycke till de registreringsåtgärder som begärs av den som är att anse som pantbrevshavare för att åtgärden skall få vidtas.

### Skälen för förslagen:

#### *Utgångspunkter för förslagen*

Syftet med den lagändring som nu diskuteras är framför allt att registreringar av in-teckningar skall kunna stå kvar i pantbrevsregistret även sedan rätten att förfoga över in-teckningen har övergått till fastighetsägaren. Detta är i dag normalt inte möjligt, eftersom

- registreringen måste vara förenad med en uppgift om pantbrevshavare,
- endast den som har tillstånd enligt 14 § lagen om pantbrevsregister kan registreras som pantbrevshavare, och
- det stora flertalet fastighetsägare inte kan få sådant tillstånd.

I Lantmäteriverkets publika arkiv har problemet lösts genom att verket har registrerats som pantbrevshavare. Det är emellertid naturligt att utgångspunkten för en ny lagstiftning är en annan, nämligen att pantbrevshavare för obelånade in-teckningar skall vara den som har den rättsliga rådigheten över in-teckningarna, 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 inteckningsregistret även om de saknar uppgift om pantbrevshavare samt att föreskriva att, där uppgift om pantbrevshavare saknas, fastighetsägaren skall anses som pantbrevshavare.

*Vilka uppgifter om pantbrevshavare skall finnas i pantbrevsregistret?*

I det första av de nyss nämnda alternativen skall registret alltid innehålla uppgift om pantbrevshavare. I praktiken skulle det normalt innebära att fastighetsägaren skall registreras som pantbrevshavare för icke-pantsatta inteckningar.

Det mest naturliga kan då synas vara att man såsom pantbrevshavare registrerar den som i civilrättslig mening är ägare till fastigheten. Det är endast den civilrättslige ägaren som har behörighet att pantsätta egendomen; det bör då också, kan det hävdas, vara den civilrättslige ägaren som disponerar över icke-pantsatta inteckningar. I praktiken skulle emellertid en sådan ordning vara mycket opraktisk, eftersom den förutsätter att man på något sätt tar hänsyn till ägarbyten. Lantmäteriverket har inte någon omedelbart kunskap om inträffade ägarförändringar utan får det först i ett senare skede när lagfart söks. För att hålla registret à jour måste det därför införas regler om en rätt eller skyldighet för den som förvärvar en fastighet att anmäla sitt förvärv till Lantmäteriverket. Detta skulle givetvis bli arbetskrävande, kostsamt och byråkratiskt och likväl inte garantera att registeruppgifterna är aktuella.

Ett mera praktiskt sätt att fånga upp ägarbyten är att ansluta till nuvarande regler om byte av pantbrevshavare. En fastighetsägare som är registrerad som pantbrevshavare skulle då i samband med en överlåtelse kunna begära att en ny ägare 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. Men även denna variant har

nackdelar. Exempelvis finns det en risk för att parterna på grund av okunnighet underlåter att föra över registreringarna på den nye ägaren. Till detta kommer att även en ordning av detta slag skulle bli arbetskrävande för Lantmäteriverket, eftersom det måste vidtas en registreringsåtgärd vid varje ägarbyte där det förekommer obelånade inteckningar. Då flertalet fastighetsägare saknar möjlighet att ansöka om byte av pantbrevshavare på elektronisk väg, skulle handläggningen bli förhållandevis tungrodd.

De praktiska olägenheterna skulle bli mindre med ett system där Lantmäteriverket självmant registrerar den som enligt fastighetsregistret har lagfart såsom pantbrevshavare. Den främsta fördelen med ett sådant system är att det inte skulle kräva något särskilt ansökningsförfarande och därmed inte heller någon självständig prövning från Lantmäteriverkets sida. Överförandet från fastighetsregistret av uppgifter om vem som har lagfart skulle vara en helt teknisk åtgärd. Nackdelen med systemet är att det vanligen tar några månader innan civilrättsligt giltiga 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 dock i och för sig kunna lösas (se närmare under följande rubrik).

Frågan är dock om denna variant har några särskilda fördelar framför det andra huvudalternativet. Det alternativet 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 beviljas lagfart, automatiskt rådighet över de inteckningar som saknar uppgift om pantbrevshavare. Samtidigt behöver registret inte belastas med uppgifter som ändå finns lätt tillgängliga i offentliga register.

