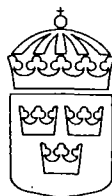


Regeringens proposition

1991/92:110

om ändring i jordabalken m.m.



Prop.
1991/92:110

Regeringen förelägger riksdagen vad som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 23 januari 1992 för de åtgärder och de ändamål som framgår av föredragandens hemställan.

På regeringens vägnar

Carl Bildt

Reidunn Laurén

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås en lagändring beträffande det formkrav som enligt jordabalken gäller vid köp av fast egendom. Förslaget innebär att en oriktig uppgift om köpeskillingen i en köpehandling inte längre skall medföra att köpet är ogiltigt samt att parterna gentemot varandra blir bundna vid den uppgift om köpeskillingen som finns i köpehandlingen.

Vidare föreslås några lagändringar som medför rationaliseringar på inskrivningsväsendets område.

I propositionen behandlas också vissa frågor om överlåtelseförbud vid förvärv av fastigheter och tomträtter.

De föreslagna lagändringarna avses träda i kraft den 1 juli 1992.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 1 och 2 §§, 19 kap. 13 § samt 22 kap. 12 § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

1 §²

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall *upptaga köpeskillingen och innehålla* förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning, är det tillräckligt att denna anges.

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall *innehålla en uppgift om köpeskillning och* förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning, är det tillräckligt att *köpehandlingen innehåller en uppgift om gemensam köpeskillning.*

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har träffat överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället den köpeskillning som anges i köpehandlingen. Denna köpeskillning får dock jämkas om det med hänsyn till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt är oskäligt att den köpeskillningen skall vara bindande.

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

2 §

Har köp slutits och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående samma förvärv, äger 1 § första stycket tillämpning även i fråga om den senare handlingen. Handling som icke upp-

Har köp slutits och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående samma förvärv, äger 1 § första *och andra* styckena tillämpning även i fråga om den senare handlingen. Handling

¹Balken omtryckt 1971:1209.

²Senaste lydelse 1985:659.

fyller *dess* föreskrifter är utan verkan som köpehandling.

som icke uppfyller *föreskrifterna* i 1 § första stycket är utan verkan som köpehandling.

19 kap.

13 §

Har beslut i inskrivningsärende gått emot sökanden eller annan som hörts i ärendet, skall denne genast underrättas om beslutet i *rekommenderat* brev.

Har beslut i inskrivningsärende gått emot sökanden eller annan som hörts i ärendet, skall denne genast underrättas *skriftligen* om beslutet.

22 kap.

12 §³

På ansökan av innehavare av pantbrev eller vilandebevis skall anteckning göras i fastighetsboken om innehavet. Är annan förut antecknad som innehavare, skall inskrivningsmyndigheten sedan anteckning om det nya innehavet skett avföra den tidigare anteckningen och underrätta den som tidigare var antecknad som innehavare om åtgärden *genom rekommenderat brev*. Skyldighet att underrätta tidigare antecknad innehavare föreligger dock icke, om det är uppenbart att underrättelsen saknar betydelse för honom. Föreligger anledning till antagande att sökanden icke innehar pantbrevet eller beviset, skall föreläggande meddelas honom att uppvisa detta.

På ansökan av innehavare av pantbrev eller vilandebevis skall anteckning göras i fastighetsboken om innehavet. Är annan förut antecknad som innehavare, skall inskrivningsmyndigheten sedan anteckning om det nya innehavet skett avföra den tidigare anteckningen och *skriftligen* underrätta den som tidigare var antecknad som innehavare om åtgärden. Skyldighet att underrätta tidigare antecknad innehavare föreligger dock icke, om det är uppenbart att underrättelsen saknar betydelse för honom. Föreligger anledning till antagande att sökanden icke innehar pantbrevet eller beviset, skall föreläggande meddelas honom att uppvisa detta.

Anmäler den som antecknats som innehavare att innehavet upphört, skall anteckningen avföras.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992. Äldre lydelse av 4 kap. 1 och 2 §§ gäller dock i fråga om rättshandlingar som har företagits före ikraftträdandet.

³Senaste lydelse 1975:1085.

Lag om ändring i lagen (1973:98) om inskrivningsregister

Härigenom föreskrivs att 3 § lagen (1973:98) om inskrivningsregister skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Om inskrivning i inskrivningsregister gäller 19–23 kap. jordabalken, i den mån ej annat följer av denna lag. Därvid äger bestämmelserna om fastighetsbok och tomträttsbok motsvarande tillämpning på inskrivningsregister.

Regeringen kan bestämma att ändring i fråga om namn- och adressuppgifter i anteckningar rörande innehav av pantbrev eller vilandebevis får införas i inskrivningsregistret i annan ordning än som följer av första stycket.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 23 januari 1992.

Närvarande: statsministern Bildt, ordförande, och statsråden Johansson, Laurén, Hörnlund, Olsson, Svensson, Dinkelspiel, Thurdin, Hellsvik, Björck, Davidsson, Könberg, Odell, Lundgren, Unckel, P. Westerberg, Ask

Föredragande: statsrådet Laurén

Proposition om ändring i jordabalken m.m.

1 Inledning

År 1983 tillkallades en kommitté med uppdrag att utreda frågor om förbättrat konsumentskydd vid förvärv av småhus m.m. (se Dir. 1983:01). Kommittén (justitierådet Johan Lind, ordförande, samt riksdagsledamöterna Allan Ekström och Bengt Silfverstrand) antog namnet 1983 års småhusköpsutredning.

Utredningen har avgivit betänkandena (SOU 1986:38) Förvärv av nya småhus, (SOU 1987:30) Fel i fastighet samt (SOU 1988:66) Köp av byggnad på ofri grund m.m. Flertalet av de frågor som tas upp i betänkandena har behandlats i en proposition om konsumentskyddet vid förvärv av småhus m.m. (prop. 1989/90:77). På grundval av förslag i propositionen antog riksdagen lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 1991 (se SFS 1990:931, 935 och 936). I förevarande proposition tar jag upp de frågor som återstår, nämligen de frågor som utredningen har behandlat i 1988 års betänkande och som gäller överlåtelseförbud m.m. och oriktig köpeskilling.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels utredningens sammanfattning av 1988 års betänkande som *bilaga 1*, dels utredningens lagförslag i fråga om oriktig köpeskilling som *bilaga 2*, dels en förteckning över remissinstanserna som *bilaga 3*.

En sammanställning av remissyttrandena över de här aktuella avsnitten i 1988 års betänkande har upprättats i justitiedepartementet och finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Dnr 89-256).

I detta lagstiftningsärende behandlar jag också vissa frågor om rationaliseringar på inskrivningsväsendets område.

Bestämmelser om inskrivningsväsendet på fastighetsrättens område finns i 19 – 23 kap. jordabalken. Dessa bestämmelser kompletteras av flera andra författningar. Huvudprincipen är att inskrivning sker i fastighetsbok eller tomträttsbok. Genom den s.k. fastighetsdatareformen ersätts emellertid inskrivning i fastighetsböcker och tomträttsböcker successivt av inskrivning i det ADB-baserade inskrivningsregistret. Reformen, som för närvarande genomförs i ca 75 % av landet, beräknas vara fullbordad år 1995.

För närvarande utreder panträttsutredningen (Ju 1990:05) om det finns anledning att införa ett nytt panträttsystem på fastighetsrättens område. Utredningen beräknas avsluta sitt arbete under år 1992.

Domstolsverket och centralnämnden för fastighetsdata (CFD) har i en gemensam skrivelse, som kom in till regeringen den 2 juli 1991 (justitiedepartementets Dnr 91 – 1916), lämnat vissa förslag till rationaliseringar på inskrivningsväsendets område. I denna proposition behandlas två av dessa förslag. Förslagen har inte något direkt samband med de frågor som panträttsutredningen överväger och bör inte vila i avvaktan på resultatet av utredningens arbete.

Skrivelsen har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 4*.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 12 december 1991 att inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i jordabalken m.m. Förslagen hade upprättats inom justitiedepartementet.

Lagförslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 5*.

Lagrådet, vars yttrande bör fogas till protokollet som *bilaga 6*, har förklarat sig inte vara berett att godta förslaget till lagändring beträffande det formkrav som enligt jordabalken gäller vid köp av fast egendom. Lagrådets betänkligheter tar väsentligen sikte på det förhållandet att säljaren och köparen vid en fastighetsöverlåtelse genom förslaget gentemot varandra blir bundna vid den uppgift om köpeskillingen som anges i köpehandlingen. Enligt lagrådet kan detta leda till oskäligen och stötande effekter i de fall då den i köpehandlingen angivna köpeskillingen i avsevärd mån avviker från den överlåtna egendomens verkliga värde. Jag har tagit fasta på lagrådets kritik mot de remitterade förslagen i denna del. Jag har därför i propositionens förslag infört en särskild bestämmelse om att den i köpehandlingen upptagna köpeskillingen får jämkas om det är oskäligt att den köpeskillingen skall vara bindande. Härutöver har jag gjort några redaktionella ändringar i de remitterade förslagen såvitt avser formkravet vid köp av fast egendom.

I övrigt har lagrådet lämnat de remitterade förslagen utan erinran.

2 Allmän motivering

2.1 Överlåtelseförbud m.m. vid köp av fast egendom och tomträtt

Min bedömning: Några särskilda regler som ger möjlighet att inskränka köparens förfoganderätt bör inte införas.

Utredningens förslag: Vid fastighetsköp skall parterna med giltig verkan kunna avtala att köparen inte utan säljarens medgivande får överlåta fastigheten för ett högre vederlag än han själv har erlagt. Ett sådant villkor skall gälla under högst fem år från den dag då köpehandlingen upprättades. Motsvarande regler skall gälla vid avtal om förvärv av tomträtt. Avtal om inskränkningar i en köpares rätt att förfoga över en fastighet genom försäljning

m.m. skall vidare kunna träffas genom köpeavtal som har anknytning till ett familjerättsligt förordnande om succession (se betänkandet s. 85 ff).

Remissinstanserna: Utredningens förslag har överlag fått ett negativt bemötande vid remissbehandlingen. Stockholms stad och kommunförbundet förordar dock att frågan om överlåtelseförbud blir föremål för lagstiftning.

