

Underrättelseskyldighet vid inskrivning





Copyright © Lantmäteriet
2013-04-30

Författare: Hanna Sörendal

Lantmäterirapport 2013:2 – ISSN 0280-5731

Underrättelseskyldighet vid inskrivning

Förord

Efter överenskommelse med Justitiedepartementet har Lantmäteriet tagit fram ett förslag till ändring i inskrivningsförrordningen (2000:309). Ändringens syfte är att undvika dubbelreglering och på så vis minska administrationen och också kostnaderna för de underrättelser som skickas ut i de ärenden om lagfart där ansökan skett i elektronisk form. Med den här rapporten föreslår Lantmäteriet att 15 a § i inskrivningsförrordningen (2000:309) upphävs.

Gävle i april 2013



Bengt Kjellson
Generaldirektör
Lantmäteriet

Underrättelseskyldighet vid inskrivning - förslag till ändring i inskrivningsförordningen (2000:309)

Lantmäteriet har under hösten 2012 öppnat möjligheten att lämna ansökan om inskrivning elektroniskt. Författningsstöd för detta finns i jordabalken 19 kap 10 § och inskrivningsförordningen (2000:309) 3 a §. I samband med detta har ett behov av ändringar i inskrivningsförordningen (2000:309) upptäckts. Detta eftersom reglerna för underrättelseskyldighet i inskrivningsförordningen är så utformade att kostnaderna för inskrivningen kan komma att öka, tvärtemot vad som varit avsikten.

Lantmäteriets förslag

Lantmäteriet föreslår att 15 a § inskrivningsförordningen (2000:309) upphävs.

Bakgrund

Underrättelseskyldighet vid inskrivning

Sedan 2010 ska ägaren av en fastighet omedelbart underrättas av Lantmäteriet om någon söker lagfart på hans eller hennes fastighet. Syftet med detta är att förebygga lagfartskapningar, genom att den som söker överta en fastighet med hjälp av falska handlingar riskerar att upptäckas snabbt. Lantmäteriet har i september 2011 (dnr.201-2011/2599) gjort en utvärdering och funnit att underrättelse-förfarandet varit effektivt.

I de fall ansökan om lagfart görs av en bank, fastighetsmäklare, advokat eller en myndighet skickas ingen underrättelse i syfte att förebygga lagfartskapningar. Det beror på att risken för att dessa ansökningar är medvetet felaktiga bedöms som mycket liten. Av det totala antalet ansökningar om lagfart görs ca 70 % av sådana betrodda ingivare.

Elektronisk ansökan om inskrivning

I prop. 2005/06:28 Elektronisk inskrivning i ansökningsförfaranden föreslog regeringen att det skulle bli möjligt att lämna in ansökningar om inskrivning i form av ett elektroniskt dokument. Motivet var dels att underlätta för medborgarna, dels att möjliggöra effektivisering av inskrivningsmyndighetens arbete. Riksdagen beslutade i enlighet med regeringens förslag.

I propositionen (ss. 27-30) utvecklar regeringen varför det är lämpligt att även fångeshandlingen får ges in elektroniskt vid en elektronisk ansökan om lagfart. Samtidigt föreslås vissa åtgärder för att förbygga de risker med förfalskningar som följer med att kravet på att lämna in fångeshandlingen i original tas bort.

Direkt av lagen följer ett krav på att överensstämmelse mellan den elektroniska kopian av fångeshandlingen och originalet ska vara bestyrkt. Oriktigt bestyrkande är förenat med straffansvar. Vid sidan av detta skydd aviserade regeringen i propositionen ytterligare åtgärder som idag återfinns i inskrivningsförordningen. Dels är den krets som får lämna in fångeshandlingar elektroniskt begränsad till sådana ingivare som står under Finansinspektionens eller motsvarande myndighets tillsyn (3 c §). Dels finns ett krav på att fastighetsägaren ska underrättas om att en ansökan om lagfart lämnats in i de fall fångeshandlingen getts in elektroniskt (15 a §). I §§ 15 b och c finns andra krav på underrättelser i det fall någon handling lämnats in elektroniskt. Såsom reglerna ser ut idag innebär de att om en bank övergår till att lämna in en kunds ansökan om lagfart elektroniskt utlöser det ett nytt krav på Lantmäteriet att underrätta överlåtaren om att ansökan kommit in. Därmed genererar övergången till elektronisk hantering ökade driftskostnader för inskrivningen, vilket är en högst oönskad effekt.

Motivet för att införa en underrättelseskyldighet vid lagfartsansökan är inte ifrågasatt. Förfalskade fångeshandlingar har lett till problem. Genom att undanta de ansökningar som ges in av sådana parter som inte kan antas ha någon vinning av en förfalskning, har kostnaderna för underrättelseskyldigheten

kunnat hållas nere, samtidigt som problemen med förfalskningar i vinningssyfte har upphört.

Överväganden och skäl till förslaget

Bestämmelsens syfte täcks i sin helhet in av vad som framgår av § 15, där det dessutom finns ett förtydligande som innebär att en underrättelse inte behöver ske två gånger i samma ärende. Kretsen av ingivare vars ansökningar inte utlöser en underrättelseskyldighet blir då densamma oavsett formen för ansökan. Eftersom de som har rätt att lämna in en elektronisk ansökan inte har större anledning att bifoga förfalskade fångeshandlingar i elektronisk form än i analog, uppstår inga nya risker. Att det verkligen är en betrodd ingivare som gör ansökan garanteras i det manuella systemet av ett brevpapper, medan det i det elektroniska systemet sker genom att ingivaren identifierar sig med en kod som är kopplat till avtal. Tillräckligt skydd för att förebygga att lagfartskapningar fullföljs finns således redan.

Konsekvenser

Förslaget medför inte några särskilda kostnader för Lantmäteriet eller någon annan. Inte heller försämras rättssäkerheten för fastighetsägare eller någon annan som berörs av regeln eftersom syftet redan täcks av 15 § inskrivningsförordningen (2000:309).

Ikraftträdande

Upphävandet bör ske så snart som möjligt.