Från praktiska utgångspunkter framstår alltså 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 att hantera.

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

Enligt den nu förordade ordningen skall alltså, för det fall att pantbrevsregistret saknar uppgift om pantbrevshavare, den som har lagfart anses som pantbrevshavare: Det innebär att vid en överlåtelse av fastigheten kommer överlåtaren att behandlas som pantbrevshavare fram till dess att lagfart har beviljats på förvärvet, medan förvärvaren kommer att behandlas som pantbrevshavare för tiden därefter. Hur går detta ihop med överlåtarens respektive förvärvarens intresse av att disponera över pantbrev?

Överlåtarens ställning påverkas inte. Lagfart beviljas först när äganderätten till fastigheten har övergått till förvärvaren. I detta skede, dvs. efter äganderättsövergången, har överlåtaren inte längre någon behörighet att pantsätta fastigheten. Därmed har han inte heller något intresse av att disponera över obelånade pantbrev. Däremot är det tänkbart 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 införa några särskilda regler i frågan. Överlåtaren kan ändå skydda sin rätt genom att avregistrera inteckningen från pantbrevsregistret och behålla det skiftliga pantbrev som utfärdas vid avregistreringen.

Förvärvaren har å sin sida 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 skisserade ordningen. Fram till dess att köparen har fått lagfart på förvärvet löper han därför risken att säljaren pantsätter fastigheten till en godtroende tredje man. Inte heller i detta avseende torde det emellertid finnas anledning till oro. Köparen kan alltid skydda sig mot risken genom att som villkor för betalningen kräva att säljaren överlämnar ett skriftligt pantbrev i samband med att köpeskillingen betalas. En annan möjlighet är att säljaren vid betalningen lämnar köparens kreditgivare fullmakt att ansöka om omregistrering i pantbrevsregistret. Såsom strax kommer att beröras närmare föreslås det i denna promemoria också att den som har ansökt om lagfart och fått sin ansökan vilandeförklarad skall lämna sitt samtycke till de registreringsåtgärder som innehavaren av lagfart begär. Detta är ägnat att ge förvärvaren ytterligare skydd.

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). Vilandeförklaringen 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 fastighet. Så länge lagfartsansökan inte har beviljats kommer dock 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 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 också ett intresse av att kunna förhindra att överlätaren pantsätter fastigheten. Detta talar givetvis för att förvärvaren bör anses som pantbrevshavare redan från det att hans ansökan har förklarats vilande. 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.

Mot denna bakgrund får övervägande skäl anses tala mot att ge den vars lagfartsansökan ännu inte har beviljats ställning som pantbrevshavare. Har hans lagfartsansökan förklarats vilande, kan det emellertid finnas anledning att ge honom 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 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 pantförskrivas. Genom att ansöka om lagfart kan köparen också försäkra sig om att säljaren inte längre kan in-teckna fastigheten (22 kap. 1 och 2 §§ jordabalken) och att hans förvärv har företrädesrätt framför andra eventuella överlåtelser av egendomen (17 kap. 1 § jordabalken).

Ovan har också konstaterats att köparen kan skydda sig mot risken för ytterligare pantsättningar genom att som villkor för betalning kräva att in-teckningar som är registrerade i pantbrevs-

registret avregistreras och att de skriftliga pantbrev som därvid utfärdas överlämnas till honom. Ibland kan emellertid ett sådant förfaringssätt vara opraktiskt, i synnerhet om köparen själv föredrar att pantbrevet kommer till uttryck i ett datapantbrev. Det behövs därför en bestämmelse som skyddar köparen utan att tvinga fram en avregistrering av in-teckningarna. 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 och därför är att anse som pantbrevshavare inte kunna få till stånd några registreringsåtgärder i pantbrevsregistret annat än efter samtycke från den som har fått sin ansökan vilandeförklarad.

#### *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 infördes. Att lagfart saknas ger upphov till problem när fastigheten överläts. 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 kan styrka sin äganderätt. Han 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.

