

YTTRANDE

2021-05-26

Dnr LM2021/006651

Regeringen
Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Kopia till:
Se förteckning i slutet av dokumentet.

ju.remissvar@regeringskansliet.se
kopia till: ju.L2@regeringskansliet.se
Regeringskansliets diarienummer Ju2021/01037

SOU 2021:12 Andra chans för krisande företag

Lantmäteriet vill med anledning av remissen avseende SOU 2021:12 anföra följande.

Lantmäteriet tillstyrker förslaget i huvudsak, men avstyrker förslaget i vissa delar, framförallt avseende 7.4.3, samt vill framföra vissa observationer gällande 8.5.3 m.m. Detta gäller särskilt frågan om att ingen anteckning ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel med anledning av den underrättelse som ska skickas till inskrivningsmyndighet enligt förslaget. Myndigheten anser vidare att det ska finnas ett uttryckligt krav på samtycke från rekonstruktören för att överlåta fastigheter och tomträtter, och att en brist på sådant samtycke ska medföra att överlåtelsen blir ogiltig. Slutligen har Lantmäteriet gjort vissa observationer gällande rätten till ersättning i samband med att lantmäterimyndigheten tvångsmässigt överför område av viss fastighet till annan ägare i samband med förrättning, i denna fråga avstyrker dock myndigheten inte förslaget.

Lantmäteriet vill särskilt påpeka att det är av stor vikt att det säkerställs att underrättelser skickas till inskrivningsmyndigheten inte bara när företagsrekonstruktion inleds, utan även när den avslutas, då det är resurskrävande för myndigheten när underrättelse, trots krav i förordning, underlåts att skickas.

Underrättelse till inskrivningsmyndigheten, och behov av anteckning i fastighetsregistret (berör 7.4.3)

Förslaget innehåller en skyldighet för rätten att skicka underrättelse till inskrivningsmyndigheten i samband med att företagsrekonstruktion inleds, och i samband med att den avslutas. Lantmäteriet bedömer att det är mycket viktigt att det görs en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel i samband med denna underrättelse. Det bör uttryckligen framgå av den föreslagna 3 § 1 st. 4 p. företagsrekonstruktionsförordningen att underrättelse till inskrivningsmyndigheten ska skickas för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel, alternativt så bör en ny punkt föras in i 19 kap. 29 § med samma innebörd. Motsvarande regler och anteckningar förekommer i samband med andra liknande förfaranden (s.k. anteckningsärenden), bland annat i samband med att ett konkursförfarande inleds.

Lantmäteriet gör i huvudsak en formell granskning av att förutsättningarna för att bevilja ett ärende om inskrivning är uppfyllda. Denna granskning görs i normalfallet genom en granskning av de handlingar som finns tillgängliga i inskrivningsärendet, de uppgifter som finns tillgängliga i fastighetsregistret, och vissa uppgifter som finns tillgängliga i övrigt, exempelvis från folkbokföringen. I normalfallet granskas inte äldre ärenden avseende samma fastighet, och myndigheten har inte idag tekniska, praktiska eller lagliga möjligheter att införa en varning som är kopplad till en viss juridisk person som ansökt om företagsrekonstruktion. För att myndigheten ska kunna låta omständigheten att en företagsrekonstruktion inletts ligga till grund för avslagsbeslut på det sätt som föreslås måste det alltså finnas en anteckning i fastighetsregistret om företagsrekonstruktion.

En sådan anteckning skulle också fylla en funktion ur rättssäkerhetssynpunkt. Många myndigheter, banker, mäklare och privatpersoner förlitar sig på uppgifterna i fastighetsregistret för att vara säkra på att säljaren av en fastighet har rätt att förfoga över den. Det finns ett värde i att alla de uppgifter som kan vara av intresse gällande en lagfaren ägares rätt att förfoga över en fastighet finns antecknade på en plats, särskilt då många privatpersoner sannolikt inte kommer att kontrollera särskilt om ett bolag ansökt om företagsrekonstruktion.

Fråga om ogiltighet när skriftligt samtycke saknas (berör 7.4.3)

Lantmäteriet föreslår att den nya lagen om företagsrekonstruktion ska innehålla ett uttryckligt krav på skriftligt samtycke från företagsrekonstruktören vid överlåtelse av fast egendom eller tomträtt.

