

RAPPORT

2008-10-21

Dnr 500-2007/2442

## Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder (dnr Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1)

### Sammanfattning

Lagfartskapningar har fått stor uppmärksamhet under de senaste 18 månaderna. Att drabbas av en lagfartskapning, dvs. att någon med hjälp av en förfalskad handling, beviljas lagfart på den fastighet man äger innebär – även om ägandet inte rubbas genom att en förfalskad köpehandling upprättats – ett betydande intrång i den personliga sfären. Det orsakar mycket oro, och ställer till med en rad praktiska problem. Det krävs betydande arbetsinsatser för att få tillbaka sin lagfart, och det innebär som regel utgifter som man inte kan vara säker på att få tillbaka. Alla som drabbats av en lagfartskapning har dock fått sin lagfart åter, antingen genom besvär över lagfartsbeslutet eller genom att väcka talan om bättre rätt till fastigheten vid domstol.

Samtidigt visar Lantmäteriets utredning att antalet lagfartskapningar är lågt, mellan ett och sex fall om året. Med tanke på att i storleksordningen 150 000 fastigheter byter ägare varje år så handlar det alltså om mycket små tal. Det totala skadeståndsbelopp staten årligen betalar ut pga. kapningar är också mycket lågt, liksom de yrkade beloppen. Även om kapningar förekommer så finns det inget som tyder på att detta har rubbat förtroendet för den svenska fastighetsmarknaden eller det svenska fastighetssystemet.

Vidare kan konstateras att lagfartskapningar inte är något som är unikt för Sverige. Oberoende av vilket typ av rättssystem som tillämpas så förekommer lagfartskapningar runt om i Europa. I vissa länder, där man har ett notariatförfarande, innebär det att kaparen inte bara förfalskar en namnteckning utan även skaffar en förfalskad legitimation.

De kapningar som inträffat är med något enda undantag koncentrerade till Stockholmsområdet och rör fritidsfastigheter. Fastigheterna har relativt höga värden samtidigt som de inte är belastade av in-teckningar. Ägarna till de kapade fastigheterna är i varierande ålder. Fastighetsägarens ålder eller boendesituation

**Bengt Kjellson**

Lantmäteriet Division Inskrivning 801 82 GÄVLE  
Besök: Lantmäterigatan 2 Tel. växel: 0771-636363 Fax: 026-68 75 94  
E-post: lantmateriverket@lm.se Internet: www.lantmateriet.se

verkar inte ha någon betydelse för valet av objekt för kapningar, utan det är en fråga om fastighetens egenskaper.

Syftet med kapningarna är att nå ekonomisk vinning. Kaparen är inte ute för att sälja fastigheten vidare, vilket regelmässigt kräver tillträde till fastigheten. Det handlar i stället om att använda den kapade fastigheten som säkerhet för ett lån, och på så sätt få ett ekonomiskt byte.

Inskrivningsverksamheten är en masshantering, med krav på en rättssäker, effektiv och snabb handläggning. Den allmänna omsättningens intresse skall tillgodoses så att det exempelvis går snabbt att få lagfart på den fastighet man förvärvat för att sedan kunna använda den för att skaffa sig det kapital som krävs för förvärvet till rimliga villkor. Samtidigt ska skyddet av olika rättigheter till fast egendom, bl.a. äganderätten, vara starkt. Det innebär att de kontroller som kan göras måste vara grundliga, men samtidigt inskränka sig till sådant som går att konstatera objektivt. Möjligheterna att upptäcka förfalskade handlingar i handläggningen är därför ytterst begränsade.

Lantmäteriet har identifierat ett antal tänkbara åtgärder för att antingen förhindra kapningar eller underlätta att de upptäcks. Många av uppslagen bör emellertid 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 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 ifråga.

I stället föreslår Lantmäteriet att ett underrättelseförfarande införs, så att överlåtaren underrättas om att lagfart beviljats för någon annan i enlighet med en ansökan. Det är ett förfarande som motsvarar det som gäller vid överlåtelse av bilar mellan privatpersoner. 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.

Ett införande av en sådan rutin innebär ökade kostnader i inskrivningsverksamheten om cirka 1 500 000 kr. Detta belopp överstiger vad staten betalar ut i skadestånd pga. lagfartskapningar,

men åtgärden är ändå sannolikt samhällsekonomiskt lönsam. Förslaget påverkar inte den allmänna omsättningen. Det kräver författningsändringar.

## Bakgrund

### Uppdraget

Genom beslut den 19 december 2007 fick Lantmäteriverket (numera Lantmäteriet) i uppdrag av regeringen att se över rutinerna vid inskrivningsmyndighetens handläggning av lagfartsärenden samt att överväga vissa andra åtgärder med anledning av förfalskade fångeshandlingar, s.k. lagfartskapningar.

Enligt regeringens beslut ska arbetet främst vara inriktat på sådant som inte varit föremål för tidigare överväganden. Vidare framhålls vikten av att särskilt beakta att inskrivningsverksamheten är en masshantering med höga krav på en effektiv och rationell hantering. De förslag som lämnas får därför inte lägga hinder för den allmänna omsättningen eller innebära stora kostnadsökningar.

Redovisningen ska också innehålla ev. författningsförslag samt ekonomiska konsekvenser av förslagen för den enskilde och för det allmänna. Under arbetet ska Lantmäteriet samråda med Domstolsverket och Kammarkollegiet och, om det är påkallat, också med berörda organisationer.

Mer preciserat ska ett antal frågor besvaras utifrån en genomgång av inträffade fall av lagfartskapningar:

- Finns det vissa grupper av fastigheter som ligger i riskzonen (utan inteckningar, ägaren inte bosatt där, hög ålder)?
- Finns det inslag i lagfartsärendena som motiverat en närmare granskning från myndighetens sida?
- Är kapningar riktade mot närstående personer?
- Går det att skapa rutiner vid handläggningen för att beakta identifierade riskfaktorer?
- Går det att införa en skärpt kontroll av lagfartsärenden beroende på ingivare?
- Eller bör det vara en skärpt kontroll när brister i ansökan upptäcks?
- Bör ytterligare krav på ansökan (id-kontroll) införas?