En ordning där den som är lagfaren ägare är att anse 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 ägande-rätt 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 dom-stol. 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 in-tecknade. Vad gäller Svenska kyrkans fastigheter kan dessutom antas att de kommer att lagfaras inom de närmaste åren (jfr regeringens prop. 2001/02:136 Redovisningen av Svenska kyrkans fastigheter i fastighetsregistrets inskrivningsdel). Såvitt går att bedöma på grundval av tillgänglig utredning innehåller pantbrevsregistret i dag inte några in-teckningar som är hänförliga till icke lagfarna fastigheter. Några särskilda bestämmelser torde därför inte vara nödvändiga.

### 3.3 Registreringsåtgärder

**Förslag:** En ny in-teckning eller en tidigare beviljad in-teckning skall kunna registreras i pantbrevsregistret utan uppgift om pantbrevshavare.

En uppgift om pantbrevshavare skall också kunna tas bort från en in-teckning som är förenad med sådan uppgift.

Om en in-teckning saknar uppgift om pantbrevshavare, skall den lagfarna ägaren kunna begära att in-teckningen avregistreras eller att det tas in en uppgift om pantbrevshavare.

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

Two registreringsåtgärder har karaktär av nyregistrering, nämligen registrering av nya inteckningar (se 5 § lagen om pantbrevsregister) och registrering av tidigare beviljade inteckningar ("konvertering"; se 6 §). I båda fallen är det i dag nödvändigt att i samband med registreringen av inteckningen också registrera en uppgift om pantbrevshavare. Ovan 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 borttagna stället. Detta slag av registreringsåtgärd måste givetvis kunna vidtas även framdeles. En sådan åtgärd vidtas i dag 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 – inteckningar 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 rådigheten över registreringen av inteckningen att överföras till den som har lagfart för fastigheten. Behörigheten att ansöka om en sådan registreringsåtgärd bör ligga hos den som dittills har varit registrerad som pantbrevshavare.

Det måste också ges möjlighet till ett annat slag 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 inteckningen avförs från registret; se 8 §) och s.k. hinder mot avregistrering (se 10 §). Dessa registreringsåtgärder behövs även framdeles. I lagtexten bör dock klargöras att, när registret saknar uppgift om pantbrevshavare, åtgärder av detta slag kan begäras av den som är att anse som pantbrevshavare.

En särskild fråga är om en registreringsåtgärd som innebär att uppgiften om pantbrevshavare tas bort men inteckningen som sådan behålls i registret bör kräva någon form av samtycke från fastighetsägaren. Fastighetsägaren vill kanske hellre att inteckningen avregistreras och att ett skriftligt pantbrev överlämnas till honom. Att ställa krav på ett sådant samtycke 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 möjlighet att i efterhand ändra en inte önskvärd eller felaktig registrering. Visserligen kommer en sådan åtgärd att vara förenad med en viss kostnad men då denna torde bli förhållandevis låg får detta accepteras.

Vad som nu har sagts utesluter inte att den som dittills har stått registrerad som pantbrevshavare kan ha en skyldighet gentemot fastighetsägaren att återställa ett skriftligt pantbrev. En sådan skyldighet skulle kunna följa av avtal eller av den allmänna vårdplikt som pantbrevshavaren har för vad han mottagit av fastighetsägaren. Denna fråga bör dock inte regleras i lagen om pantbrevsregister.

En annan fråga är om en begäran om borttagande av en uppgift om pantbrevshavare bör leda till omedelbar avregistrering eller om uppgiften, liksom enligt Lantmäteriverkets nuvarande rutiner för publikt arkiv, bör kvarstå under viss tid. Det kan inte anföras något bärande skäl för att ha kvar dem. Intresset av en enhetlig och rationell pantbrevshantering talar i motsatt riktning. Om det begärs att uppgiften om pantbrevshavare skall tas bort, bör åtgärden sålunda genomföras omedelbart.

### 3.4 Terminalåtkomst

**Bedömning:** En fastighetsägare som inte har tillstånd att registreras som pantbrevshavare bör inte medges terminalåtkomst till pantbrevsregistret.