20 kap. 6 § JB innehåller processuella regler kring när Lantmäteriet ska avslå en ansökan. Reglerna i paragrafen påverkar inte i sig giltigheten hos en viss rättshandling, utan endast hanteringen hos Lantmäteriet. Civilrättslig giltighet skiljer sig från den prövning som görs i ett lagfartsärende, och det är inte alltid säkert att den som är civilrättslig ägare också är registrerad som lagfaren ägare, även om det givetvis är önskvärt. Det är, med vissa få undantag, en skyldighet för den som civilrättsligt förvärvat en fastighet att ansöka om lagfart inom tre månader från det att förvärvet fullbordats.

En domstol som prövar giltigheten av en fastighetsöverlåtelse kommer alltså att pröva avtalets civilrättsliga giltighet, och inte utgå från möjligheten att avslå lagfartsansökan enligt 20 kap. 6 §.

Enligt det aktuella förslaget behandlas fastighetsöverlåtelser där överlåtaren står under rekonstruktion precis som andra avtal. Företagsrekonstruktörens samtycke krävs, men ett bristande samtycke innebär bara ogiltighet om rekonstruktören uttryckligen kräver att avtalet ska återgå, inom skälig tid från att rekonstruktören känt till avtalet (4 kap. 3 § lag om företagsrekonstruktion). Det innebär att även de fastighetsöverlåtelser där skriftligt samtycke saknas kan bli civilrättsligt bindande.

Som förslaget är utformat innebär dock den punkt som ska införas i 20 kap. 6 § att alla ansökningar om lagfart eller inskrivning om tomträttsinnehav där samtycke från företagsrekonstruktör saknas ska avslås, oavsett om fastighetsöverlåtelsen i sig är bindande.

Enligt Lantmäteriets uppfattning kan det alltså uppkomma situationer där en viss överlåtelse av fastighet är civilrättsligt giltig, men där Lantmäteriet måste avslå en ansökan om lagfart eftersom samtycke saknas. Detta kan orsaka icke önskvärda situationer, både för Lantmäteriet, och för den enskilde. Som exempel, vilket nämnts ovan, skulle en domstol i samband med t.ex. en fastställsetalan om förvärvets giltighet sannolikt inte ta ställning till en processregel avseende lagfartsfrågan, och domstolen skulle därmed kunna fastställa att förvärvet är giltigt. Enligt vår uppfattning skulle detta dock inte påverka Lantmäteriets bedömning i lagfartsfrågan, som är knuten till om skriftligt samtycke föreligger, vilket i teorin skulle kunna innebära att Lantmäteriet måste avslå lagfartsansökningar avseende fastighetsöverlåtelser som en domstol fastställt som giltiga.

Problem kan också uppkomma i samband med lantmäteriförrättningar hos myndigheten. Om ett giltigt fång föreligger så skulle t.ex. avstyckning eller reglering av en fastighet kunna ske med förvärvshandlingen som grund, eftersom fastighetsbildningslagen inte innehåller något motsvarande hinder som jordabalken. Det skulle dock i ett senare led inte vara möjligt för förvärvaren av avstyckningslotten att beviljas lagfart på samma handling, trots att Lantmäteriet redan låtit handlingen ligga till grund för en förrättning. Myndigheten skulle eventuellt kunna hantera denna situation genom att förelägga sökanden med att inkomma med skriftligt samtycke från rekonstruktören i samband med fastighetsbildningsärendet, men om rekonstruktionen redan har upphört torde det inte vara möjligt då rekonstruktörens samtycke i sådana fall inte kan inhämtas.

Av denna anledning anser Lantmäteriet att det vore lämpligt att uttryckligen ange i företagsrekonstruktionslagen att fast egendom inte får överlåtas utan företagsrekonstruktörens skriftliga samtycke. Förutsatt att en sådan bestämmelse kombineras med anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt ovan så skulle det inte heller finnas något behov av att införa en särskild reglering i 20 kap. 6 § JB. Lantmäteriet skulle i sådana fall kunna avslå denna typ av lagfartsansökningar med stöd av 20 kap. 6 § 5 p. JB., av vilken framgår att om en överlåtelse står i strid med en mot överlåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, när överlåtelsen skedde, lagfart inte var beviljad för överlåtaren eller, om så var fallet, ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av inskränkningen var upptaget på inskrivningsdag, så ska ansökan avslås.

Denna ordning skulle sannolikt innebära en liten skillnad för den som förvärvar en fastighet från ett bolag under företagsrekonstruktion, då skriftligt samtycke ändå krävs enligt förslaget för att lagfart ska kunna beviljas.