- Finns det anledning att anpassa reglerna om direktåtkomst till fastighetsägarens behov?
- Bör andra informationstjänster införas?

## **Uppdragets genomförande**

Utredningsarbetet inleddes med en kartläggning av inträffade lagfartskapningar under den senaste tioårsperioden. Utifrån en sammanställning av skadeståndsärenden enligt Jordabalkens regler från Kammarkollegiet identifierades de fall som rörde sig om kapningar. Samtidigt rapporterades de lagfartskapningar som inträffade under utredningsperioden till utredningen. Med dessa uppgifter som bas, och efter olika kontroller i fastighetsregistret, fick Lantmäteriets utredare också tillgång till Polisens förundersökningsmaterial rörande bedrägerier av detta slag. Ett antal personer som drabbats av kapningar intervjuades under sommaren för att skapa en bild av vad en kapning faktiskt innebär för den enskilde.

Parallellt bedrevs ett mer externt arbete. I ett tidigt skede hölls ett möte med Villaägarnas Riksförbund, som engagerat sig i frågan, och ytterligare kontakter har följt. I början av september 2008 hölls ett seminarium i Stockholm kring utredningsarbetet. Till detta inbjöds berörda myndigheter, bl.a. Kammarkollegiet, Domstolsverket, Polisen och Bolagsverket och organisationer, såsom Svenska Bankföreningen, Sveriges Advokatsamfund och Villaägarna.

Under utredningstiden har problematiken kring lagfartskapningar uppmärksammats i media. Det har inneburit ett mycket stort antal kontakter med enskilda fastighetsägare via telefon och e-post, liksom med media. Många av dessa kontakter har inneburit diskussioner om åtgärder både för att förhindra kapningar, underlätta upptäckt samt för att minska konsekvenserna av en inträffad kapning.

## **Ett lagfartsärende**

Lagfartsärenden är den näst vanligaste ärendegruppen inom inskrivningsverksamheten. Drygt 30 procent av ärendena rör lagfart, och mellan 140 000 och 150 000 fastigheter byter ägare varje år. Antalet nya lagfarna ägare är betydligt högre eftersom många fastigheter har mer än en ägare.

En ansökan i ett inskrivningsärende ska vara skriftlig. Till ansökan ska fogas fångeshandlingen i original samt i bestyrkt kopia. Vid

handläggningen görs en prövning av de formella förutsättningarna, bl.a. att det är rätt överlåtare som anges, att det finns en överlåtelseförklaring, att priset är angivet om det är ett köp, samt att handlingen är undertecknad, att ev. erforderliga samtycken och förklaringar, samt bevittningar av underskrifter finns.

Beslutet i ett inskrivningsärende innebär att ansökan beviljas, vilandeförklaras eller avslås. Eftersom det stora flertalet ansökningar innehåller ett s.k. återmedgivande, som innebär att ansökan formlöst skickas åter om någon brist upptäcks när handläggningen påbörjas, är andra beslut än beviljande ovanliga. Ordningen med inskrivningsdagar innebär att ett ärende måste få ett beslut innan inskrivningsdagen avslutats. Denna ordning är betingad av behovet av att kunna skydda olika rättigheter i en fastighet utifrån en tidsordning, och att ett sådant intresse måste ha fått en viss form innan det blir möjligt att skydda det. Det går alltså inte att som i annan ärendehandläggning lägga ett ärende åt sidan för att invänta t.ex. kompletteringar.

När en lagfartsansökan beviljats registreras de nya uppgifterna i fastighetsregistret.

Världsbanken gör varje år jämförelser mellan olika länders system för lagfartshantering. Studien är en form av komparativ studie och syftar till att få länder att vidta reformer för att göra det enklare, korta tiderna och sänka kostnaderna. I dessa studier (Doing Business) rankas Sverige som ett av de ledande rättssystemen, med få processer och snabb handläggning. Storleken av utländska investeringar på den svenska fastighetsmarknaden visar att det finns ett stort förtroende för det svenska fastighetssystemet. Det anses vara rättssäkert, effektivt och transparent. Skyddet för rättigheter i fast egendom är starkt.

## **Kartläggningen**

### **Vad är en kapning**

I utredningsuppdraget talas om lagfartsärenden med förfalskade fångeshandlingar. I den allmänna debatten talas om lagfartskapningar, ofta utan någon egentlig beskrivning av den närmare innebörden i detta begrepp. Enkelt uttryckt handlar det om att en överföring av en fastighet sker utan ägarens medverkan.

Det som kan sägas vara en "riktig" lagfartskapning sker, som det sägs ovan, med en förfalskad fångeshandling, i princip alltid en köpehandling. Det hela bygger på en förfalskning av den rätte ägarens namnteckning, i förekommande fall också av ägarens make eller maka, och sannolikt också med underskrifter av påhittade vittnen. Besked om kommunens avstående från att utnyttja sin förköpsrätt, som ibland behövs i lagfartsärendet, har såvitt känt är aldrig förfalskats i samband med kapningar.

Lagfart beviljas sedan på den förfalskade fångeshandlingen. Det bör dock framhållas att äganderätten till fastigheten inte går över pga. en förfalskad fångeshandling. Man är alltså fortfarande ägare till sin fastighet även om lagfarten kapats. Jordabalkens regler innebär också att tredje man inte kan göra något godtrosvärvid vid förfalskning.

### **Att få tillbaka sin lagfart**

Lagfarten återfås antingen genom att den rättmätige ägaren anför besvär över lagfartsbeslutet eller genom en talan om bättre rätt till fast egendom. Båda processerna förs i tingsrätten. Eftersom tidsfristen för att anför besvär över lagfartsbeslutet är kort blir det som regel en process om bättre rätt. När besvär anför eller talan om bättre rätt väcks så medför det att en anmärkning om detta förs in på den aktuella lagfartsuppgiften. Det innebär att kaparens möjligheter att förfoga över fastigheten då i praktiken upphör.