Skälen för min bedömning: I samband med att en fastighet överläts kan överlåtaren ha ett intresse av att förvärvarens rätt att förfoga över fastigheten begränsas i olika avseenden. Så kan vara fallet t.ex. om en kommun vid försäljning av en fastighet, som uppförts på av kommunen subventionerad tomtmark och finansierats med statliga lån, vill förhindra att köparen kort tid efter köpet i sin tur säljer fastigheten till ett högre pris och tillgodogör sig den vinst som därvid uppkommer. Mot bakgrund av bl.a. sistnämnda situation har utredningen föreslagit en generell lagbestämmelse om att avtal skall kunna träffas om att köparen inom fem år från köpet inte får sälja fastigheten vidare till ett högre pris än vad han själv har betalat.

Innan jag närmare går in på utredningens förslag vill jag något beröra frågan om vilka möjligheter som i dag finns för en säljare att genom avtal försäkra sig om att köparen inte i sin tur överlåter fastigheten utan säljarens godkännande. Det kan då konstateras att det i gällande lagstiftning inte finns någon bestämmelse som säger att ett avtal om förbud mot vidareöverlåtelse är ogiltigt. Däremot anges i 4 kap. 3 § 3 p. jordabalken att en bestämmelse *som inte intas i köpehandlingen* är ogiltig, om bestämmelsen innebär att köparens rätt att överlåta fastigheten eller att söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten inskränks. Om en sådan inskränkande bestämmelse har tagits med i köpehandlingen, skall enligt 20 kap. 14 § jordabalken anteckning härom göras i fastighetsboken. Anteckningen medför bl.a. att en ny förvärvare av fastigheten inte kan åberopa att han inte kände till den inskränkning som anteckningen avser (18 kap. 8 § jordabalken). De angivna lagrummen kan sägas förmedla det intrycket att avtalsklausuler som inskränker förvärvarens rätt att överlåta fastigheten i princip är tillåtna.

Det kan också erinras att lagberedningen i 1960 års förslag till jordabalk direkt framhöll att dess förslag inte utgjorde hinder för klausuler om överlåtelseförbud (uttalandet finns återgivet i småhusköpsutredningens betänkande, s. 76). I senare rättsvetenskaplig litteratur har Knut Rodhe (Handbok i sakrätt, 1985, s. 119 f.) hävdatt att det finns vidsträckt möjlighet att i samband med överlåtelse av fast egendom avtala att förvärvaren inte skall ha rätt att överlåta egendomen vidare.

En särskild form av inskränkning i rätten att förfoga över en fastighet uppkommer om en klausul om *hembudsskyldighet* har intagits i köpehandlingen. Ett köpeavtal som innebär att förvärvaren är skyldig att vid en senare försäljning erbjuda överlåtaren eller viss annan person att köpa fastigheten har i svensk rätt sedan länge ansetts sakna giltighet, såvida inte företrädesrätten följer av särskild lagstiftning. Efter ikraftträdandet av 1970 års jordabalk har denna rättsuppfattning blivit bekräftad genom några avgöranden i högsta domstolen (se NJA 1981 s. 897 och NJA 1984 s. 673). Rättsfallen gällde alltså den speciella form av förfoganderättsinskränkning som en hembudsskyldighet innebär, och enligt min mening kan man inte utan vidare dra

slutsatsen av dessa rättsfall att även ett avtal om förbud för köparen att överlåta fastigheten skulle vara ogiltigt.

Av vad jag nu har anfört framgår att det finns ett visst stöd för uppfattningen att det redan i dag är möjligt att vid köp av fast egendom träffa avtal om förbud mot vidareöverlåtelse. Jag delar emellertid utredningens bedömning att rättsläget får anses vara oklart och att ett helt säkert svar inte kan ges på frågan i vad mån ett överlåtelseförbud i en köphandling avseende fast egendom är giltigt.

Mot den nu angivna bakgrunden kan det det synas önskvärt att genom ett klagörande i lag undanröja den ovisshet som finns beträffande överlåtelseförbud. Om lagstiftningen skall kompletteras på denna punkt, är det emellertid inte lämpligt att enbart behandla frågan om sådana överlåtelseförbud som avses med den av utredningen föreslagna regeln. Enligt min mening bör man i så fall ta ställning också till den generella frågan om avtalsmässiga inskränkningar i köparens rätt att framdeles förfoga över fastigheten. Om lagstiftningen kompletteras i detta avseende, skulle det vidare bli nödvändigt att gå in på en rad svårbedömbara spörsmål av bl.a. sakrättslig karaktär, såsom i vad mån ett överlåtelseförbud utgör hinder för att fastigheten utmäts. Enligt min mening är det mest ändamålsenligt att dessa frågor överlämnas åt rättstillämpningen. Jag vill erinra om att det inte heller vid införandet av 1970 års jordabalk ansågs behövt med någon reglering av vilka avtalade begränsningar i köparens förfoganderätt som saknar giltighet. Som jag nämnde tidigare har därefter en särskild sådan fråga aktualiserats, nämligen frågan om giltigheten av avtal om förköpsrätt, och då kunnat få sin lösning genom rättspraxis.

Mot bakgrund av det anförda bör en lagreglering av avtalade överlåtelseförbud vid fastighetsköp komma till stånd endast om det finns ett mycket påtagligt behov av att ge säljaren en i lag klart fastslagen möjlighet att genom avtal med köparen förhindra att denne inom viss tid, av utredningen föreslagna till fem år, säljer fastigheten vidare till ett högre pris.

Det skäl som utredningen har anfört för förslaget att en säljare skall kunna hindra att en fastighet överlåts vidare är väsentligen att det bör vara möjligt att stävja missbruk av samhällets bostadsstöd. Missbruket kan ske genom snabba vidareförsäljningar av nyproducerade hus till betydligt högre pris än det som säljaren har betalat.

Jag kan för min del instämma i att det inte är godtagbart att samhällets stöd till småhusproduktionen får den effekten att enskilda kan göra snabba spekulationsvinster. Ett sådant missbruk har utan tvivel tidigare förekommit i viss utsträckning. Jag vill dock framhålla att utredningen inte ger något underlag för att bedöma omfattningen av det eventuella missbruk som kan ha fortgått under 1980-talet.

Även om antalet fall där problemet gör sig gällande sannolikt är ganska begränsat skulle det givetvis vara otillfredsställande, om samhället saknade möjlighet att förhindra spekulationsaffärer av här avsett slag. Frågan om behovet av särskilda lagstiftningsåtgärder bör emellertid ses i ljuset av den utveckling som har ägt rum under de senaste åren på det bostadspolitiska området. De förändringar som har genomförts och nu pågår på det området i

förening med den allmänna prisutvecklingen på fastighetsmarknaden minskar möjligheterna till spekulatation med anledning av statligt bostadsstöd.

När det sedan gäller de subventioner som består i att kommunerna vid nybyggnad av småhus bidrar till att hålla kostnaderna nere genom låga mark- och exploateringskostnader har flera av remissinstanserna påpekat att någon sådan subventionering knappast längre förekommer. En prissättning av tomtmarken på marknadsmässiga villkor har i stället alltmera kommit att tillämpas. Det är också min erfarenhet att kommunernas subventionering av småhusbyggandet inte har samma omfattning som tidigare.

Det anförda ger vid handen att behovet av sådana inskränkande klausuler i köpeavtal som utredningens förslag tar sikte på inte är stort. Till detta kommer att sådana klausuler har flera negativa konsekvenser. Sålunda hämmar de omsättningsfriheten och skapar olikheter i prisbildningen mellan kommuner som utnyttjar sig av möjligheten till överlåtelseförbud och kommuner som väljer att inte göra det. Vidare uppkommer konstlade tröskleffekter vid utgången av förbudstiden. Klausulerna skulle drabba inte bara dem som har köpt ett småhus i spekulatationssyfte utan också sådana köpare som av sociala eller ekonomiska skäl är tvungna att sälja fastigheten innan förbudstiden går ut. Den vinst som ägaren går miste om genom att han tvingas sälja fastigheten till oförändrat pris skulle i sådana fall i stället tillfalla den nya köparen.

Mot bakgrund av vad jag nu anfört och med hänsyn till remisskritiken anser jag att utredningens förslag till regler om förbud mot överlåtelse av fast egendom inte bör genomföras. Vad som sagts nu gäller även den motsvarande regel för tomträtter som utredningen har föreslagit. Med dessa ställningstaganden bör det enligt min mening inte heller komma i fråga att införa den av utredningen föreslagna regeln om överlåtelseförbud med anknytning till vissa familjerättsliga förordnanden m.m.

2.2 Oriktig köpeskilling

Mitt förslag: Ett köp av fast egendom skall vara giltigt, även om köpeskillingen har angetts oriktigt i köpehandlingen. Parterna skall gentemot varandra vara bundna vid den uppgift om köpeskillingen som finns i köpehandlingen. Denna köpeskilling skall dock kunna jämkas, om det är oskäligt att den skall vara bindande.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt (se betänkandet s. 103 ff).

Remissinstanserna: En klar majoritet av remissinstanserna ansluter sig till utredningens förslag. Några remissinstanser instämmer i att köpet skall vara giltigt men menar att parterna gentemot varandra skall vara bundna vid den köpeskilling som har överenskommit vid sidan av köpehandlingen. En remissinstans anser att gällande ordning inte behöver ändras och att köpet alltså skall vara ogiltigt, om köpeskillingen har angetts oriktigt i köpehandlingen.

Bakgrund: Vid köp av fast egendom måste vissa formkrav iakttagas för att köpet skall vara giltigt. Enligt 4 kap. 1 § jordabalken skall köpet ske genom en skriftlig köpehandling som underskrivs av både säljaren och köparen och innehåller en förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen. I paragrafen föreskrivs också att köpeskillingen skall anges i köpehandlingen. Med köpeskillingen avses därvid den verkliga avtalade köpeskillingen. Om parterna av någon anledning i köpehandlingen angivit en annan köpeskillning än den verkliga, är köpet i sin helhet ogiltigt.

Kravet på att köpeskillingen skall anges korrekt infördes genom den nya jordabalken. Lagstiftaren ville härigenom förhindra olika former av vilseledanden av tredje man eller myndigheter (se prop. 1970:20 del B1 s. 150 f och 3LU 1970:80 s. 197 f). Om parterna har angett en lägre köpeskillning än den verkliga kan, framhålls det i förarbetena, avsikten vara att undgå full lagfartsstämpel eller undvika realisationsvinstbeskattning hos säljaren. Om parterna å andra sidan har angett en högre köpeskillning än den verkliga, kan meningen t.ex. vara att vilseleda arrendatorer som har förköpsrätt till den sålda fastigheten.

