



2009-12-18

## Justitiedepartementet

*Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt*

### Åtgärder mot s.k. lagfartskapning

**Sammanfattning:** Inskrivningsmyndigheten ska omedelbart underrätta överlåtaren när en ansökan om lagfart beviljas eller förklaras vilande.

Det har i december 2009 uppdragits åt Lantmäteriet att inom ramen för en försöksverksamhet utarbeta och tillämpa rutiner för en skärpt kontroll av lagfartsansökningar i syfte att förebygga lagfartskapning.

### **Bakgrund**

Alla svenska fastigheter registreras i fastighetsregistret. Registrets inskrivningsdel innehåller uppgifter om bl.a. lagfart och inteckningar. Genom att ha ett register skapar man ordning och reda samt offentlighet åt fastighets- och ägarförhållanden. Registret är också viktigt för att fastigheter ska kunna köpas och säljas samt intecknas och belånas på ett säkert och smidigt sätt.

Den som har förvärvat en fastighet är skyldig att söka lagfart, dvs. inskrivning av förvärvet, hos inskrivningsmyndigheten. Lagfarten är främst en formell registrering av förvärvet. Någon övergång av äganderätten sker inte genom att lagfart beviljas. Lagfarten medför dock vissa betydelsefulla rättsverkningar, t.ex. behörighet att ansöka om inteckningar och andra inskrivningar.

Det har i ett antal fall hänt att lagfart har meddelats på förfalskade fångeshandlingar. Det rör sig om ett fåtal fall. Den rätte ägaren mister visserligen inte äganderätten till sin fastighet. Olägenheterna av en lagfartskapning kan dock bli betydande, såväl rättsligt som praktiskt. Det upplevs inte sällan också som kränkande på det personliga planet att bli drabbad av en lagfartskapning.

Regeringen uppdrog den 19 december 2007 åt Lantmäteriet att se över rutinerna vid inskrivningsmyndighetens handläggning av lagfartsärenden samt överväga vissa andra åtgärder med anledning av förfalskade fångeshandlingar.

### Lantmäteriets förslag och remissmottagandet

Lantmäteriet har i rapporten *Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder* (dnr Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1)<sup>1</sup> från den 21 oktober 2008 identifierat ett antal tänkbara åtgärder för att antingen förhindra kapningar eller underlätta att de upptäcks. Många av åtgärderna bör emellertid enligt Lantmäteriet inte komma ifråga då de inte bidrar till att nå dessa mål med någon större träffsäkerhet, medför kostnader för staten eller de enskilda fastighetsägarna, eller försvårar omsättningen av fastigheter. Det innebär exempelvis, enligt Lantmäteriet, att någon möjlighet att spärra sin fastighet för inskrivning, att införa en obligatorisk direktkontakt med ägaren vid handläggningen av ett lagfartsärende eller att införa ett notariatförfarande i Sverige inte bör komma i fråga. I stället föreslår Lantmäteriet att ett underrättelseförfarande införs, så att överlåtaren underrättas om att lagfart har beviljats för någon annan i enlighet med ansökan. Någon underrättelse föreslås inte skickas ut när ansökan i inskrivningsärendet kommer från ett kreditinstitut under tillsyn av Finansinspektionen, en mäklare som står under tillsyn av Fastighetsmäklarnämnden, en ledamot av Sveriges advokatsamfund, en kommun eller en statlig myndighet.

Rapporten har sänts ut på remiss till ett trettiotal instanser. En majoritet av remissinstanserna tillstyrker Lantmäteriets förslag eller lämnar det utan invändning. Några remissinstanser förespråkar att överlåtaren underrättas redan när ansökan om lagfart kommer in till inskrivningsmyndigheten. Även andra åtgärder, som omnämns i Lantmäteriets rapport, framhävs av vissa remissinstanser.

### Överlåtaren ska underrättas om lagfartsbeslutet

År 2001 infördes bestämmelser i jordabalken om att den rätte ägaren har rätt till ersättning av staten för sina kostnader för att få en oriktig lagfart och senare beviljade lagfarter undanröjda. Fastighetsägaren får mot denna bakgrund i dag anses ha ett gott rättsligt skydd om han eller hon har drabbats av en lagfartskapning. Däremot finns det anledning att överväga lämpliga åtgärder inom ramen för inskrivningsmyndighetens handläggning av lagfartsärenden för att minska risken för att lagfart meddelas på felaktiga grunder. Om förfalskade handlingar läggs till grund för ett lagfartsbeslut, är det viktigt att detta upptäcks så snart som möjligt.

Av de åtgärder som övervägs i Lantmäteriets rapport är enligt regeringens mening en åtgärd som i något skede ger den rätte ägaren kunskap om lagfartsärendet att föredra. Fördelen är då att ägaren kan reagera tidigt, antingen genom att bestrida ansökan om lagfart eller genom att överklaga lagfartsbeslutet.

---

<sup>1</sup> Lantmäteriets dnr 500-2007/2442.

En uppenbar nackdel med idén att inskrivningsmyndigheten underrättar överlåtaren om lagfartsansökan och bereder denne tillfälle att yttra sig innan lagfart beviljas är att en sådan åtgärd fördröjer handläggningen och därmed försvårar den allmänna omsättningen. Detta påpekades redan i samband med införandet av de nya ersättningsreglerna år 2001, och förhållandena har inte ändrats sedan dess (se prop. 2000/01:61 s. 13). Det måste beaktas att ca 150 000 fastigheter varje år byter ägare, och att inskrivningar av dessa förvärv hos inskrivningsmyndigheten utgör en masshantering. Den stora mängden ärenden ställer höga krav på en effektiv och rationell hantering. Åtgärder som vidtas får mot den bakgrunden inte leda till hinder för den allmänna omsättningen av fastigheter och inte heller till stora kostnadsökningar för det allmänna eller för säljare och köpare av fastigheter. Mot denna bakgrund bör det inte införas en ordning enligt vilken inskrivningsmyndigheten tar kontakt med ägaren före lagfartsbeslutet och sedan avvaktar en tid med beslutet.