Samtliga fastighetsägare som Lantmäteriet identifierat som offer för kapningar (utom de allra senaste fallen där processen precis inletts) har fått tillbaka sina lagfarter. Det har tagit mellan knappt tre månader och ett år.

Jordabalkens regler innebär också att staten tagit på sig ett ansvar, som innebär att den fastighetsägare som drabbats kan ha rätt till ersättning från staten. Detta hanteras genom Kammarkollegiet som, efter det att anspråk framställts, beslutar om skadestånd. Om Kammarkollegiet beslutat att skadestånd ska utgå, avseende ersättning (inom rimliga gränser) för de kostnader fastighetsägaren haft för att återfå sin lagfart, ska regeringen besluta om vilken myndighet som ska stå för kostnaden. Då ingen myndighets handlande kan utpekats som felaktigt belastar kostnaden ofta Kammarkollegiet.

## Fallstudien

Utifrån Kammarkollegiets material avseende en tioårsperiod, arkiverade handlingar, kontakter med fastighetsägare, Polisens förundersökningar m.m. har den bild som beskrivs nedan växt fram. Först är det emellertid viktigt att konstatera att antalet kapningar ligger på en mycket låg nivå. Under tioårsperioden har antalet fall varierat mellan ett och sex per år. Därtill kommer ytterligare några fall som upptäckts innan kapningen lyckats, oftast i samband med handläggningen av inskrivningsärendet.

### Tre kategorier av kapningar

En grov indelning av fallen kan göras i tre kategorier.

En grupp, vilken innefattar det som kan betecknas som "riktiga" kapningar, avser helt externa kapare. Dessa fall återfinns i huvudsak under de senaste åren. Som regel synes kaparen aldrig ha varit i närheten av fastigheten sedan den identifierats som ett möjligt objekt. Kaparen använder sig av sitt riktiga namn och personnummer (det har angivits i samtliga fall), och blir alltså "känd" när lagfarten beviljats. Detta torde också vara nödvändigt för att uppnå det egentliga syftet med kapningen, nämligen att utnyttja fastigheten som säkerhet för en kredit. Kontroller i fastighetsregistret visar också, med två undantag som ligger några år bakåt i tiden, att varje kapare endast har kapat en fastighet.

Fram till för några år sedan var flertalet av de i och för sig få kapningarna sådana där det fanns en relation mellan fastighetsägaren och "kaparen". Det handlade då om rättshandlingar som en make vidtog genom att förfalska den andres namnteckning, utan att den andra parten hade kännedom om det, eller händelser med andra former av samägande, inom dödsbon eller rörande andra juridiska personer. I denna grupp finns dessutom sannolikt ett inte obetydligt antal fall där en av makarna genom att förfalska den andres namnteckning lånat mer pengar med fastigheten som säkerhet än den andra parten haft vetskap om. Detta upptäckts enligt vad som uppgivits vid försäljning av fastigheten men föranleder aldrig någon rättslig åtgärd i form av polisanmälan eller process. Det kan heller inte betraktas som någon egentlig lagfartskapning.

Slutligen finns en tredje grupp där kapningen inneburit att också någon annan än ägaren, tredje man, drabbats. Det kan röra sig om ett köp av den kapade fastigheten i god tro eller att den kapade fastigheten använts som säkerhet för ett lån. Det kan konstateras att

denna grupp är väldigt liten, vilket torde bero på att kaparen aldrig lyckas göra något med sin lagfart. De större kreditgivarna säger sannolikt nej direkt till en kapares låneansökan, då det handlar om personer med betalningsanmärkningar och utan fasta inkomster. Förutom att kreditinstitutets kreditbedömningssystem signalerar detta torde det framstå som märkligt för en omsorgsfull kredithandläggare att en sådan person kunnat förvärva en fastighet med ett värde på någon miljon kronor.

### **Fastigheten och den drabbade**

Som redan konstaterats är det antalsmässigt väldigt få fall som inträffar; 2-6 per år av 150 000. Det finns dock stora likheter mellan de kapningar som skett. Med mycket få undantag rör det sig om fritidsfastigheter i Stockholmsområdet. Gemensamt för fastigheterna är att de har relativt höga värden, och att de inte är intecknade eller har mycket små inteckningsbelopp. I flera fall har mer än en fastighet i samma stugområde kapats.

Det verkar inte sannolikt att kaparna alls beaktat fastighetsägaren som sådan vid valet av objekt. De drabbade fastighetsägarna är i varierande ålder. Även om åldern inte verkar ha varit avgörande kan konstateras att de i allmänhet är i femtioårsåldern och däröver. De drabbade personer som Lantmäteriet haft kontakt med har framstått som alerta, kunniga och väldigt långt ifrån den bild som målats upp av att de som drabbas är fastighetsägare som är senila eller bor i särskilda boendeformer. Att ålderssammansättningen ser ut som den gör har sannolikt att göra med att personerna ägt fastigheterna under lång tid eller ärvt dem, och att de ofta byggt husen själva. Fastigheterna har aldrig varit belånade, och därför saknas inteckningar. Vidare synes de heller inte ha moderniserats eller renoverats i någon större omfattning, vilket gör att de skiljer sig från hus i närheten. Men det framstår inte som helt enkelt att hitta lämpliga kapningsobjekt.

Ett exempel som illustrerar detta är ett område i Värmdö kommun – men som lika gärna kan ligga i någon annan del av Stockholmsområdets mer lantliga idyller – där tre fastigheter utsatts för kapning eller försök till kapning under det senaste året. Detta är ett område med i storleksordningen 350 fastigheter, som vuxit fram under 1950-talet och framåt. Under den senaste tioårsperioden har ett 20-tal nya byggnader tillkommit. Ursprungligen var det bara fritidsfastigheter, men allt fler har byggts om för permanentboende. Ålderssammansättningen i området är rätt blandad, och endast cirka

20 procent av de boende är över 65 år. Ett antal fastigheter ägs fortfarande av den som byggt huset, och detta har gjorts med eget arbete. Det har aldrig behövts några lån, och det finns sannolikt en stolthet i att äga en fastighet utan in-teckningar. Fastighetsägarna känner varandra väl, och man har ofta kontakt med varandra, exempelvis genom de stugföreningar och liknande som ofta finns i dessa områden.