Den civilrättsliga konsekvensen av att parterna – vid sidan av vad som angivits i köpehandlingen – träffar en särskild överenskommelse om köpeskillningens storlek är att vem som helst av parterna kan få till stånd att köpet i sin helhet ogiltigförklaras. Den oriktiga uppgiften om köpeskillingen utgör en bestående ogiltighetsgrund. Senare förvärv av äganderätt, panträtt eller annan rätt som hänför sig till fastigheten kan inte göras gällande om köpet går åter (se 6 kap. 8 § och 7 kap. 25 § jordabalken). Detta gäller oavsett om förvärvaren av rättigheten har varit i god tro eller inte (se 18 kap. 3 § 3 p jordabalken).

Skälen för mitt förslag: Enligt min mening har de motiv, som vid införandet av den nya jordabalken ansågs tala för att lagstiftningen borde vara så konstruerad att den motverkar oriktiga prisuppgifter, på intet sätt förlorat i styrka. Jag anser alltså att lagen också i fortsättningen bör innehålla en inbyggd drivkraft som förmår parterna att ange den riktiga köpeskillingen. Om denna drivkraft saknas, måste man nämligen räkna med att frestelsen att genom en oriktig prisuppgift vilseleda myndigheter och tredje man många gånger blir för stor.

Det anförda har tillämpning inte bara på de nyss nämnda fallen utan också i åtskilliga andra situationer. Bl.a. kan, på samma sätt som vid arrendeförhållanden, en för högt angiven köpeskillning i vissa fall användas för att kringgå hyresgästers rätt att förvärva en fastighet för ombildning till bostadsrätt. Även i andra fall av förköpsrätt kan en oriktig prisuppgift användas för att vilseleda. En annan situation är att parterna anger en lägre köpeskillning än den verkliga för att villkoren för statligt bostadsstöd skall vara uppfyllda. Den särskilda överenskommelsen om köpeskillingen kan i sådana fall vara maskerad i form av betalning för gemensamma vägarbeten, kabeldragning eller liknande.

För att parterna skall avstå från att ange köpeskillingen oriktigt är det enligt min mening inte tillräckligt att det kan utkrävas ett straffrättsligt ansvar i vissa fall för oredliga förfaranden, olika former av skattefusk m.m. Det

tryck som parterna bör vara utsatta för bör om möjligt åstadkommas också på annat sätt.

Prop. 1991/92:110

Vad jag nu har anfört leder till slutsatsen att mycket starka skäl talar mot att, som några remissinstanser har förordat, återgå till det rättsläge som rådde före 1970 års jordabalk och som innebar att både köpeavtalet och sidoöverenskommelsen kunde göras gällande. Anledningen till att den då gällande ordningen övergavs var just att förhindra olika former av vilseledanden på grund av en för lågt – eller för högt – angiven köpeskillning.

Enligt *lagrådet* kan det emellertid visa sig motiverat att ännu en gång överväga alternativet att återgå till den ordning som gällde före år 1972.

Jag kan för min del instämma i att en återgång till den äldre jordabalkens regelsystem från rent principiella utgångspunkter vore att föredra, eftersom det systemet innebär att parternas vilja beträffande köpeskillningen blir helt avgörande. Som jag nyss berörde har emellertid äldre jordabalkens ordning den svagheten att den inte förhindrar olika former av vilseledanden av tredje man. En återgång till den äldre ordningen skulle också motverka det intresse som rent allmänt finns av ordning och reda i fastighetsrättsliga förhållanden. Det har enligt min mening ett värde i sig att den handling som har utgjort grund för lagfart återspeglar vad som rättsligt gäller mellan säljaren och köparen.

Lagrådet har ifrågasatt om det inte går att få parterna att lämna riktiga köpeskillningsuppgifter genom förstärkta sanktioner av mer traditionellt slag. Med detta torde lagrådet syfta på bl.a. förändringar i de straff- och skatterättsliga regelsystemen. För min del anser jag att denna väg att komma till rätta med problemet knappast är framkomlig. Denna bedömning grundar jag bl.a. på att det normalt sett torde vara mycket svårt att få fram en säker uppgift om den verkliga köpeskillningen eller att över huvud taget bevisa att en annan köpeskillning är överenskommen. Parterna får nämligen som regel antas ha ett gemensamt intresse av att hemlighålla en eventuell sidoöverenskommelse beträffande köpeskillningen. Flera remissinstanser har också framhållit att upptäcktsrisken är liten. Bl.a. har riksåklagaren framhållit att det i sådana fall kan uppkomma svåra bevisproblem.

På grund av det anförda anser jag att det inte tjänar något syfte att ytterligare utreda möjligheterna att återgå till den ordning som gällde enligt äldre jordabalken. Jag kommer alltså till uppfattningen att de problem som är förknäpade med den nuvarande ogiltighetsregeln måste lösas på annat sätt.

Nu gällande ordning bör ändras

Enligt min mening är den i jordabalken föreskrivna ogiltighetspåföljden i och för sig väl ägnad att i flertalet fall motverka att säljare och köpare kommer överens om att ange en oriktig köpeskillning i köpehandlingen. Utredningen har emellertid påvisat att den nuvarande ordningen i andra viktiga avseenden har betydande nackdelar, både vad gäller det inbördes förhållandet mellan parterna och skyddet för tredje man.

När det gäller förhållandet mellan parterna kan sålunda den osäkerhet som råder, huruvida köpet kommer att bestå eller inte, begagnas i påtryckningssyfte och kan också ge endera sidan möjlighet att göra ekonomiska

vinster på motpartens bekostnad. Ogiltighetspåföljden kan utnyttjas av en köpare som efter försäljningen upptäcker fel i fastigheten. Detsamma gäller i fråga om en säljare som finner att priset på fastigheten har stigit. Ogiltighetspåföljden kan också utnyttjas, om någondera parten av någon anledning helt enkelt ångrar sig. Risken för att köpet kommer att förklaras ogiltigt kan vidare inverka negativt på den nya ägarens vilja att göra investeringar eller att företa behövliga underhållsarbeten på fastigheten.

Vad gäller den kommunala förköpsrätten får de nu gällande reglerna egendomliga konsekvenser. Om förköpsrätt görs gällande, kan nämligen endera parten få köpet ogiltigförklarat med åberopande av den särskilda överenskommelsen om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen. Frågan om förköpsrätten förfaller då automatiskt, eftersom det inte finns något giltigt köp för kommunen att ta över. (Om parterna har avtalat att ett köp som har ingåtts med giltig verkan skall gå åter för den händelse att förköpsrätten görs gällande, har kommunen dock ansetts ha kvar sin förköpsrätt, se NJA 1978 s. 176.)

Om köpet förklaras ogiltigt på grund av oriktig köpeskilling, skall i princip säljarens och köparens prestationer på ömse sidor gå åter. Det kan emellertid, särskilt i fall då köparen har innehaft fastigheten under lång tid, vara förenat med stora svårigheter att närmare bestämma hur en sådan återgång skall ske. På senare tid har det förekommit rättsfall, som har handlat om hur avräkning i en ogiltighetssituation bör göras för fordringar och motfordringar avseende vanvård, nedlagda kostnader, avkastning m.m. Rättsfallen har belyst dessa svårigheter och visat att rättssystemet är mindre väl anpassat för situationer av detta slag (se NJA 1987 s. 845 I och II).

Det kan hävdas att det i princip kan accepteras att någon av parterna får vidkännas negativa konsekvenser av att ett köp blir ogiltigt. Vederbörande har ju själv medverkat till ett lagstridigt handlande genom att underteckna en köpehandling som innehåller en oriktig uppgift om köpeskillingen. Det nuvarande rättsläget innebär emellertid möjligen också att en ny ägare, som i god tro har förvärvat fastigheten och har fått lagfart på den, kan förlora äganderätten på grund av en oriktig köpeskillingsuppgift i ett tidigare säljled. Ett sådant resultat skulle strida mot intresset av trygghet och stabilitet i fråga om ägandet av fastigheter. Regleringen i jordabalken innebär likväl att formfel vid fastighetsköp inte läks genom godtrosvförvärv. Felet är – med endast den begränsning som jordabalkens regler om hävd till fast egendom utgör – en för all framtid bestående ogiltighetsgrund och en talan om ogiltighet på grund av felet kan inte heller bli föremål för preskription (jfr 18 kap. 3 §). Också upplåtelse av bl.a. panträtt i fastigheten är enligt jordabalken ogiltig, även om panträttshavaren är i god tro. En godtroende förvärvare av fastigheten eller en rättighet däri har i nu nämnda fall rätt att under vissa förutsättningar få ersättning av staten för sin förlust (se 18 kap. 4 § jordabalken).

Beträffande en godtroendes ställning måste man emellertid även beakta bestämmelsen i 34 § avtalslagen, som rör de sakrättsliga verkningarna av skenavtal. Det är möjligt att den bestämmelsen innebär att en godtroende tredje man bereds ett längre gående skydd än det som följer av reglerna i

jordabalken. I förarbetena till jordabalken hänvisas till att den frågan får lösas i rättstillämpningen (se prop. 1970:20 del B 1 s. 151).

Enligt min mening är det sammanfattningsvis oklart vad gällande rätt innebär i fråga om godtroende tredje mans rättsställning när ett tidigare förvärfv är ogiltigt på grund av att köpeskillingen har angetts oriktigt och köparen efter att ha fått lagfart säljer eller pantsätter fastigheten till en godtroende tredje man (jfr betänkandet s. 105).

Jag har stor förståelse för det syfte som har förestavat reglerna om formkrav och ogiltighetspåföljd i 1970 års jordabalk, nämligen att komma till rätta med oriktiga köpeskillingar. Mot bakgrund av vad jag nyss har anfört kan jag emellertid inte finna annat än att den lösning som då valdes medför alltför drastiska konsekvenser för parterna samt ett oklart rättsläge i fråga om tredje mans rättsställning. Jag anser därför att man nu bör välja en annan lösning som ändå tillgodoser kravet på att den verkliga köpeskillingen skall framgå av köpehandlingen.

Också *lagrådet* har ansett att en ogiltighetspåföljd som har nuvarande konstruktion kan medföra olägenheter av olika slag. *Lagrådet* har framhållit att reglerna i vissa fall skapar osäkerhet hos parterna om köpets bestånd och att denna osäkerhet kan begagnas i påtryckningssyfte och ge endera sidan möjlighet att göra ekonomiska vinster på motpartens bekostnad. Enligt *lagrådet* finns det vidare belägg för att förekomsten av en bestående ogiltighetsgrund kan vålla problem för tredje man och att reglerna kan utnyttjas för att kringgå bl.a. bestämmelser om förköpsrätt. Även om det är svårt att bedöma den faktiska omfattningen av dessa och liknande problem, har *lagrådet* inte velat bestrida att redan principiella brister i nuvarande system gör det motiverat att överväga ändringar i systemet.