**Skälen för bedömningen:** Enligt 19 § första stycket lagen om pantbrevsregister får den som har fått tillstånd att bli registrerad som pantbrevshavare ha terminalåtkomst till pantbrevsregistret. Med terminalåtkomst avses en teknisk möjlighet att med användning av terminal ta del av uppgifter som är införda i registret. Mot denna möjlighet svarar en skyldighet för Lantmäteriverket att tillhandahålla uppgifterna.

Den ovan föreslagna ordningen innebär att också den som inte har fått tillstånd att registreras som pantbrevshavare kan vara att anse som pantbrevshavare. Bör den som är att anse som pantbrevshavare 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). Enskilda fastighetsägare saknar i allmänhet sådan utrustning och kunskap. De torde inte heller ha något mer påtagligt behov av en möjlighet till terminalåtkomst. De enda uppgifter i pantbrevsregistret som en fastighetsägare över huvud taget 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 erhållas genom en skriftlig eller muntlig förfrågan hos Lantmäteriverket. Det finns därför knappast anledning att ge en fastighetsägare – som inte själv har fått tillstånd att registreras som pantbrevshavare – rätt till terminalåtkomst till registret. Kravet på tillstånd för terminalåtkomst bör alltså stå kvar.

### 3.5 Ingivande av ansökan m.m.

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

**Förslag:** En pantbrevshavare får företrädas av ombud. Skriftlig fullmakt behöver inte företes annat än om Lantmäteriverket anser att det behövs.

#### Skälen för bedömningen och förslagen:

*Fastighetsägare bör f.n. inte ges rätt att ge in sina ansökningar genom ett elektroniskt dokument*

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 §).

Lantmäteriverket har i förordningen (1994:598) om pantbrevsregister bemyndigats att meddela närmare föreskrifter om det tekniska förfarandet när ansökningar ges in genom ett elektroniskt dokument. Verket får därvid fastställa myndighetskoder, lösen och regler för angivande av uppgifter som



behövs för databehandlingen (se 13 § förordningen om pantbrevsregister).

Om förslagen i denna promemoria genomförs, medför det att ett stort antal fastighetsägare kommer att vara att anse som pantbrevshavare. Det är i och för sig önskvärt att dessa kan ges möjlighet att ge in sina ansökningar på elektronisk väg. Regeringen har för övrigt nyligen föreslagit att en försöksverksamhet med den inriktningen skall inledas inom socialförsäkringsområdet (se prop. 2001/02:9). För närvarande saknas det emellertid förutsättningar att på ett rationellt sätt och med bibehållande av en tillfredsställande säkerhetsnivå ge samtliga fastighetsägare möjlighet att ge in sina ansökningar genom ett elektroniskt dokument.

#### *Pantbrevshavare får företrädas av ombud*

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.

Med den ordning som har föreslagits ovan – och som innebär *dels* att inteckningar skall kunna vara registrerade i pantbrevsregistret utan uppgift om pantbrevshavare, *dels* att fastighetsägaren i så fall skall anses som pantbrevshavare – kommer det sannolikt att bli vanligare med ombud i registreringsärenden. Exempelvis kan det antas att kreditinstitut och andra som har tillstånd enligt 14 § lagen om pantbrevsregister kommer att, under åberopande av fullmakt från fastighetsägaren, begära att själva bli registrerade som pantbrevshavare för inteckningar för vilka det dittills har saknats uppgift om pantbrevshavare.

En fråga av stor praktisk betydelse är om den som i egenskap av ombud begär en registreringsåtgärd måste förete 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 det krävs skriftlig fullmakt, tvingas

Lantmäteriverket utföra en delvis manuell prövning i varje ärende där det finns ombud. Registreringarna kommer då att ta längre tid att genomföra och bli mer resurskrävande jämfört med om det inte uppställs något krav på företeende av fullmakt.

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 felaktigheter torde därför vara försumbar. Däremot kan det givetvis inte uteslutas att en tillståndshavare någon gång begär en felaktighet 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 uppläts i fastigheten. För att panträtt skall uppkomma fordras även att fastighetens ägare har pantförskrivit fastigheten.

Mot denna bakgrund får övervägande skäl anses tala för att det bör vara möjligt för den som har tillstånd enligt 14 § lagen om pantbrevsregister att genomföra registreringsåtgärder för annans räkning utan företeende av fullmakt.