Det är också genom grannkontakter majoriteten av kapningarna upptäckts. En granne läser i lokaltidningens regelbundet återkommande spalt med fastighetsöverlåtelser, och beklagar nästa gång man ses att den kapade fastighetens ägare ska flytta. Inte i något fall som påträffats under utredningsarbetet har det dröjt så länge som till när Skatteverket skickar ut förtryckta deklara-tionsblanketter innan kapningen upptäckts. Eftersom Skatteverket underrättas om alla överlåtelser från Lantmäteriet ändras uppgifterna i deklara-tionsblanketterna, och en bevakning sker av att försäljningen redovisas i taxeringen. Däremot har flera drabbade ägare fått påminnelser om att de ska lämna en reavinstdeklara-tion trots att man informerat Skatteverket om att fastigheten inte överlåtit.

Vissa kapningar har också upptäckts genom att kaparen hört av sig ang. den faktura på stämpelskatt som skickas ut från Lantmäteriet direkt efter beslutet om lagfart. Den angivne köparen och förmodade kaparen har förklarat sig helt ovetande, och hävdade att någon okänd person utnyttjat hans namn. I dessa fall har också den angivne köparen gjort en polisanmälan.

### **Hur drabbas ägaren?**

Att bli av med lagfarten genom en förfalskning är, även om en kapning inte innebär att man förlorar ägandet till fastigheten, en mycket dramatisk upplevelse. De samtal som genomförts med ett antal personer som utsatts för kapningar visar att det uppfattas som ett allvarligt intrång i den personliga sfären, som en kränkning. När man är på sin fastighet är man misstänksam mot allt främmande i närheten, och innan man fått tillbaka lagfarten känns otryggheten särskilt stor. Kaparna är helt okända personer, och man har inte haft – och vill inte ha – någon kontakt med dem. Vidare orsakar en kapning både utgifter och mycket arbete, även om juridiskt biträde anlitas för att få tillbaka lagfarten. I princip samtliga personer uppger att de i kontakter med myndigheter bemöts med misstro – ”sådan

händer väl inte” – och att det tar tid innan man får besked om hur och när saker kommer att hända.

## **Skadestånd**

Sedan den rättmätige ägaren återfått sin lagfart genom ett lagakraftvunnet beslut kan Kammarkollegiet avgöra frågan om skadestånd från staten. Som regel har de ersättningar till fastighetsägare som beslutats, liksom de yrkade ersättningarna, varit förhållandevis blygsamma. Det har handlat om belopp motsvarande självrisker i hemförsäkringens rättsskydd, dvs. 15 000-20 000 kronor. I enstaka fall har ersättningskraven varit högre.

En annan konsekvens av en kapning kan bli att en kreditgivare gör en kreditförlust när man lånat ut pengar till en lagfartskapare. Detta har i något fall lett till att kreditgivaren yrkat ersättning av staten. Något sådant ärende är emellertid ännu inte avgjort. Intressant att notera är att i åtminstone ett fall har kaparen använt sig av vad som framstår som en förfalskad värdering i samband med låneansökan (vilket dock upptäcktes innan lånet hade beviljats).

## **Obesvarade frågor**

Denna fallstudie kan inte ge svaret på alla frågor om kapningar. Polisens förundersökningar har ofta lagts ned, och har heller inte varit inriktade på frågan om hur det kapade objektet valts ut. Det som redovisas här om detta är i stället en sammansmältning av de drabbades iakttagelser och vad som kunnat iakttas vid den överblick man får när samtliga fall går igenom.

Om dessa kapningar är resultatet av en mer organiserad verksamhet har heller inte gått att utröna. Det är ju i och för sig tänkbart att någon identifierar objekten och sedan utnyttjar s.k. målvakter för själva kapningen. Det faktum att vissa förmodade kapare hävdar sin totala okunskap om det inträffade skulle kunna tyda på att så är fallet. Att flera kapningar genomförts med samma köpebrevsmall, inköpt från ett nätföretag som säljer mallar för alla upptänkliga ändamål, och att en del formuleringar är något ovanliga men ändå återfinns i mer än en köpehandling, kan tala för att det är någon form av organiserad verksamhet.

Slutligen har det i debatten ibland hävdats att det finns ett betydande mörkertal, och att antalet inträffade kapningar skulle vara betydligt fler än de få som nu kommit fram. Det framstår dock som osannolikt

att så skulle vara fallet. De rutiner som Skatteverket tillämpar, och som beskrivits ovan, tillsammans med det faktum att inga tecken tyder på att objekten väljs utifrån ägarens hälsotillstånd eller boende, gör att en kapning med mycket stor sannolikhet upptäcks senast vid efterföljande inkomsttaxering. Antalet kapningar är alltså väldigt lågt.

### **Andra former av kapning**

Det är inte bara lagfarter som kapas. I Bolagsverkets verksamhet förekommer kapningar av företag, vilket kan innebära att ett företags behöriga företrädare byts ut genom en förfalskad registreringsanmälan. På så sätt kan kaparna disponera över företagets tillgångar. Det kan också förekomma att företaget kapas genom att adressen ändras, så att "kaparna" kan kontrollera de försändelser som skickas till bolaget. Ytterligare ett sätt som förekommer är att en person, utan personens egen vetskap "ljugs in" som t.ex. bolagsman i ett handelsbolag, med en falsk registreringsanmälan. Genom underrättelser av olika slag försöker dock Bolagsverket skydda företagen mot kapning. Verket erbjuder också företagen olika slag av rutiner så att de själva kan bidra till bevakningen för att förhindra att obehöriga tar kontroll över företaget. Trots säkerhetsrutiner har företag ändå drabbats av ekonomisk skada genom snabbt agerande av kaparna.