Vad den nya ordningen bör innebära

Utredningen har föreslagit att den i köpehandlingen intagna uppgiften om köpeskillingen skall vara bindande mellan parterna, även om de i en särskild överenskommelse har träffat avtal om en annan köpeskillning. Jämfört med gällande rätt innebär förslaget dels att den särskilda överenskommelsen inte kan göras gällande ens parterna emellan, dels att förekomsten av en sådan överenskommelse inte medför att köpet enligt köpeavtalet är ogiltigt. Innehållet i den särskilda överenskommelsen skall alltså inte alls beaktas och köpet skall stå fast på de villkor som anges i köpehandlingen. En sådan ordning innebär bl.a. att tredje man alltid kan förlita sig på köpehandlingens uppgift om köpeskillingen och att de ovan berörda problemen vid tillämpningen av godtrosreglerna i jordabalken försvinner.

Utredningens förslag innebär att en *säljare* som är medveten om att betalning enligt en sidoöverenskommelse inte kan krävas ut samtidigt som köpet står fast knappast kommer att våga räkna med att köparen betalar mera än vad han enligt lag är skyldig till. Trycket att ange en korrekt köpeskillning i köpehandlingen verkar med lika stor kraft gentemot en *köpare* i fall det kommer på fråga att i en sidoöverenskommelse avtala om ett lägre pris. Köparen riskerar nämligen att få betala det högre, i köpehandlingen simulerade priset och han har inte som i dag någon möjlighet att få köpet ogiltigförkla-

rat. Det är troligt att bruket av sidoöverenskommelser med tiden i stor utsträckning kommer att försvinna, om dessa fränkänns rättslig betydelse.

Jag anser att den av utredningen föreslagna regeln allmänt sett innebär en praktiskt fungerande lösning på de problem som den nuvarande ordningen har visat sig innefatta. Några remissinstanser har emellertid menat att den föreslagna lösningen synes vara svår att förena med det synsätt som bär upp 34 § avtalslagen. Även utredningen har diskuterat denna fråga (se betänkandet s. 109 f).

Enligt den berörda 34 § i avtalslagen kan en skriftlig handling som upprättats för skens skull göras gällande av en godtroende förvärvare gentemot den enligt handlingen förpliktade avtalsparten. Lagrummet utgår från att det finns en i lagstiftningen underförstådd grundsats om att skenavtal inte är bindande mellan parterna. Tillämpat på den nu aktuella situationen kan det synas innebära en avvikelse från denna grundsats att låta parterna bli bundna av en för skens skull tillkommen prisuppgift i överlåtelsehandlingen.

Enligt min mening måste frågan huruvida utredningens förslag till ändring i formkravet vid fastighetsköp går att förena med allmänna principer om skenavtals ogiltighet ses mot bakgrund av de specifika krav på formbundenhet som gäller vid överlåtelse av fast egendom. Formkravet innebär att parternas avtalsfrihet vid fastighetsköp är underkastad begränsningar i olika avseenden. Ett närliggande exempel är bestämmelserna i 4 kap. 3 § jordabalken, som innebär att en bestämmelse vid köp som inte tas in i köpehandlingen är ogiltig, om den innebär exempelvis att förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor. På principiellt samma sätt som utredningsförslaget innebär den bestämmelsen att en ingången sidoöverenskommelse blir ogiltig samt att köpet blir gällande enligt köpehandlingen, alltså med ett annat avtalsinnehåll än det som parterna har varit överens om.

Som jag inledningsvis anført har *lagrådet* riktat kritik mot den nu angivna lösningen och menat att denna kan leda till oskäliga resultat mellan parterna i fall då den i köpehandlingen angivna köpeskillingen i avsevärd mån avviker från den överlåtna egendomens verkliga värde. Enligt *lagrådet* är det ovisst om 36 § avtalslagen ger något korrektiv i sådana fall.

Enligt vad jag nyss anført torde förslaget leda till att bruket av sidoöverenskommelser beträffande köpeskillingen med tiden i stor utsträckning försvinner. Jag kan emellertid ansluta mig till *lagrådets* uppfattning att den föreslagna ordningen kan tänkas leda till stötande resultat i varje fall i vissa undantagssituationer då parterna av någon anledning har valt att ingå en sidoöverenskommelse trots att denna inte kan göras gällande. Enligt min mening finns det mycket som talar för att den generella jämningsregeln i 36 § avtalslagen då skulle kunna användas. Genom att tillämpa den regeln borde man således kunna korrigera avtalsinnehållet i fall då ett stötande resultat annars skulle uppkomma. Mot bakgrund av *lagrådets* uttalande att det är ovisst om 36 § avtalslagen kan användas i dessa fall, finns det dock enligt min mening anledning att klargöra att en sådan korrigering som kan ske med stöd av den regeln kan förekomma också i de nu aktuella fallen. Det sker lämpligen genom att det i anslutning till den nya regeln om formkravet läggs till en särskild jämningsregel. Jag anser att den regeln bör utformas efter mönster av 36 § avtalslagen. Det kan erinras om att det också tidigare har förekommit

att jämningsregler som till sitt innehåll motsvarar 36 § avtalslagen i klargörande syfte har förts in i särskild lagstiftning. Så har skett i exempelvis 12 kap. äktenskapsbalken som rör frågan om jämkning vid bodelning. Enligt min mening innebär tillägget av en jämningsregel av det nu angivna slaget att det inte längre finns någon anledning att hysa sådana betänkligheter som lagrådet har gett uttryck för.

Sammanfattningsvis kommer jag till uppfattningen att utredningens förslag bör genomföras med den nu angivna kompletteringen. I lagtekniskt hänseende bör en något annorlunda lösning väljas än den som utredningen har föreslagit. Det bör bl.a. göras klart vad som gäller i fall då någon köpeskilling inte alls har angetts i köpehandlingen. Till den närmare utformningen av de nya reglerna återkommer jag i specialmotiveringen.

2.3 Formkravet vid förvärv av bostadsrätter

Min bedömning: Beträffande avtal om förvärv av bostadsrätter bör för närvarande inte införas några regler om formkravet liknande dem som jag tidigare har föreslagit i fråga om fastighetsköp.

Utredningen har inte behandlat frågan.

Bakgrund: Vid avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp finns ett formkrav som innehållsmässigt anknyter till vad som gäller vid överlåtelse av fast egendom. Tidigare återfanns detta formkrav i 12 a § bostadsrättslagen (1971:479). Bestämmelsen har utan ändring i sak förts över till 6 kap. 4 och 5 §§ i den nya bostadsrättslag som har trätt i kraft den 1 juli 1991 (prop. 1990/91:92, BoU13, rskr. 247, SFS 1991:614). Bostadsrättslagen anslöt inte från början till formkravet i jordabalken, utan bestämmelsen infördes först genom lagstiftning år 1982. Anledningen till att det då infördes ett formkrav även vid köp av bostadsrätt var bl.a. att få till stånd en precisering av avtalsvillkoren och i övrigt att skapa ordning och reda i rättsförhållandena (se prop. 1981/82:169 s. 61 f).

I vissa praktiskt viktiga fall har överlåtelse av bostadsrätt kommit att jämföras med överlåtelse av fast egendom. Jag syftar här framför allt på de förändringar som nyligen skett av realisationsvinstbeskattningen (se prop. 1989/90:110 s. 418). Jag kan också nämna att det i rättstillämpningen finns fall där det har uppkommit fråga huruvida formkravet vid överlåtelse av bostadsrätt får till följd att – i likhet med vad som gäller vid fastighetsköp – utfästelse att sälja bostadsrätt inte är bindande (se Svea hovrätts dom 1989-06-07, DT 9:27).

Skälen för min bedömning: Det kan sättas i fråga om inte ändringar motsvarande dem som jag föreslår i jordabalken bör införas också när det gäller formkravet i bostadsrättslagen. Förhållandena är dock i viktiga avseenden olika vid de båda egendomstyperna. Det finns bl.a. inte någon möjlighet att få inteckning i bostadsrätt och det finns över huvud taget inte någon särskild reglering av de tredjemansrättsliga aspekterna vid överlåtelse av bostadsrätt. Jag anser därför att frågan om eventuella ändringar i formkravet vid

överlåtelse av bostadsrätt måste bli föremål för ytterligare överväganden innan något förslag i denna del läggs fram.

Prop. 1991/92:110

2.4 Slopandet av kravet på att vissa underrättelser skall skickas i rekommenderat brev

Mitt förslag: Underrättelser i inskrivningsärenden om beslut, som har gått sökanden eller annan som hörts i ärendet emot, skall inte längre skickas i rekommenderat brev. Inte heller underrättelser till en tidigare antecknad innehavare om att innehavsanteckningen har avförts skall i fortsättningen sändas i rekommenderad försändelse.

Skrivelsens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser har tillstyrkt förslaget om att underrättelse om att innehavsanteckning avförts inte längre skall sändas i rekommenderat brev. Flertalet remissinstanser som har yttrat sig i denna fråga har också tillstyrkt förslaget att underrättelser om beslut, som har gått emot sökanden eller annan som har hörts i ärendet, inte längre skall sändas i rekommenderat brev. I denna senare fråga har dock några remissinstanser uttalat tvivksamhet eller avstyrkt förslaget.

Bakgrund: Om ett beslut i ett inskrivningsärende har gått sökanden eller annan som har hörts i ärendet emot, skall denne – enligt 19 kap. 13 § jordabalken – genast underrättas om beslutet i rekommenderat brev. Ett av syftena bakom föreskriften om användande av rekommenderat brev är att säkerställa att beslutet kommer adressaten till del. Viss betydelse torde det även ha att användandet av rekommenderat brev ger särskild möjlighet att fastställa när underrättelsen har avsänts. Tidpunkten för avsändandet av underrättelsen kan nämligen få betydelse för beräkningen av besvärfristen.