Förvaltningslagen, som är tillämplig vid Lantmäteriverkets handläggning, innehåller inte några bestämmelser om att ombud behöver förete fullmakt. I förvaltningsrättslig litteratur framhålls dock att fullmakt bör infordras 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. För att undanröja denna oklarhet bör det införas en särskild bestämmelse i lagen om pantbrevsregister om att skriftlig fullmakt inte behöver företas 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 företett någon fullmakt, bör inte bara ombudet utan även pantbrevshavaren underrättas. Pantbrevshavaren ges härigenom möjlighet att reagera mot en felaktig registrering.

### 3.6 Sekretess

<b>Förslag:</b> Uppgift om att fastighetsägaren är att anse som pantbrevshavare skall vara offentlig.
---

**Skälen för bedömningen:** 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 (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 (8 kap. 22 § sekretesslagen).

I denna promemoria föreslås 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 är att anse 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 såsom 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.)

Enskilda fastighetsägare har inte samma intresse av sekretesskydd som registrerade pantbrevshavare såsom banker och kreditinstitut har. En uppgift om att de råder över en eller flera inteckningar kan inte antas medföra någon egentlig skada av ekonomisk natur för dem. Av uppgiften går knappast att dra några andra slutsatser än att inteckningarna inte har utnyttjats för pantsättning.

Möjligen kan en sekretessbestämmelse motiveras av att den skulle kunna motverka obehöriga registreringsåtgärder. Det kan hävdas att risken för obehöriga registreringsåtgärder skulle öka något om uppgifterna blir offentliga. Men risken för att enskilda fastighetsägare skall drabbas av skada av denna orsak måste bedömas som mycket liten. Vilka inteckningar som finns framgår redan av fastighetsregistret.

Vid bedömningen av om ett sekretesskydd skall införas måste också beaktas att registreringen i pantbrevsregistret är frivillig.

En fastighetsägare som inte vill ge offentlighet åt att han är pantbrevshavare kan begära att inteckningen avregistreras. Till detta kommer att ett sekretesskydd kan 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.

Övervägande skäl får därför anses tala för att det förhållandet att någon pantbrevshavare inte finns registrerad – och att således fastighetsägaren är att anse som pantbrevshavare – inte bör ges sekretesskydd.

### 3.7 Skadeståndsfrågor

**Bedömning:** Bestämmelsen om statens skadeståndsansvar behöver inte ändras.

**Skälen för bedömningen:** Staten har ett s.k. kontrollansvar för pantbrevsregistret. Bestämmelsen 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 de ovan föreslagna lagändringarna föranleda några ändringar i bestämmelserna om statens skadeståndsansvaret?

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 kommer dessutom inte att ha terminalåtkomst till registret och kommer att kunna råda över inteckningarna endast genom skriftliga ansökningar hos Lantmäteriverket. De nu nämnda förhållandena medför dock

inte några särskilda risker som motiverar att statens skadeståndsansvaret förändras.

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

Om den som uppträder som ombud står under särskild tillsyn, får det antas att han 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.

### 3.8 Avgiftsfrågor

<p><b>Bedömning:</b> De nuvarande bestämmelserna om avgifter och uppbörd av avgifter behöver inte ändras. Det bör dock klargöras att avgifter får tas ut i samband med att ansökningar ges in till Lantmäteriverket.</p>
--

**Skälen för bedömningen:** 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). Lantmäteriverket beslutar om avgifter för tjänster som faller inom ramen för verkets s.k. uppdragsverksamhet, t.ex. för vissa avtalsbaserade aviseringar (se 16 § första stycket 3 förordning [1995:1418] med instruktion för det statliga lantmäteriet).

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 autogiro. I praktiken fordras det för tillstånd att bli registrerad som pantbrevshavare att pantbrevshavaren går med på att Lantmäteriverket får ta ut expeditionsavgifter och registreringsavgifter 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. Att avgiftsbefria åtgärder som begärs av fastighetsägare och finansiera dessa med avgifter från åtgärder som begärs av pantbrevshavare med tillstånd strider mot grundläggande principer om statliga avgifter och bör inte komma i fråga (se prop. 1989/90:138 s. 7 f. och prop. 1993/94:197 s. 52 f.).