Tidigare förekom också kapningar av privatpersoners brevlådor genom en anmälan om adressändring. Vid i vart fall en av de lagfartskapningar som nu studerats verkar kaparen också använt fastighetsägarens brevlåda för sina egna syften.

## **Tidigare utredning och förslag**

### **Domstolsverkets utredning och förslag**

Problemet med lagfartskapningar är inte nytt, och det har uppmärksammats då och då i media, bl.a. i början 1990-talet. I slutet av det decenniet fick Domstolsverket, som då var administrativ huvudman för inskrivningsverksamheten, ett uppdrag från regeringen som i stort sett motsvarar Lantmäteriets nuvarande uppdrag. Utredningen utmynnade i att nio möjliga åtgärder identifierades. Dessa var

- Förlängd klagotid så att fastighetsägaren kan besvära sig över beslutet om lagfart i stället för att väcka talan om bättre rätt
- Införa förenklat förfarande vid inskrivningsmyndigheten (IM) för rättelse m.m.
- Skyldighet för Polisen att omedelbart underrätta IM när förundersökning avseende lagfartskapning inletts
- Utöka IM:s granskningsplikt vid handläggningen av lagfartsärenden
- Avisera överlåtaren om inkommen ansökan med möjlighet för överlåtaren att yttra sig inom viss tid
- Underrätta överlåtaren om lagfart för annan efter det att ansökan beviljats
- Skyldighet för IM att kontakta överlåtaren per telefon vid handläggningen
- Införa notariatförfarande vid fastighetsöverlåtelser
- Införa en utökad rätt till skadestånd för den fastighetsägare som drabbas av en kapning.

Domstolsverkets bedömning var att det bara var tre av förslagen som inte kunde sägas utgöra något hinder för den allmänna omsättningen. Det var förslagen om underrättelse om förundersökning, underrättelse till överlåtaren efter lagfart och om skadestånd. Vidare konstaterade Domstolsverket att skyldigheten att underrätta IM om att förundersökning inletts inte medförde några ökade kostnader och därför borde införas. Förslaget om att underrätta överlåtaren efter det att lagfart beviljats, med en avisering, bedömdes kosta i vart fall 1,5 miljoner kronor per år. Ställt i relation till risker och konsekvenser, bl.a. storleken av de skadeståndsbelopp staten årligen hade att betala ut med anledning av kapningar, konstaterades att det inte borde införas. Däremot menade Domstolsverket att ett utökat skadeståndsansvar för staten borde införas med hänsyn till statens ansvar för registret.

### **Det politiska ställningstagandet**

Regeringens bedömning (prop. 2000/01:61) i vilken Riksdagen instämde, var att reglerna om skadestånd skulle ändras. Bestämmelser om rätt till ersättning för kostnader av staten för den

rätte ägaren, och för godtroende tredje man, infördes och återfinns i Jordabalken 18 kap 4a§.

Regeringens bedömning var att det inte var lämpligt att införa en ordning med underrättelser om ingiven ansökan om, eller beviljad, lagfart. Det skulle medföra betydande kostnader och sådana förfaranden bedömdes heller inte helt kunna förhindra kapningar. Inte heller bedömdes underrättelser från Polisen till IM vara något verkningsfullt instrument. Regeringen fann inte heller skäl att föreslå att införa ett notariatförfarande i Sverige, dvs. ett förfarande där säljare och köpare i närvaro av en notarius publicus undertecknar fångeshandlingen sedan de styrkt sina respektive identiteter. Notarien ska då också på handlingen intyga att personerna är de som de utger sig för att vara. En sådan ordning skulle enligt regeringen vara dyr, krånglig och inte helt kunna förhindra att kapningar sker. Inte heller borde några skärpta vittneskrav införas.

Resultatet blev alltså att statens skadeståndsansvar utvidgades, och fick den omfattning det har i dag.

## **Internationell utblick**

Det är av visst intresse att fråga sig om lagfartskapningar är något unikt för Sverige, och helt beroende av det svenska regelverket vad avser formella krav för att få lagfart, inskrivningsväsende, etc. Finns motsvarande problematik i andra länder, med andra rättsordningar?

Svaret är att detta inte är något som är unikt för Sverige. Den mycket enkla sanningen är egentligen att allt som går att förfalska, det förfalskas. Det gäller pengar, kontokort, tavlor, legitimationer och namnteckningar i olika sammanhang. Det handlar om en form av brottslighet som det sannolikt aldrig går att skydda sig mot helt.

Lagfartskapningar förekommer i flertalet länder i Europa. Omfattningen varierar, vilket sannolikt först och främst har att göra med hur "lönsamt" det är att kapa fastigheter. Problemet förekommer i länder som har notariatsystem (såsom Frankrike, Nederländerna, Österrike) och i länder där advokater medverkar i fastighetsöverlåtelser (Storbritannien, Irland). Om man i Sverige gör en kapning genom att förfalska en namnteckning får man i en del andra länder, bl.a. de nu nämnda, också förfalska någon form av legitimation. Några större svårigheter att hitta lämpliga objekt att kapa verkar det inte finnas, även om tillgängligheten till registerinformation och lagfartsuppgifter varierar kraftigt (från

Frankrike där registren är lokala och ofta manuellt förda till England & Wales och Nederländerna som har betydligt öppnare, IT-baserade registersystem än Sverige).

I de nordiska grannländerna verkar dock inte lagfartskapningar egentligen ha avslöjats eller uppmärksammas. Vad det beror på är svårt att säga, men i t.ex. Norge saknas möjlighet att få fram uppgifter om en fastighet genom adressen. Detta kan tänkas göra det svårare att få fram nödvändig information om lämpliga kapningsobjekt. Det kan också vara så att det är svårare att upptäcka en kapning då informationsutbytet mellan olika myndigheter är mindre.

De uppgifter som gått att få fram – några egentliga officiella uppgifter går inte att erhålla – tyder på att omfattningen av problemet är störst i Storbritannien, och då egentligen i Londonområdet. Där kan detta vara en mycket lönsam form av brottslighet.