I 22 kap. 12 § jordabalken finns bestämmelser om anteckning i fastighets- eller tomträttsbok rörande innehav av pantbrev och vilandebevis. Vid de inskrivningsmyndigheter, som omfattas av fastighetsdatasystemet, görs motsvarande anteckningar i inskrivningsregistret. Om ett nytt innehav antecknas för ett pantbrev eller ett vilandebevis, för vilket annan redan är antecknad som innehavare, skall den tidigare anteckningen avföras. I samband därmed skall den tidigare antecknade innehavaren underrättas om åtgärden genom rekommenderat brev, såvida det inte är uppenbart att underrättelsen saknar betydelse för honom. Även beträffande dessa slag av underrättelser torde syftet med föreskriften om användande av rekommenderat brev vara att säkerställa att den som underrättelsen riktar sig till verkligen får del av denna.

Skälen för mitt förslag: Användandet av rekommenderat brev har blivit mycket kostnadskrävande. Enbart i fastighetsdatasystemet skickas varje år cirka 60.000 rekommenderade försändelser. Detta innebär extra kostnader för CFD om 1,2 miljoner kr. per år. Mot denna bakgrund finns det anledning att överväga om det fortfarande är motiverat att använda rekommenderade försändelser.

Vad först gäller underrättelse om beslut som har gått sökanden eller annan emot skall understrykas att föreskriften om rekommenderat brev inte har någon motsvarighet i rättegångsbalken eller i de författningar som reglerar domstols expeditionsskyldighet i tvistemål och brottmål. Det anses alltså i sådana sammanhang tillräckligt att underrättelse om dom eller beslut skickas i vanligt brev. Så är fallet även om parterna inte i förväg har blivit underrättade om den tidpunkt då domen eller beslutet kommer att meddelas. I vissa särskilda fall låter domstolen delge domen eller beslutet med den berörde. Så sker ofta i fråga om tredskodomar och en del beslut under rättegången. Delgivning är i sådana fall en förutsättning för att återvinnings- eller besvärfristen skall börja löpa och därigenom också en förutsättning för att domen eller beslutet skall kunna vinna laga kraft.

Det är inte motiverat att ha mera långtgående föreskrifter beträffande underrättelser om inskrivningsmyndighetens beslut än vad som gäller beträffande underrättelser om domar och beslut. Det finns därför inte skäl att generellt tillämpa rutiner som innebär att adressaten måste kvittera försändelsen eller – som några remissinstanser har varit inne på – delges den. En remissinstans har visserligen påtalat risken för att underrättelsen kommer bort under posthanteringen. Denna risk torde dock vara mycket begränsad. Om en försändelse kommer bort, lär det oftast bero på att tillgängliga adressuppgifter kan vara felaktiga eller ofullständiga.

Såsom flera remissinstanser har påpekat finns det ett visst samband mellan underrättelser enligt 19 kap. 13 § jordabalken och reglerna om fullföljd. Om besvär över inskrivningsmyndighetens slutliga beslut och beslut om vilandeförklaring finns bestämmelser i 58 a § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken. (De särskilda bestämmelserna i 19 kap. 14 § andra stycket jordabalken har ännu inte trätt i kraft.) Där stadgas att besvärstiden är två veckor från den dag då expeditionen i ärendet hölls sökanden tillhanda, dock minst fyra veckor från den inskrivningsdag som beslutet hänför sig till. Med ”den dag då expeditionen hölls sökanden tillhanda” avses vanligen den dag då underrättelsen enligt 19 kap. 13 § dagtecknades (se prop. 1971:179 s.47). För andra slag av beslut som inskrivningsmyndigheten äger meddela gäller rättegångsbalkens bestämmelser. Sålunda kan beslut som avses i 49 kap. 4 § rättegångsbalken, t.ex. beslut om utdömande av vite, och som inte meddelats vid sammanträde normalt överklagas inom tre veckor från den dag då beslutet kom klaganden till del. För uppskovsbeslut – som kan överklagas enligt 49 kap. 6 § rättegångsbalken – gäller över huvud taget inte någon särskild besvärfrist.

För att syftena bakom dessa fullföljdsregler skall tillgodoses är det enligt min mening inte nödvändigt att underrättelsen om inskrivningsmyndighetens beslut sänds i rekommenderat brev. Än mindre är det – frånsett sådana beslut för vilka fullföljdstiden räknas från delfåendet – nödvändigt att delge beslutet med den som berörs.

Liksom tidigare är det givetvis nödvändigt att inskrivningsmyndigheterna sparar någon form av dokumentation som utvisar att underrättelsen har avsänts och anger tidpunkten för detta. Tidpunkten kan ju vara av betydelse för när besvärfristen börjar löpa. En sådan dokumentation kan emellertid komma till stånd på annat sätt än genom användande av rekommenderat

brev. I det manuella inskrivningsväsendet behåller inskrivningsmyndigheten en daterad kopia av underrättelsen. I fastighetsdatasystemet upprättar CFD enligt sina interna rutiner daterade expeditionslistor som förses med uppgift om utsändningsdag.

Jag anser mot bakgrund av vad jag nu sagt att det inte längre är nödvändigt att behålla föreskriften om att underrättelse om de här aktuella besluten skall sändas i rekommenderat brev.

Användandet av rekommenderad försändelse för underrättelse om att innehavsanteckning har avförts har länge uppfattats som en onödigt tyngande och kostsam hantering. I dag torde en sådan rutin ha liten betydelse för säkerheten i översändandet. Dokumentation om den tidpunkt då underrättelsen avsändes kan åstadkommas på annat vis. Föreskriften om användande av rekommenderat brev bör alltså avskaffas även i fråga om detta slag av underrättelse.

2.5 Uppdatering av innehavsanteckningar

Mitt förslag: CFD får möjlighet att i inskrivningsregistret ändra namn- och adressuppgifter beträffande kreditinstitut och försäkringsbolag som antecknats som innehavare av pantbrev eller vilandebevis.

Skrivelsens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna har tillstyrkt förslaget.

Skälen för mitt förslag: Såsom har berörts i tidigare avsnitt kan den som innehar ett pantbrev eller ett vilandebevis få innehavet antecknat i fastighetsboken eller tomträttsboken resp. i inskrivningsregistret.

Enligt gällande rätt är det enbart inskrivningsmyndigheten som är behörig att handlägga inskrivningsärenden. Det är därför också enbart inskrivningsmyndigheten som får föra in uppgifter i inskrivningsregistret (se 19 kap. 2 § jordabalken jämfört med 3 § lagen, 1973:98, om inskrivningsregister). Detta gäller även anteckningar om innehav jämte ändringar i sådana anteckningar.

Det är givetvis väsentligt att de namn- och adressuppgifter som innehavsanteckningarna innehåller hålls aktuella. Detta har betydelse för de antecknade innehavarna och det bidrar också rent allmänt till en hög kvalitet i registret. Det förekommer ibland att antecknade innehavare – som främst är banker och andra kreditinstitut – ändrar adress. Även namnbyten förekommer, bland annat till följd av fusioner inom bankvärlden. Med dagens system krävs i sådana fall ett omfattande arbete för att föra in de nya namn- och adressuppgifterna i registret. Både i det manuella systemet och i fastighetsdatasystemet måste åtgärderna företas ute på de olika inskrivningsmyndigheterna inom ramen för särskilda anteckningsärenden, i princip ett ärende för varje innehavsanteckning som berörs.

På det databaserade inskrivningsregistrets område skulle det uppenbarligen vara en mera rationell ordning om ändrade namn- och adressuppgifter kunde införas genom CFDs försorg. Nämnden har redan tillgång till dataprogram som kan användas för detta. Det är fråga om åtgärder som inte in-

nefattar någon juridisk prövning och som inte medför några rättsverkningar. Med hänsyn härtill bör åtgärderna kunna göras av CFD.

Prop. 1991/92:110

Lagtekniskt kan en sådan ordning åstadkommas genom en ändring i 3 § lagen om inskrivningsregister så att regeringen bemyndigas att föreskriva att annan myndighet än inskrivningsmyndigheten får föra in aktuella namn- och adressuppgifter i inskrivningsregistret. En föreskrift om rätt för CFD att uppdatera namn- och adressuppgifter som hänför sig till innehavsanteckningar bör sedan föras in i fastighetsdatakungörelsen (1974:1058). För att en sådan föreskrift inte skall komma i konflikt med datalagens bestämmelser om personregister och registeransvar bör nämndens behörighet begränsas till innehavsanteckningar, som avser kreditinstitut eller försäkringsbolag, vilka står under finansinspektionens tillsyn.

2.6 Ikraftträdande och övergångsfrågor

Enligt min mening bör de föreslagna lagändringarna genomföras så att de kan träda i kraft den 1 juli 1992.

De nya reglerna om verkan av att köpeskillingen har angivits oriktigt i köpehandlingen bör vara tillämpliga endast på avtal om fastighetsköp som har ingåtts efter ikraftträdandet. Någon särskild bestämmelse erfordras inte för att klargöra detta. Däremot behövs en övergångsregel som klargör att jordabalkens regler i deras äldre lydelse fortfarande skall tillämpas i fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

I övrigt torde det inte behövas några övergångsbestämmelser.

2.7 Informationsbehovet

Genom den av mig föreslagna lagändringen förändras på ett påtagligt sätt de rättsliga villkor som parterna har att beakta vid köp av fast egendom. Det är därför nödvändigt att information om dem och om deras konsekvenser lämnas till en vid krets av sammanslutningar och individer. Jag avser att senare ta närmare ställning till hur det av mig beskrivna informationsbehovet bör tillgodoses.

2.8 Kostnadsfrågor

En effekt av förslaget rörande oriktigt angiven köpeskillning är att antalet fall i vilka staten är ersättningsskyldig enligt reglerna i 18 kap. 4 § jordabalken kommer att minska. Kostnadsbesparingar kan också tänkas uppkomma för bl.a. statsverket genom att antalet rättstvister om återgång av fastighetsköp på grund av formfel torde komma att minska. De ändrade reglerna försvårar vidare möjligheterna till skattefusk, bl.a. när det gäller realisationsvinst, stämpelskatt och underlaget för beräkning av taxeringsvärde. Förslaget kommer därigenom att föranleda ökade inkomster för stat och kommun. De kostnader för informationsinsatser som inledningsvis uppkommer för det allmänna kan klaras med tillgängliga resurser.

Slopandet av föreskriften om att vissa underrättelser skall sändas i rekommenderat brev kan antas leda till besparingar för staten på cirka en miljon

kronor. Även förslaget om att låta CFD ha hand om uppdatering av innehavssanteckningar är ägnat att rationalisera inskrivningsarbetet och kan på sikt leda till inte oväsentliga besparingar av inskrivningsmyndigheternas resurser.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:98) om inskrivningsregister.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

4 kap.