Det andra alternativet är i dagsläget att överlåtaren underrättas i samband med lagfartsbeslutet. Detta alternativ stöds av en majoritet av remissinstanserna. Åtgärden förhindrar inte felaktiga lagfartsbeslut, men kan verksamt bidra till att snabbt ställa lagfartsförhållandena till rätta. En underrättelse är av värde för fastighetens rätte ägare, eftersom han eller hon då snabbt uppmärksammas på lagfartsbeslutet. Ägaren får därmed i praktiken betydligt större möjligheter att överklaga beslutet och slipper använda det mer omständliga förfarandet att väcka talan om bättre rätt. Ägaren har fyra veckor på sig att överklaga.<sup>2</sup> Det är av stort värde att en reaktion kommer snabbt på ett felaktigt lagfartsbeslut. Ju längre tid som förflyter, desto besvärligare riskerar situationen att bli för den rätte ägaren. Risken är att fastigheten belånas, skadas osv. Modellen har också den fördelen att handläggningen av lagfartsärendet inte försenas. En underrättelse ska skickas ut till samtliga överlåtare av fastigheten på den adress som anges i folkbokföringen. För personer som saknar personnummer och där någon adressuppgift inte finns i fastighetsregistret måste inskrivningsmyndigheten efterforska aktuell adress. Om en lagfartsansökan förklaras vilande, är det lämpligt att underrättelsen till överlåtaren skickas ut redan i samband med vilandeförklaringen.

I de flesta fall är det inte förvärvaren själv som lämnar in ansökan om lagfart till inskrivningsmyndigheten, utan det görs i stället av yrkesmässiga ingivare, t.ex. banker och andra kreditinstitut eller registrerade fastighetsmäklare som är inblandade i fastighetsaffärer. I de fall ansökan har givits in av någon sådan ingivare bör det, som Lantmäteriet har föreslagit, inte gå ut någon underrättelse till överlåtaren.

---

<sup>2</sup> Jfr NJA 1976 s. 560 (fråga om resning i lagfartsärende, när fångeshandling som legat till grund för inskrivningsmyndighetens beslut, genom misskrivning fått oriktigt innehåll).

Det bör sammanfattningsvis införas en underrättelseskyldighet för inskrivningsmyndigheten i lagfartsärenden. Detta bör ske genom att det införs en ny bestämmelse härom i inskrivningsförordningen (2000:309).

Med hänsyn till nödvändiga anpassningar av Lantmäteriets datasystem bör ändringen i inskrivningsförordningen träda i kraft den 1 oktober 2010.

### **En försöksverksamhet med skärpt kontroll inleds**

Det finns redan i dag kunskap hos inskrivningsmyndigheten om problemen med lagfartskapningar och risken för att lagfartsbeslut meddelas på felaktiga grunder. Med hänsyn till syftet med fastighetsregistret och den masshantering som präglar ärendetyper är det inte aktuellt att göra mer genomgripande förändringar när det gäller själva prövningen av lagfartsärenden. Problemets omfattning kan inte sägas motivera sådana åtgärder. Däremot finns det anledning för inskrivningsmyndigheterna att ytterligare öka sin vaksamhet mot misstänkta lagfartskapningar. Vid sådan misstanke bör någon form av utökad kontrollåtgärd vidtas från inskrivningsmyndighetens sida, t.ex. en underhandskontakt med överlåtaren. Denna skärpta kontroll bör ske inom ramen för en försöksverksamhet hos Lantmäteriet och inskrivningsmyndigheten. Lantmäteriet bör få i uppdrag att utveckla lämpliga rutiner för när en utökad kontroll bör göras och vad denna kontroll ska bestå i. Enligt Lantmäteriets rapport är den aktuella typen av brottslighet främst riktad mot högt värderade och obelånade fritidsfastigheter i storstadsregionerna, och det kan därför finnas anledning att de särskilda rutinerna i första hand tillämpas på dessa fastigheter. Om den tillkommande kontrollen inte kan ske på inskrivningsdagen, har inskrivningsmyndigheten möjlighet att besluta om uppskov i ärendet till en viss senare inskrivningsdag om det är nödvändigt för utredningen (s.k. tanke- eller utredningsuppskov) enligt 19 kap. 14 § jordabalken. Det finns inte anledning göra en utökad kontroll i de ärenden där överlåtaren inte, enligt vad som föreslås ovan, ska underrättas om lagfartsbeslutet.

Uppdraget till Lantmäteriet att bedriva försöksverksamheten har tagits in i ett regleringsbrev som beslutades den 21 december 2009. Försöksverksamheten ska pågå till den 1 juli 2011. Därefter ska Lantmäteriet göra en utvärdering av verksamheten och redovisa denna till Justitiedepartementet senast den 1 oktober 2011. I utvärderingen ska även ingå vilka kostnader ett system med utökad kontroll medför.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna för att utveckla de systemlösningar som krävs för att skicka ut en underrättelse till överlåtaren bedöms uppgå till 1 500 000 kr såsom en engångskostnad. Det uppstår också en årlig kostnad för utskicken i form av utskrifts- och portokostnader samt kostnader för att ta hand om

försändelser där adressuppgift saknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel och returnerade försändelser. Den årliga kostnaden uppskattas till 1 500 000 kr. Dessa kostnader ska rymmas inom befintliga ramar.

De kostnader som uppstår inom ramen för försöksverksamheten får anses begränsade. De ska finansieras inom befintliga ramar.