## **Hur kan man skydda sig i dag?**

Som tidigare konstaterats så förfalskas allt som går att förfalska. Namnteckningar förfalskas inte bara på köpehandlingar utan på allt från beställningar av varor till ansökningar om äktenskapsskillnad! Men finns det några möjligheter att skydda sig mot att lagfarten avseende den egna fastigheten kapas? Och kan man lätt kontrollera att man har sin lagfart kvar?

Först och främst kan konstateras att fastigheter som är in-tecknade inte förefaller vara särskilt intressanta för en kapare. Det hänger med stor sannolikhet samman med att det inte ur fastighetsregistret går att utläsa om de mot in-teckningen svarande pantbrev utnyttjats som säkerhet för ett lån eller inte. Därför gäller det för kaparen att välja en fastighet som inte är in-tecknad (eftersom en låneansökan till en kreditgivare obönhörligen för med sig frågor om befintliga pantbrev, var de finns, hur de utnyttjats, etc.). En sammanställning ur fastighetsregistret visar att det finns drygt 1,6 miljoner småhusenheter för permanentboende (typkod 220) varav 36 000 inte belastas av in-teckningar och ytterligare 108 000 har in-teckningar under 100 000 kronor. För fritidshus (typkod 221) är motsvarande siffror 99 000 respektive 95 000 av totalt drygt 390 000 enheter.

Med andra ord kan in-teckningar, som inte nödvändigtvis utnyttjats, i fastigheten vara det bästa sättet att skydda sig mot lagfartskapningar.

Men om man inte har några inteckningar i sin fastighet, eller är en orolig fastighetsägare, så finns det sedan våren 2008 möjlighet att kontrollera registerinnehållet för den egna fastigheten via Lantmäteriets webbtjänst Min Fastighet. Tjänsten bygger på inloggning med en e-legitimation och är avgiftsfri. Naturligtvis går det också att via telefon eller e-post kontakta Lantmäteriet för att kontrollera att man står som lagfaren ägare till fastigheten.

## Debatten

Frågan om lagfartskapningar dyker med jämna mellanrum upp i den allmänna debatten. Tittar man på pressklipp under de senaste 15-20 åren kan man se att det i huvudsak är samma förslag till motåtgärder som kommer igen. Det rör sig egentligen om varianter på tre upplägg, nämligen

- Underrättelse till säljaren efter lagfart
- Kontakt från inskrivningen med säljaren innan ansökan prövas (främst avseende ansökningar från privatpersoner)
- Ett notarieförfarande eller krav på särskilda vittnen

Samtliga åtgärder var också uppe till behandling i samband med behandlingen av de förslag Domstolsverket lämnade (se ovan), men de återkommer även nu såväl i media som i de kontakter Lantmäteriet haft med fastighetsägare och intresseorganisationer.

Även andra förslag finns naturligtvis, och dessa redovisas nedan.

## Möjliga åtgärder

De förändringar som kan tänkas göras för att försvåra för en potentiell kapare, och/eller för att minska omfattningen av de konsekvenser en kapning medför kan föras in under tre rubriker. Det handlar om

- Rutiner i inskrivningen
- Utveckling av informationstjänster
- Åtgärder hos andra aktörer

I det följande redovisas kortfattat ett antal möjligheter som identifierats under utredningsarbetet. Med hänvisning till den uppmärksamhet kapningar fått framstår det som naturligt att redovisa flertalet av de idéer som kommit fram. Några av dessa förslag har framkommit i kontakter med olika organisationer och

enskilda personer under utredningsarbetet. Samtidigt görs en enkel bedömning av förslagens effekter och/eller lämplighet.

Därutöver återfinns några åtgärder som funnits med tidigare och som redan varit föremål för behandling. Trots vad som sägs om detta i utredningsuppdraget är det lätt att konstatera att förslagen fortfarande har en aktualitet, och att det i vart fall finns anledning att se om tidigare bedömningar fortfarande gäller.

Vissa av åtgärderna kan beskrivas som preventiva, vilket innebär åtgärder som direkt hindrar, och andra som reaktiva, som mildrar effekten av att det redan inträffat något.

## **Rutiner i inskrivningen**

### **Inte korrigeras/kompletteras någon uppgift i en fångeshandling**

Vid en inträffad kapning var fastighetsbeteckningen inte korrekt angiven i ansökan. Den korrigerades då vid handläggningen av ärendet, och lagfarten kunde beviljas direkt. I efterhand framstår det som en onödigt tillmötesgående åtgärd, och något som inte bör förekomma. Detta åtgärdas genom tydliga rutiner i Lantmäteriet. I övrigt finns inget i ansökningarna som – med hänsyn till de kontroller som går att göra – tytt på att någon av ”kapningsansökningarna” borde bli föremål för en närmare granskning. Det finns exempelvis inte någon praktisk möjlighet att jämföra användningen av förnamn eller smeknamn med tidigare handlingar, eller att kontrollera namnteckningarnas utformning. Detta kräver också en helt annan typ av kompetens än vad som finns i inskrivningen.

### **Särskilda varningar för fastigheter i riskzonen**

Inskrivningsverksamhetens IT-stöd innehåller ett system med s.k. varningar. Dessa ska exempelvis uppmärksamma handläggaren på vilka handlingar eller underskrifter som behövs genom att upplysa om överlåtarens civilstånd eller fastighetens typkod och areal. Man skulle kunna tänka sig att systemet kompletteras med varning om att fastighetens sammanlagda in-teckningssumma är mindre än t.ex. fem eller tio procent av fastighetens taxeringsvärde. Detta skulle vara en signal till handläggaren att fastigheten kan ligga i riskzonen för att bli kapad. Frågan är bara vad myndigheten ska göra då? Ska överlåtaren kontaktas – i sitt hem, på sin arbetsplats eller var han nu kan befinna sig – för att kontrollera att handlingarna är korrekta?