De ändringar som jag föreslår innehåller i sak endast två nyheter, vilka hör nära samman med varandra. Nyheterna består dels i att en oriktig uppgift om köpeskillingen i en köpehandling inte längre skall medföra att köpet är ogiltigt, dels i att köpare och säljare som regel blir bundna vid den uppgift om köpeskillingen som finns i köpehandlingen.

1 §

Ändringen i paragrafens *första stycke* innebär att det inte längre ställs som villkor för köpets giltighet att det är den mellan parterna avtalade köpeskillingen som anges i köpehandlingen. Det framgår av att uttrycket "upptaga köpeskillingen" har ersatts med "innehålla en uppgift om köpeskillingen". En motsvarande ändring har gjorts i tredje meningen, som reglerar hur köpeskillingen skall anges när köpet omfattar även annat än den fasta egendomen.

Det bör observeras att även den nya lagtexten innehåller ett krav på att en bestämd köpeskillingsuppgift skall intas i köpehandlingen. Om det försummas, t.ex. genom att det av själva handlingen framgår att det angivna priset inte avser hela köpeskillingen för den fasta egendom som köpet avser eller genom att prisfrågan över huvud taget inte berörs i köpehandlingen, är köpet liksom tidigare ogiltigt enligt paragrafens sista stycke.

Skilnaden i förhållande till nu gällande rätt är alltså att köpet är giltigt även om den uppgift om köpeskillingen som tas in i köpehandlingen inte överensstämmer med det pris som parterna verkligen har avtalat om. Formkravet beträffande köpeskillingen är uppfyllt så snart som en prisuppgift finns intagen i handlingen, oavsett om denna uppgift i något enskilt fall skulle framstå som uppenbart för hög eller för låg. Formkravet är också uppfyllt om det med ledning av de upplysningar som lämnas i köpehandlingen,

t.ex. om fastighetens areal och ett visst pris per kvadratmeter, går att beräkna priset på fastigheten.

Prop. 1991/92:110

Det förhållandet att köpet är giltigt även om köpeskillingsuppgiften är oriktig får betydelse också i sakrättsligt hänseende. Eftersom köpet är giltigt blir det inte längre aktuellt med någon bedömning enligt 18 kap. jordabalken huruvida godtrosförvärv föreligger i ett senare säljled. Motsvarande gäller i fråga om förvärv av panträtt eller annan särskild rätt som upplåtits i fastighet.

Det kan synas något tveksamt vad som bör gälla när köpeskillingen avser både fast egendom och annat och det samtidigt finns en sidoöverenskommelse om ett annat pris än det som anges i den köpehandling som utgör grund för lagfarten. Även i ett sådant fall bör emellertid sidoöverenskommelsen vara ogiltig medan köpet står fast enligt den till inskrivningsmyndigheten ingivna köpehandlingen. Köpet skall alltså fullföljas enligt köpehandlingen både vad gäller fastigheten och den andra egendomen (jfr lagrådets yttrande i prop. 1970:20 del A s. 211).

Paragrafens *andra stycke* har inte någon motsvarighet i nuvarande lagstiftning. Som framgår av lagtexten innebär den nya regeln att en sidoöverenskommelse om annan köpeskillning än den i köpehandlingen angivna är ogiltig. Sidoöverenskommelsen saknar således rättslig verkan och kan inte göras gällande ens parterna emellan. Det blir därmed villkoren i köpehandlingen och inget annat som blir avgörande för parternas inbördes rättigheter och skyldigheter. För att göra detta helt klart sägs i andra meningen att det i stället är den köpeskillning som anges i köpehandlingen som gäller mellan säljaren och köparen. För parterna innebär den nya regeln alltså att något krav på betalning på grund av en sidoöverenskommelse inte kan framställas resp. att betalning som redan gjorts på grund av en sidoöverenskommelse kan krävas åter, samtidigt som enligt paragrafens första stycke köpet som sådant skall stå fast.

I andra styckets sista mening, som införts med anledning av lagrådets yttrande (jfr avsnitt 2.2 i den allmänna motiveringen), återfinns en jämningsregel. Regeln är – som har framhållits i den allmänna motiveringen – avsedd att användas i speciella fall då det skulle leda till oskäliga och stötande effekter att låta parterna bli bundna vid den uppgift om köpeskillingen som anges i köpehandlingen. Jämningsbestämmelsen är utformad efter mönster av 36 § avtalslagen och bygger på samma grunder. Vad som kan bli föremål för jämkning är den prisuppgift som upptagits i köpehandlingen. En tillämpning av bestämmelsen torde vanligen leda till att den prisuppgift som svarar mot formkravet i jordabalken korrigeras så att den överensstämmer med den i verkligheten överenskomna köpeskillingen.

Man bör lägga märke till att den nya jämningsregeln inte kan begagnas för att sätta i fråga köpets giltighet eller bestånd. Bestämmelsen rör endast frågan till vilket pris köpet skall fullföljas. Genom att en särskild jämningsmöjlighet förs in i paragrafen bör det inte heller finnas något utrymme för att genom hävning korrigera konsekvenserna av en oriktig prisuppgift med åberopande av den allmänna jämningsregeln i 36 § avtalslagen. Däremot kan givetvis avtalslagens bestämmelser exempelvis om svek (30 §) och ocker

(31 §) liksom enligt gällande rätt leda till att den rättshandling som representeras av köpehandlingen är ogiltig.

Förevarande jämningsmöjlighet bör utnyttjas restriktivt. En allmän förutsättning för tillämpningen bör vara att parterna eller åtminstone någon av dem inte till fullo har insett konsekvenserna av att en oriktig uppgift om köpeskillingen har angetts i köpehandlingen. Som ett exempel där jämningsregeln inte bör kunna åberopas med framgång kan tas att parterna i samförstånd har angett en för hög köpeskillning i syfte att hindra en arrendator från att utöva sin förköpsrätt samt därvid varit på det klara med att den för höga köpeskillingen var rättsligt bindande även dem emellan. Andra allmänna förutsättningar för tillämpning av bestämmelsen bör vara att den i köpehandlingen angivna köpeskillingen i högst avsevärd mån skiljer sig från den överlåtna egendomens verkliga värde och att det med hänsyn till omständigheterna i övrigt, t.ex. parternas eller den ena partens ekonomiska situation, skulle framstå som stötande om köpeskillingen skulle vara rättsligt gällande.

Den nya regleringen tar närmast sikte på den situationen att parterna avseiktligt uppgivit ett oriktigt pris i köpehandlingen och ett verkligt pris i en sidoöverenskommelse. Det kan emellertid inträffa att prisuppgiften i köpehandlingen på grund av felskrivning eller annat liknande misstag får ett oriktigt innehåll. Någon sidoöverenskommelse har i ett sådant fall inte upprättats. I den beskrivna situationen är förhållandet mellan säljaren och köparen att bedöma enligt 32 § första stycket avtalslagen, vilket som regel torde leda till att ingendera parten kan påfordra att försäljningen genomförs till det av misstag felaktigt angivna priset. Fastigheten kan däremot bli föremål för godtrosvärk, eftersom det inte föreligger något formfel eller annan sådan kvalificerad ogiltighetsgrund som upptas i 18 kap. 3 § jordabalken.

2 §

När parterna begagnar sig av dubbla köpehandlingar, såsom köpekontrakt och köpebrev, skall enligt gällande rätt formkravet iakttas även i fråga om den senare handlingen. Om så inte sker saknar köpebrevet verkan som köpehandling. Däremot gäller själva köpet, under förutsättning att köpekontraktet upptar köpeskillingen och även i övrigt har upprättats med iakttagande av formkraven.

Som förut nämnts är det även enligt den nya lydelsen av 4 kap. 1 § jordabalken ett formkrav att köpehandlingen innehåller en uppgift om köpeskillingen, låt vara att uppgiften enligt paragrafens nya lydelse inte längre behöver överensstämma med den verkliga avtalade köpeskillingen. Formkravet bör liksom hittills gälla beträffande båda köpehandlingarna när parterna använder sig av dubbla köpehandlingar. I 2 § har lagtexten därför jämkats så att hänvisningen i paragrafen avser 1 § första och andra styckena.

19 kap.

13 §

Ändringen innebär att föreskriften om att underrättelser om vissa beslut skall skickas med rekommenderat brev avskaffas. De beslut som föreskriften

berör är avslagsbeslut, beslut om vilandeförklaring, uppskovsbeslut och andra beslut som innebär att ansökan inte har bifallits omedelbart. Hit hör även andra beslut som är negativa för sökanden eller annan som har hörts i ärendet, exempelvis beslut om utdömande av vite. Liksom hittills skall i dessa fall sändas en särskild skriftlig underrättelse om beslutet till den som beslutet har gått emot. Underrättelsen behöver emellertid inte längre skickas i rekommenderat brev.

Fortfarande kan det i vissa fåtaliga fall vara nödvändigt att delge beslutet med den som berörs. Detta gäller främst sådana beslut för vilka tiden för fullföljd skall räknas från dagen för delfåendet av beslutet (jfr 52 kap. 1 § rättegångsbalken) samt beslut som är förenade med något slag av förelägganden. Slopandet av kravet på rekommenderad försändelse bör emellertid inte leda till att delgivningsförfarande kommer till användning i större utsträckning än hittills.

22 kap.

12 §

Liksom hittills skall, när en innehavsanteckning avförs, en särskild skriftlig underrättelse tillställas den tidigare antecknade innehavaren, såvida det inte är uppenbart att underrättelsen saknar betydelse för honom. Förslaget innebär att underrättelse inte längre behöver skickas i rekommenderat brev.

2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:98) om inskrivningsregister

3 §

Enligt 19 kap. 2 § jordabalken skall inskrivningsärende handläggas av inskrivningsmyndighet. Om inskrivning skall ske i inskrivningsregister, gäller visserligen särskilda bestämmelser enligt lagen (1973:98) om inskrivningsregister. Denna lag innehåller emellertid för närvarande inte någon möjlighet att lämna över inskrivningsärende till annan myndighet än inskrivningsmyndigheten. Eftersom införande, ändring och avförande av innehavsanteckningar handläggs som inskrivningsärende kan alltså för närvarande sådana uppgifter skötas endast av inskrivningsmyndigheten.