När det gäller inteckningar som är registrerade i pantbrevsregistret utan uppgift om pantbrevshavare – och som därför fastighetsägaren råder över – torde registreringsåtgärder ofta komma att begäras genom någon som har tillstånd enligt 14 § (se avsnitt 3.5). Det får antas att denne normalt går med på att även avgifter för dessa åtgärder tas ut genom autogiro.

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. Avgiften kan då betalas t.ex. med post- eller bankgiro. I förordningen (1994:598) om pantbrevsregister bör klargöras att det i denna situation inte finns något hinder mot att kräva betalning i förskott.

I övrigt fordras inte några författningsändringar i denna del.



## 4 Ikraftträdande och övergångsfrågor

**Förslag:** De föreslagna lagändringarna skall träda i kraft den 1 april 2003.

De nya bestämmelserna skall omfatta även de pantbrev som är registrerade i det publika arkivet.

**Skälen för förslagen:** De nya bestämmelserna bör träda i kraft så snart som möjligt, lämpligen den 1 april 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 torde medge en minst lika säker förvaring. Det är mot den bakgrunden lämpligt att den nu föreslagna ordningen får omfatta även de pantbrev som finns det publika arkivet.

Nästa fråga blir då hur pantbreven i det publika arkivet skall infogas 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.

Till det nya regelverket bör därför 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.

## 5 Kostnader

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

Ändringarna 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. Färre skriftliga pantbrev behöver därmed hanteras, vilket leder till minskade pappers- och portokostnader. Handläggningstiderna kommer också att kortas ned. Detta medför kostnadsbesparingar för Lantmäteriverket, kreditinstituten och de övriga företag som hanterar säkerheter i fast egendom.

Även för enskilda torde förslaget medföra vissa ekonomiska vinster. Det sker bl.a. genom att kostnadsbesparingar som banker och kreditföretag gör kan komma deras kunder till del genom lägre avgifter. Vidare förenklar det fastighetsägares förvaring av obelånade pantbrev. Kostnaderna för att döda förkomna eller förstörda pantbrev torde också minska.

## 6 Författningskommentar

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

#### 2 §

Pantbrevsregistret skall föras med hjälp av *automatiserad behandling*.

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 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.

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 § "är att anses som pantbrevshavare".

#### 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 §.

*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 inteckningen i tomträtt, skall i stället den som enligt fastighetsregistrets inskrivningsdel är tomträttsinnehavare 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 pantbrevsinteckningarna.

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 det föras in 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 en viss, i pantbrevsregistret registrerad inteckning 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 nye lagfarna ägaren automatiskt att anse som pantbrevshavare. Samtidigt förlorar den som hittills 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 etc.

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.

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 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.

Paragrafen innehåller bestämmelser om registrering av nya inteckningar i pantbrevsregistret. I *första stycket* har klargjorts att verket kan i samband med att inteckningen registreras i pantbrevsregistret föra in en uppgift om pantbrevshavare. 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 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.

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 § är att anse som pantbrevshavare föra in en uppgift om pantbrevshavare i registret.*

I paragrafen har in förts bestämmelser om att uppgift om pantbrevshavare kan föras in i pantbrevsregistret om en inteckning inte är förenad med sådan uppgift (se avsnitt 3.3). 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.*

I paragrafen, som är ny, har införts bestämmelser om avregistrering respektive byte av pantbrevshavare (se avsnitt 3.3.).

I *första stycket* anges att uppgift om pantbrevshavare kan tas bort från en inteckning som är förenad med sådan uppgift och i *andra stycket* att verket kan, i samband med att en uppgift om pantbrevshavare tas bort, föra in en ny sådan uppgift. 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, skall den som har lagfart på fastigheten 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 § 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.

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



## 10 §

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.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att Lantmäteriverket i samband med vissa inskrivningsärenden kan besluta att en inteckning inte får tas bort från registret. I *första stycket* har gjorts samma tillägg som i 8 §.