Ordningen med inskrivningsdagar gör det sannolikt omöjligt att hinna göra kontroller med överlåtaren innan ärendet och inskrivningsdagen måste vara färdig. Det innebär också att en rutin införs som i princip innebär att myndigheten utgår från att alla handlingar är förfalskade, även om den skärpta kontrollen bara omfattar en del av ärendena. Rutinen skulle också innebära en väsentlig ökning av arbetsmängden, och den är inte särskilt väl lämpad för den masshantering som inskrivningen utgör. Delen med varningar kan Lantmäteriet i och för sig utveckla och införa. Men för att lösningen ska fungera som ett instrument mot kapningar krävs sannolikt författningsändringar så att ärendets handläggning kan fördröjas, i vart fall om man alltid ska kunna komma i kontakt med överlåtaren. Detta innebär att omsättningen försvåras.

### **Noggrannare granskning av ärenden utan ingivarnummer**

För dem som regelbundet ger in inskrivningsärenden, t.ex. banker och mäklare, finns ett system med ingivarnummer. Det innebär att ingivaren har ett eget ingivarnummer. Totalt finns cirka 15 000 ingivarnummer. Användningen av ingivarnummer i ansökningarna underlättar handläggningen av inskrivningsärenden, fakturering och uppbörd av skatter och avgifter. Ungefär 30 procent av alla ansökningar i inskrivningsärenden rörande lagfart och tomträtt kommer från ingivare utan sådant ingivarnummer. Det innebär att ingivaren är en privatperson eller någon annan som inte skickar in ansökningar särskilt ofta. Inte i något fall har en lagfartskapning lämnats in av en ingivare med ingivarnummer. På samma sätt som i upplägget med varningar uppkommer emellertid frågan om hur kontrollen ska gå till och hur ansökan ska hanteras i förhållande till övriga ärenden på samma inskrivningsdag. Förslaget riskerar därmed att försvåra omsättningen av fastigheter.

### **Slumpvis utökad kontroll**

Hittills har i princip alla ärenden handlagts på samma sätt, dvs. med samma rutiner och kontroller. Det kan dock övervägas att i slumpvis utvalda ansökningar genomföra en utvidgad kontroll, där i princip "allt" kontrolleras extra noggrant. Sådana kontroller skulle kunna genomföras i olika omfattning och med olika urvalsgrunder under olika perioder, och inledas så fort ansökan kommit in, dvs. innan handläggningen av ärendets inskrivningsdag. En sådan rutin kan också övervägas av andra skäl än att förhindra kapningar. Rutinen har den fördelen att det är känt att det görs men ingen vet när, var

eller hur. Rutinen kan införas av Lantmäteriet utan författningsändringar, och torde heller inte innebära att omsättningen försvåras. Däremot torde den kräva personella resurser.

### **Krav på kopia av ID-handling**

Jordabalkens regler om inskrivning innehåller inga krav på att den som uppträder i ett inskrivningsärende ska styrka att han är den han utger sig för att vara. I de länder som har ett notariatförfarande intygar däremot notarien att identiteten hos de personer som uppträder är korrekt. I Norge krävs att fotokopior av pass, körkort, etc. bifogas ansökan om lagfart. Det bör noteras att Norge inte tillämpar samma ordning för inskrivningsdagar som Sverige (den norska ordningen är däremot lik den ordning med fastighetsvisa inskrivningsdagar som så småningom kommer att införas i Sverige). Om en ordning med kopior av ID-handlingar ska införas i Sverige erfordras en lagändring så att avsaknaden av en sådan kopia utgör hinder för att få lagfart. Man kan också ifrågasätta om en förhållandevis enkel brist som detta ska utgöra hinder för lagfart på samma sätt som de nuvarande. En ordning av detta slag skulle inte helt kunna förhindra kapningar, och en fotokopia framstår som relativt enkel att manipulera i en dator. Värdet av ordningen kan därför ifrågasättas.

### **Personnummer obligatoriskt**

Många är förvånade över att det inte går att köpa en bil i Sverige utan att ange personnummer men att något sådant krav inte finns när det gäller köp av en fastighet. Enligt de regler som gäller i dag ska ansökan innehålla personnummer för köparen. Avsaknaden av personnummer är emellertid inte något hinder för att meddela lagfart. För utlänningar som köper en fastighet i Sverige är fallet oftast att personen inte tilldelats något samordningsnummer när lagfart söks. Avsaknaden av person- och samordningsnummer i registret ställer till en del problem, både för den som behöver kontakta fastighetsägare som inte är bosatta på fastigheten och för Lantmäteriet. En lagändring, som i likhet med fallet ovan, gör bristen till ett hinder för lagfart vore därför av värde. Däremot skulle det inte hindra lagfartskapningar, men väl underlätta åtgärder sedan en kapning inträffat, exempelvis om en avisering ska skickas ut till överlåtaren.

### **Starkare krav beträffande bevittning**

I dag finns inga formella krav vad gäller bevittning. Något namnförtydligande, adress eller personnummer behöver inte anges, och någon kontroll annat än att bevittning finns görs inte vid handläggningen. Det är naturligtvis möjligt att kräva att sådana uppgifter ska anges för vittnena, vilket dock kräver en lagändring på samma sätt som i fallen ovan. Det förefaller emellertid inte troligt att en sådan åtgärd skulle förhindra kapningar. Åtgärden skulle mer vara av symbolvärde.