Lagändringen i 3 § innebär att det i ett nytt andra stycke förs in ett bemyndigande för regeringen att föreskriva att vissa anteckningar rörande innehav av pantbrev eller vilandebevis får införas i annan ordning. Avsikten är att regeringen med stöd av en sådan regel skall föreskriva att CFD äger att i inskrivningsregistret föra in ändrade namn- och adressuppgifter i befintliga innehavsanteckningar. Detta kommer inte att ge CFD möjlighet att föra in nya innehavsanteckningar i registret utan endast befogenhet att göra sådana namn- och adressändringar som inte sammanhänger med att innehavet av pantbrevet eller vilandebeviset ändrats. För att en sådan befogenhet inte skall komma i konflikt med datalagens bestämmelser om personregister och

registeransvar torde nämndens befogenhet böra begränsas till att gälla innehavsanteckningar som avser kreditinstitut eller försäkringsbolag som står under finansinspektionens tillsyn.

Ärende om anteckning om innehav utgör inskrivningsärende (jfr 19 kap. 1 § jordabalken). För sådant ärende gäller i princip 19 kap. jordabalken och – i fastighetsdatasystemet – lagen om inskrivningsregister. Vad som där stadgas om fullföljd mot beslut i inskrivningsärende (19 kap. 14 § jordabalken, jfr 58 a § lagen, 1979:995, om införande av nya jordabalken), om rättelse (19 kap. 17 § jordabalken) och om skadestånd (19 kap. 19 § jordabalken) kommer därför att äga motsvarande tillämpning på sådana införingar som centralnämnden beslutat om. För tydlighetens skull bör påpekas att ändringen i 3 § förevarande lag inte syftar till att tillägga centralnämnden befogenhet att besluta om rättelse. Rättelseärenden – även om de enbart berör innehavsanteckningar – skall alltså även i fortsättningen handläggas enbart av inskrivningsmyndighet.

5 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen *dels* föreslår riksdagen att anta förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:98) om inskrivningsregister,
- dels* beeder riksdagen tillfälle att ta del av vad jag anfört om
3. överlåtelseförbud m.m. vid köp av fast egendom och tomträtt (avsnitt 2.1)
4. formkravet vid förvärv av bostadsrätter (avsnitt 2.3).

6 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition förelägga riksdagen vad föredraganden har anfört för de åtgärder och de ändamål föredraganden har hemställt om.

I detta betänkande, utredningens slutbetänkande, behandlas tre skilda frågor. Varje fråga behandlas separat och framställningen är därför uppdelad i tre olika delar. Den första delen gäller *köp av byggnad på ofri grund*. I den andra delen behandlas frågan om *överlåtelseförbud i samband med fastighetsöverlåtelse*. Den sista och tredje delen gäller frågan om vad som bör gälla vid köp av fast egendom när det konstateras att en i köpehandlingen intagen *uppgift om köpeskillingen är felaktig*.

Utredningens överväganden har resulterat i förslag som innebär viss förändring gentemot gällande rätt i samtliga av de nämnda frågorna. Till följd härav utmynnar utredningsarbetet i förslag som innebär författningsändringar beträffande den gällande köplagen och jordabalken.

När det gäller köp av *byggnad på ofri grund* föreslås att den nuvarande köplagen kompletteras med en ny paragraf, 72§. Innebörden av den föreslagna bestämmelsen är att vårt tidigare förslag beträffande felreglerna i jordabalken (se SOU 1987:30) görs tillämpligt vid köp av byggnad på ofri grund. Den nya paragrafen kan därmed sägas utgöra en särreglering av felansvaret när det gäller säljarens ansvar för fel i bestämt gods (42§) köplagen.

Nuvarande rättsläge beträffande *överlåtelseförbud* och andra villkor som inskränker ägarens rätt att förfoga över sin fastighet är oklart. I förevarande betänkande lämnas förslag som undanröjer sagda oklarhet. Enligt förslaget blir det möjligt för parterna, säljaren och köparen, att med giltig verkan avtala om inskränkning i köparens rätt att förfoga över fastigheten såvitt gäller köparens rätt att träffa avtal om storleken av *vederlaget* när köparen i sin tur överlåter fastigheten. Regeln är generell, dvs. den kan tillämpas på alla försäljningar, inte bara på kommunala försäljningar av statligt belånade småhus. Villkoret har, efter förebild av regleringen i 4 kap. 4§ jordabalken, *tidsbegränsad giltighet*. Villkoret gäller för en tidsperiod om fem år. Skulle villkoret avse annat än vederlaget eller har längre tid än den stadgade blivit bestämd, är villkoret, men inte köpet, ogiltigt.

Den nu redovisade regeln föreslås bli intagen i en ny paragraf, 4 kap. 6 a§ jordabalken. I denna paragraf föreslås också ingå en specialregel (andra stycket) som gäller överlåtelseförbud vid successionsrättsliga transaktioner.

Förslaget om överlåtelseförbud föranleder en del tillägg i jordabalkens regler om tomträtt. De berörda bestämmelserna är 13 kap. 6§ och 21 kap. 4§ jordabalken.

Vad gäller den tredje delfrågan, *oriktig köpeskillning*, gäller som bekant för närvarande att ett avtal om köp av fast egendom kan förklaras ogiltigt på talan av part för den händelse den verkliga köpeskillingen inte anges korrekt i köpehandlingen. Det nu föreliggande förslaget innebär att denna ordning ändras. I korthet innebär lösningen att uppgiften i köpehandlingen om köpeskillingen är bindande för parterna, även om parterna skulle i en sidoöverenskommelse ha träffat avtal om en annan köpeskillning. Skillnaden jämfört med gällande rätt blir alltså att avtalet om själva fastigheten blir giltigt men att sidoöverenskommelsen blir ogiltig och parterna bundna vid den uppgift om köpeskillingen som finns i köpehandlingen.

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 1 och 2 §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

4 kap.

1 §

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall *upptaga köpeskillingen och* innehålla förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. *Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning, är det tillräckligt att denna anges.*

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller lagen (1985:658) om arrendators rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. *Uppfyller köpet inte dessa villkor är det ogiltigt*

Köpehandlingen skall upptaga köpeskillingen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning är det tillräckligt att denna anges. Har köparen och säljaren vid sidan av köpehandlingen träffat överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen är sidoöverenskommelsen ogiltig.

Förvärv som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller lagen (1985:658) om arrendators rätt att förvärva arrendestället är giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

2 §

Har köp slutits och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående samma förvärv, äger 1 § första stycket tillämpning även i fråga om den senare handlingen. Handling som icke uppfyller dessa föreskrifter är utan verkan som köpehandling.

Har köp slutits och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående samma förvärv, äger 1 § första och andra stycket tillämpning även i fråga om den senare handlingen. Handling som icke uppfyller dessa föreskrifter är utan verkan som köpehandling.

Denna lag träder i kraft den

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

Förteckning över de remissinstanser som yttrat sig
över avsnitten 2 Överlåtelseförbud m.m. och 3
Oriktig köpeskillning i betänkandet (SOU 1988:66)
Köp av byggnad på ofri grund m.m.

Prop. 1991/92:110
Bilaga 3

Efter remiss har yttranden över betänkandet (SOU 1988:66) Köp av byggnad på ofri grund m.m. i rubricerade delar avgivits av hovrätten för Västra Sverige, Södra Roslags tingsrätt, Malmö tingsrätt, riksåklagaren (avsnitt 3), konsumentverket, juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet, riksskatteverket, plan- och bostadsverket (avsnitt 2), Näringslivets byggnadsdelegation, Sveriges trähusfabrikers riksförbund, Småföretagens riksorganisation, Svenska kommunförbundet, Stockholms stad, Lantbrukarnas riksförbund, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges industriförbund, Sveriges villaägareförbund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges föreningsbankers förbund, Mäklarsamfundet, Sveriges aktiva fastighetsmäklares förbund samt Svensk fastighetsförmedling AB.

Sveriges byggmästareförbund, BPA Byggproduktion AB, Sveriges domareförbund, Sparbankernas fastighetsbyrå AB samt Konsumentvägledarnas förening har beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet men har avstått från att göra det.

Förteckning över remissinstanser som yttrat sig
över avsnitten 1 och 2 i domstolsverkets och
centralnämndens för fastighetsdata skrivelse
Förslag till ändrade författningar inom
inskrivningsväsendet (justitiedepartementets Dnr
91-1916).

Prop. 1991/92:110
Bilaga 4

Efter remiss har yttranden avgivits av hovrätten över Skåne och Blekinge, Göteborgs och Västerviks tingsrätter, datainspektionen (avsnitt 2), finansinspektionen, Svenska Bankföreningen, Sparbanksgruppen AB, Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa, Sveriges Föreningsbank, Försäkringsförbundet och Sveriges Domarcförbund.

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 1 och 2 §§, 19 kap. 13 § samt 22 kap. 12 § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

1 §²

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall *upptaga köpeskillingen och innehålla* förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning, är det tillräckligt att denna anges.

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall *innehålla uppgift om köpeskillingen och* förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning, är det tillräckligt att *uppgift om denna anges*.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen, har träffat överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Köpare och säljare blir i stället gentemot varandra bundna av den uppgift om köpeskillingen som anges i köpehandlingen.

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärf, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

2 §

Har köp slutits och upprättas där- efter köpebrev eller annan ytterli- gare köpehandling angående samma förvärf, äger 1 § första stycket till- lämpning även i fråga om den senare handlingen. Handling som icke upp- fyller dessa föreskrifter är utan ver- kan som köpehandling.

Har köp slutits och upprättas där- efter köpebrev eller annan ytterli- gare köpehandling angående samma förvärf, äger 1 § första *och andra* stycket tillämpning även i fråga om den senare handlingen. Handling som icke uppfyller dessa föreskrifter är utan verkan som köpehandling.

19 kap.

13 §

Har beslut i inskrivningsärende gått emot sökanden eller annan som

Har beslut i inskrivningsärende gått emot sökanden eller annan som

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1985:659.

hörts i ärendet, skall denne genast underrättas om beslutet i *rekommenderat brev*.

hörts i ärendet, skall denne genast underrättas *skriftligen* om beslutet.

22 kap.

12 §³

På ansökan av innehavare av pantbrev eller vilandebevis skall anteckning göras i fastighetsboken om innehavet. Är annan förut antecknad som innehavare, skall inskrivningsmyndigheten sedan anteckning om det nya innehavet skett avföra den tidigare anteckningen och underrätta den som tidigare var antecknad som innehavare om åtgärden *genom rekommenderat brev*. Skyldighet att underrätta tidigare antecknad innehavare föreligger dock icke, om det är uppenbart att underrättelsen saknar betydelse för honom. Föreligger anledning till antagande att sökanden icke innehar pantbrevet eller beviset, skall föreläggande meddelas honom att uppvisa detta.