Rätt till ersättning vid vissa beslut enligt fastighetsbildningslagen (berör 8.5.3 m.m.)

Beslut enligt fastighetsbildningslagen kan ibland medföra att en fastighetsägare kan bli tvungen att avstå sin egendom till en annan fastighetsägare. Lantmäteriet beslutar i sådana fall om ersättning för egendomen. Att den som genom expropriation eller annat sådant förfarande tvingas avstå sin egendom ska ha rätt till ersättning följer av 2 kap. 15 § 2 st. RF.

Fordran på ersättning är förenad med förmånsrätt i tillträdande fastighetsägars fastighet enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979) under ett års tid från förfallodagen. Om en sådan fastighet utmäts eller ansökan görs om att försätta gäldenären i konkurs inom ett år från det att fordran förföll till betalning, så har borgenären rätt att få betalt av de medel som flyter in från försäljningen av gäldenärens fastighet, före andra borgenärer.

Eftersom utmätning inte får ske under pågående företagsrekonstruktion finns det en risk för att en fordran mister sin förmånsrätt under företagsrekonstruktionen, och då alltså blir en oprioriterad fordran. Samma problematik förekommer även i fråga om samfällighetsförenings fordran på uttaxerade bidrag. Enligt den äldre ackordslagen utgjorde inte förhandling om offentligt ackord hinder mot utmätning för fordran förenad med särskild förmånsrätt, varför förfarandet inte äventyrade förmånsrätten. Detta gäller fortfarande för skuldsaneringsförfaranden.

Förutom den ovanstående problematiken så kommer den nya lagen att innebära att det inte längre finns ett hinder mot att sätta ned fordringar som är förenade med förmånsrätt i samband med företagsrekonstruktionen, till skillnad från vad som gäller enligt den nuvarande lagen. Det framhålls i betänkandet att det är osannolikt att en borgenär med full säkerhet röstar för ett förslag som innebär att dennes fordran sätts ned. Rekonstruktionsplanen ska dock anses antagen om två tredjedelar av de röstande i varje grupp har godtagit förslaget, och deras fordringar uppgår till två tredjedelar av de fordringar eller anspråk för vilka rösträtt får utövas. En fastighetsägare med fordran på ersättning för fastighetsreglering kan i allmänhet inte anses ha samma möjligheter att tillvarata sin rätt som andra förmånsberättigade borgenärer och inte heller samma intresse av att låta den rekonstruerade verksamheten fortleva. Det finns därför en risk för att en borgenär med förmånsrätt kan få sin fordran nedsatt mot sin vilja.

Detta innebär att det finns en överhängande risk att borgenär som ytterst har rätt till full ersättning enligt grundlag skulle kunna få sin fordran nedsatt, eller i vart fall hamna i ett betydligt sämre läge i förhållande till övriga borgenärer med anledning av rekonstruktionsförfarandet.

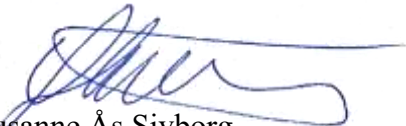
Dessa risker skulle eventuellt kunna förebyggas genom att en bestämmelse om krav på medgivande införs för antagande av rekonstruktionsplan i fråga om fordringshavare vars fordran är förenad med särskild förmånsrätt, samt att bestämmelse införs med innebörden att tiden som en fordran är förenad med särskild förmånsrätt i viss egendom förlängs om gäldenären inom den aktuella tiden genomgår företagsrekonstruktion.

Lantmäteriet tar dock inte ställning för lämpligheten i någon enskild åtgärd.

Lantmäteriet har i övrigt inga synpunkter att redovisa.

Lantmäteriets beslut i detta ärende har fattats av generaldirektören Susanne Ås Sivborg. I den slutliga handläggningen har även deltagit ställföreträdande generaldirektören Anders Lundquist, strategichefen Per Sörbom, funktionschefen Anders Svensson, samt juristerna Alexander Frohm, David Fridh och Daniel Malm, den sistnämnde föredragande.

För Lantmäteriet



Susanne Ås Sivborg

Daniel Malm

Kopia till:

Lantmäteriets ledningsgrupp

Chefsjurist

Närvarande

Registrator

OM PERSONUPPGIFTER

När Lantmäteriet samlar in personuppgifter ska myndigheten lämna information om den behandling av personuppgifter som görs. Informationen går att hitta på hemsidan <https://www.lantmateriet.se/personuppgifter> eller genom att kontakta Kundcenter på telefonnummer 0771-63 63 63.