## 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.

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 förenad med någon uppgift om pantbrevshavare och till de nya registreringsåtgärder som detta förslag gett upphov till (se 7 och 7 a §§). Enligt den nu föreslagna nya lydelsen 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 § är att anse som pantbrevshavare beviljas endast om den som har ansökt om lagfart eller om inskrivning av förvärv av tomträtt har samtyckt till åtgärden.*

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 uppläten med tomträtt, 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 3.2.

**16 §**

*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.*

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 uflämnan­de 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*.

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.

Paragrafen handlar om användningen av elektroniska dokument eller andra former av datakommunikation. I *första stycket*, som innehåller en uppräknin­g av de olika slag av ansökningar som får ges in med hjälp av automatiserad behandling, har gjorts en mindre ändring, föranledd av att det har tillkommit ett par nya slag av registreringsåtgärder (jfr 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 inteckningen *samt om lagfart och inskrivning av förvärv av tomträtt* från fastighetsregistrets inskrivningsdel med hjälp av *automatiserad behandling*.

Paragrafen behandlar möjligheten till sambearbetning mellan pantbrevsregistret och inskrivningsregistret. 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. Det har också gjorts en språklig ändring av samma slag som i 2 §.

**20 a §**

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

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 3.5 har övervägande skäl ansetts tala för att det bör vara möjligt att för annans räkning begära registreringsåtgärder utan att därvid förete någon skriftlig fullmakt. Av förevarande paragraf framgår sålunda att skriftlig fullmakt inte behöver företas annat än om Lantmäteriverket anser att det behövs. Möjligheten att göra ansökan utan företeende av 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 och ombudets vilja och förmåga att omgående vidta åtgärd 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 april 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 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 föreslagna 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 därefter blir att anse som pantbrevshavare.

## 6.2 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 tomträttshavare som har fått sitt förvärv inskrivet.

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 3.6). En uppgift om att en inteckning saknar uppgift om registrerad pantbrevshavare – och att den lagfarna ägaren eller, om fastigheten är upplåten med tomträtt, tomträttshavare som har fått sitt förvärv inskrivet, sålunda är att anse som pantbrevshavare – omfattas inte av sekretess.

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

### 6.3 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 ett beslut om utmätning av pantbrevet kan emellertid utmätningssökanden begära att fastigheten tas i anspråk för hans 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 utmätta pantbrevet pantförskrivas till säkerhet för sökandens fordran. Kronofogdemyndigheten skall därvid överlämna pantbrevet eller, om annan än den in-tecknade fastighetens ägare innehar pantbrevet, skriftligen underrätta 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 in-tecknade egendomens ägare skall tas i förvar, medan ett datapantbrev som är registrerat på egendomens ägare skall avregistreras (se 6 kap. 2 § utsökningsbalken).

I denna promemoria föreslås att en in-teckning 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 datapantbrev (se förslaget till ändring i 6 kap. 2 § utsökningsbalken). Kronofogdemyndigheten ges s möjlighet att i stället få till stånd ett förbud mot avregistrering av in-teckningen 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 §.

Inteckningsutredningen har nyligen föreslagit att det s.k. ägarhypoteket skall avskaffas (med ägarhypotek avses ett outnyttjat intervall mellan ett pantbrevs belopp och en skuld för vilket pantbrevet svarar). Utredningen har även föreslagit att möjligheten att utmäta pantbrev skall avskaffas (se SOU 2001:83). Utredningens förslag remissbehandlas för närvarande. Om utredningens förslag genomförs, kommer ytterligare ändringar i de nämnda paragraferna att bli nödvändiga.

## 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 in-tecknat i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg hos den in-tecknade egendomens ägare, skall pantbrevet eller in-teckningshandlingen tas i förvar. Om beslutet om utmätning av pantbrev avser ett datapantbrev, skall kronofogdemyndigheten begära att Lantmäteriverket *beslutar att sådana registrerings-åtgärder 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.

Enligt *andra stycket* skall ett pantbrev tas i förvar om det utmäts hos den in-tecknade 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 §). Om sökanden inte har tillstånd att vara registrerad som pantbrevshavare, måste inteckningen avregistreras och det skriftliga pantbrevet överlämnas till sökanden.

## 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.

I paragrafens *första stycke* har bestämmelsen om att kronofogdemyndigheten kan begära att in-teckningen 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 belänat 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.

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