Anmäler den som antecknats som innehavare att innehavet upphört, skall anteckningen avföras.

På ansökan av innehavare av pantbrev eller vilandebevis skall anteckning göras i fastighetsboken om innehavet. Är annan förut antecknad som innehavare, skall inskrivningsmyndigheten sedan anteckning om det nya innehavet skett avföra den tidigare anteckningen och *skriftligen* underrätta den som tidigare var antecknad som innehavare om åtgärden Skyldighet att underrätta tidigare antecknad innehavare föreligger dock icke, om det är uppenbart att underrättelsen saknar betydelse för honom. Föreligger anledning till antagande att sökanden icke innehar pantbrevet eller beviset, skall föreläggande meddelas honom att uppvisa detta.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992. Äldre föreskrifter gäller dock i fråga om rättshandlingar som har företagits före ikraftträdandet.

³ Senaste lydelse 1975:1085.

2 Förslag till
Lag om ändring i lagen (1973:98) om inskrivningsregister

Prop. 1991/92:110
Bilaga 5

Härigenom föreskrivs att 3 § lagen (1973:98) om inskrivningsregister skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Om inskrivning i inskrivningsregister gäller 19–23 kap. jordabalken, i den mån ej annat följer av denna lag. Därvid äger bestämmelserna om fastighetsbok och tomträttsbok motsvarande tillämpning på inskrivningsregister.

Regeringen kan bestämma att anteckningar rörande innehav av pantbrev eller vilandebevis får införas i inskrivningsregistret i annan ordning än som följer av första stycket.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1991 – 12 – 20

Närvarande: f.d. regeringsrådet Bengt Hamdahl, justitierådet Hans-Gunnar Solcerud, regeringsrådet Anders Swartling.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 12 december 1991 har regeringen på hemställan av statsrådet Laurén beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i jordabalken, m.m.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorerna Olle Abrahamsson och Sten Andersson.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

En utgångspunkt för det remitterade förslaget till ändring i jordabalken, såvitt avser 4 kap. 1 och 2 §§, har varit att lagstiftningen bör vara konstruerad så att den motverkar att oriktiga prisuppgifter lämnas i köpehandlingar avseende fast egendom. I remissprotokollet konstateras att nu gällande ordning infördes i syfte att förhindra olika former av vilseledande av tredje man eller myndigheter.

Med hänvisning till det betänkande av 1983 års småhusköpsutredning som legat till grund för förslaget (SOU 1988:66) sägs vidare att utredningen påvisat att nuvarande ordning i viktiga avseenden har betydande nackdelar, både vad gäller det inbördes förhållandet mellan parterna och skyddet för tredje man.

Lagrådet delar uppfattningen att en ogiltighetspåföljd som har nuvarande konstruktion kan medföra olägenheter av olika slag. Ett viktigt förhållande som understrukits i remissprotokollet är att reglerna i vissa fall skapar osäkerhet hos parterna om köpets bestånd och att denna osäkerhet kan begagnas i påtryckningssyfte och ge endera sidan möjlighet att göra ekonomiska vinster på motpartens bekostnad. Vad som sagts i remissprotokollet ger också belägg för att förekomsten av en bestående ogiltighetsgrund kan vålla problem för en godtroende tredje man och att reglerna kan utnyttjas för att kringgå bl.a. bestämmelser om förköpsrätt. I ärendet har inte förebragts något material som belyser den faktiska omfattningen av dessa och liknande problem. I avsaknad av sådant underlag är det svårt att bedöma hur påtagligt reformbehovet egentligen är. Lagrådet vill dock inte bestrida att redan principiella brister i nuvarande system gör det motiverat att överväga ändringar i systemet.

Det remitterade förslaget innebär i första hand att en sidoöverenskomelse om en annan köpeskilling än den som anges i köpehandlingen är ogiltig. En konsekvens av detta är enligt förslaget att parterna gentemot varandra blir bundna av den köpeskillingsuppgift som lämnats i köpehandlingen trots att denna uppgift i de avsedda fallen inte motsvarar det pris som parterna varit överens om. De föreslagna reglerna synes medföra att den osäkerhet som ansetts råda beträffande en godtroende tredje mans rättsställning i allt väsentligt upphör. Det får vidare antas att reglerna i åtminstone samma utsträckning som nuvarande system avskräcker säljare och köpare från att ta in oriktiga prisuppgifter i köpehandlingarna. Av detta skäl och eftersom ogiltighetspåföljden inte längre kommer att träffa köpet i dessa helhet torde de föreslagna reglerna också vara ägnade att motverka de kring-

gåendeförfaranden som berörts i remissprotokollet. I sistnämnda hänseende finns det dock anledning att göra en reservation. Man kan befara att vissa parter även i fortsättningen – på grund av okunnighet om den nya ogiltighetspåföljden eller i ett medvetet risktagande – kommer att försöka vilseleda t.ex. den som har förköpsrätt genom att i köpehandlingen ange ett betydligt högre pris än det verkliga. Enligt de nya reglerna kommer denna kanske helt oralistiska köpeskillning att bli bindande för parterna och kommer därmed – såsom lagrådet uppfattar det remitterade förslaget – att bli gällande också för den som vill utöva förköpsrätt.

Av stor betydelse för bedömningen av det remitterade förslaget är de konsekvenser detta får för parternas inbördes förhållande. Förslaget innebär att köpet blir bestående på villkor som i ett väsentligt hänseende – priset på fastigheten – inte överensstämmer med vad parterna varit ense om. Förhållandet kan också beskrivas så att lagstiftaren ger bindande verkan åt ett prisvillkor som parterna för skens skull tagit in i köpehandlingen. Flera av de instanser som yttrat sig över SOU 1988:66 har från principiell synpunkt invänt mot denna ordning och ifrågasatt om den är förenlig med grunderna för 34 § avtalslagen. I remissprotokollet sägs att frågan bör bedömas mot bakgrund av de specifika krav på formbundenhet som gäller vid överlåtelse av fast egendom. Det hänvisas i detta sammanhang till bestämmelserna i 4 kap. 3 § jordabalken, vilka sägs innebära att en ingången sidoöverenskommelse av det slag som där avses blir ogiltig och att köpet blir gällande med ett annat avtalsinnehåll än det som parterna varit överens om. I remissprotokollet dras slutsatsen att det inte finns något principiellt hinder av angivet slag mot att genomföra förslaget.

Lagrådet vill emellertid framhålla följande. Det förhållandet att lagstiftaren genom de föreslagna reglerna öppnar möjlighet för endera parten i ett avtalsförhållande att genomdriva krav som grundas på skenvillkor är i sig ägnat att väcka betänkligheter. Till detta kommer att reglerna på grund av sin konstruktion ofrånkomligen rubbar förhållandet mellan parternas prestationer i de berörda fallen. Resultatet blir att den ena parten med rättsordningens stöd kan berika sig på den andra partens bekostnad. Man kan visserligen anta att det normalt rör sig om parter som medvetet lämnat oriktiga och vilseledande uppgifter i köpehandlingen. Även med beaktande av detta kan de materiella effekterna komma att framstå som oskäligen och stötande i de fall då den i köpehandlingen angivna köpeskillningen i avsevärd mån avviker från den överlåtna egendomens verkliga värde. Dessa effekter torde i själva verket kunna framstå som väl så drastiska som de som följer av nuvarande regler. Det är ovisst om bestämmelserna i 36 § avtalslagen ger något korrektiv, en fråga som endast kortfattat berörts i SOU 1988:66 och som helt förbigåtts i remissprotokollet.

Av det sagda framgår att lagrådet har invändningar mot det remitterade förslaget från både principiella och materiella synpunkter. Det förhållandet att lagstiftaren funnit det motiverat att för giltigheten av sådana avtalsvillkor som avses i 4 kap. 3 § jordabalken uppställa kravet att villkoren skall vara intagna i köpehandlingen utgör enligt lagrådets mening inte ett tillräckligt argument för att trots de redovisade invändningarna använda en ogiltighetspåföljd som sanktion på det sätt som föreslagits i remissen.

På grund av det anförda är lagrådet inte berett att tillstyrka förslaget till ändring av 4 kap. 1 och 2 §§ jordabalken. Enligt lagrådets mening finns det behov av att ytterligare utreda möjligheterna att komma till rätta med de problem som beskrivits i remissprotokollet. Det kan visa sig motiverat att därvid ännu en gång överväga alternativet att återgå till den ordning som gällde före 1972. Med den lösningen uppnår man det principiellt riktiga resultatet att parternas verkliga prisöverenskommelse blir avgörande i deras inbördes förhållande. I remissprotokollet har detta alternativ avvisats därför att det inte ansetts medföra tillräckligt "tryck" på parterna att lämna riktiga köpeskillingsuppgifter. Lagrådet vill dock ifrågasätta om inte den eftersträ-vade effekten i erforderlig mån skulle kunna uppnås genom att förstärkta sanktioner av mer traditionellt slag införs i den lagstiftning som i övrigt reglerar de förhållanden som påverkas av oriktiga köpeskillingsuppgifter.

I övrigt lämnar lagrådet de remitterade föreslagen utan erinran.

Prop. 1991/92:110

Bilaga 6

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 23 januari 1992.

1	Inledning	5
2	Allmän motivering	6
2.1	Överlåtelseförbud m.m. vid köp av fast egendom och tomträtt	6
2.2	Oriktig köpeskilling	9
2.3	Formkravet vid förvärv av bostadsrätter	15
2.4	Slopandet av kravet på att vissa underrättelser skall skickas i rekommenderat brev	16
2.5	Uppdatering av innehavsanteckningar	18
2.6	Ikraftträdande och övergångsfrågor	19
2.7	Informationsbehovet	19
2.8	Kostnadsfrågor	19
3	Upprättade lagförslag	20
4	Specialmotivering	20
5	Hemställan	24
6	Beslut	24
	Bilaga 1 Sammanfattning av betänkandet (SOU 1988:66)	25
	Bilaga 2 Utredningens lagförslag	26
	Bilaga 3 Förteckning över remissinstanserna (SOU 1988:66)	27
	Bilaga 4 Förteckning över remissinstanserna (Dnr 91-1916)	28
	Bilaga 5 Lagrådsremissens lagförslag	29
	Bilaga 6 Lagrådets yttrande	32