### **Möjlighet lägga in "Spärr" på sin fastighet**

Många oroliga fastighetsägare som varit i kontakt med Lantmäteriet har undrat om de inte kan lägga in ett "stopp", en spärr, på sin fastighet som innebär att lagfarten inte kan ändras förrän de själva lyft spärren. I dag saknas laglig möjlighet att lägga in en sådan spärr. Tanken på en spärr kan naturligtvis framstå som naturlig för den som i dag inte har några planer att överlåta fastigheten. Men förslaget innehåller många svårigheter och riskerar att bli något av en administrativ mardröm om den genomförs. Det hänger samman med att myndigheten naturligtvis måste veta dels att det faktiskt är den lagfarne ägaren (och många fastigheter ägs dessutom av mer än en person) som anmäler att en spärr ska läggas in (och inte en illvillig granne), dels att det är samme ägare som vill ta bort spärren ett antal år senare. Flera lösningsförslag har förts fram, men samtliga innebär kostnader för den enskilde (t.ex. att själv inställa sig vid ett inskrivningskontor) eller för myndigheten (hantering av lösenord genom rek-försändelser). Även om det skulle gå att registrera och avregistrera spärrar via tjänster på nätet måste det finnas en mycket tillförlitlig hantering av inloggningsuppgifter och kontroller. Med tanke på att överlåtelser av fastigheter för de flesta fastighetsägare sker så sällan framstår det som mycket sannolikt att många förlorat sina inloggningsuppgifter eller lösenord när en spärr ska tas bort. Detta innebär att nya uppgifter ska framställas och skickas ut. Svårigheter kan också uppstå när fastighetsägaren avlidit, vid skilsmässa, etc. En sådan lösning skulle därigenom också försvåra omsättningen av fastigheter. Ordningen förutsätter en lagändring.

### **Ansökningar bara genom vissa ingivare**

Den kontroll som en notarius publicus gör i länder med notariatsystem kan i Sverige delvis sägas motsvaras av de kontroller som främst banker och mäklare gör i samband med att de ger in

ansökningar i inskrivningsärenden. En möjlighet, som även den kräver ändringar i lagstiftningen, är att bara tillåta ansökningar som kommer från ingivare som specificerats i lag. Det skulle då ligga nära till hands att säga att kreditinstitut under tillsyn av Finansinspektionen, mäklare under tillsyn av Fastighetsmäklarnämnden, ledamöter av Advokatsamfundet, samt myndigheter och kommuner skulle vara de enda som kan ge in inskrivningsärenden. Dessa grupper svarar i dag för närmare 70 procent av alla lagfarts- och tomrättsansökningar, så i praktiken skulle förändringen kanske inte sägas bli särskilt dramatisk. Sannolikt skulle risken för kapningar också minska. Det är emellertid en lösning som innebär ökade kostnader för dem som idag sköter exempelvis en överlåtelse eller inskrivning av ett avtalsservitut helt på egen hand.

### **Ett registreringsbevis för varje fastighet**

När ett motorfordon överlåts, och detta sker privat (för vissa bilhandlare gäller andra rutiner) ska ena delen av det registreringsbevis som finns för fordonet användas. Detta är en särskild blankett som framställs av Vägverket, och som innehåller olika säkerhetslösningar. Det skulle vara möjligt att införa ett motsvarande bevis för fastigheter, och att uppställa ett författningsreglerat krav om att detta bevis måste finnas med ansökan om lagfart. Detta skulle vara en grund för säkra överlåtelser. En sådan lösning skulle emellertid bli tämligen dyr för det allmänna. Vägverket sänder ut ungefär tre miljoner registreringsbevis varje år när fordon har överlåtit. Fordonsägarna begär ut ungefär 500 000 dubbletter av registreringsbevis eftersom det saknas när fordonet ska byta ägare. Kostnaderna för denna hantering är betydande, och skulle sannolikt bli relativt sett dyrare för fastigheter som ju omsätts mer sällan (med en ökad risk för att beviset försvunnit). Dessutom har fastigheter ofta mer än en ägare, vilket fordon inte har.

### **Rek-försändelse till ägare som måste bekräfta**

Olika förslag med underrättelseförfaranden till överlåtaren i samband med handläggningen har framförts under utredningsarbetet. De skiljer sig från tidigare diskuterade underrättelseförfaranden (se nedan) genom att det skulle uppställas ett krav på ett aktivt agerande från den lagfarne ägaren i form av en bekräftelse innan ärendet kan handläggas färdigt. För att garantera att underrättelsen faktiskt kommer fram till den lagfarne ägaren

skulle den skickas ut som en rekommenderad försändelse. Ett sådant förfarande måste författningsregleras, och skulle innebära betydande kostnader för staten liksom det skulle försvåra omsättningen högst påtagligt.

### **Förskottsbetalning av skatt och avgifter**

Dagens ordning för betalning av stämpelskatt och expeditionsavgifter innebär att dessa betalas efter det att ansökan behandlats och t.ex. lagfart meddelats. Förfarandet är mycket rationellt och kostnadseffektivt. Det är i mycket få lagfartsärenden, där ju säljare och köpare har ett solidariskt ansvar för betalningen, betalning inte sker. Det kan dock konstateras att i de fall lagfarten kapats har skatt och avgifter inte betalats. En omläggning så att skatt och avgifter måste betalas i förväg skulle försvåra för en kapare, som i så fall måste kunna betala ett inte obetydligt belopp innan han får lagfart och därigenom möjlighet att utnyttja fastigheten som säkerhet för ett lån. Men en omläggning, vilket kräver författningsändringar, skulle också medföra en total omläggning av hela uppbördsverksamheten med helt nya rutiner. Det är lätt att konstatera att det skulle leda till betydande fördyringar för staten. Det skulle också innebära att den allmänna omsättningen försvåras.

### **Bankintyg om betalning**

När en fastighet kapas sker självfallet inte någon betalning av köpeskillning till överlåtaren. Förslag har därför väckts om att en lagfartsansökan, när ingivaren inte är en bank, mäklare eller advokat, skulle innehålla också ett bankintyg av något slag som utvisar att köpeskillningen erlagts till säljaren. Detta skulle möjligen kunna vara ett inslag i arbetet att försvåra penningtvätt, där ju både banker och mäklare har en anmälningsskyldighet. Ett krav på ett sådant intyg måste författningsregleras. Ett problem i sammanhanget är att inte alla fastighetsaffärer resulterar i att köpeskillningen betalas vid köpebrevets utfärdande. Det förekommer att betalning sker med reverser, annan egendom, värdepapper, etc., och något bankintyg kan då inte utfärdas. Därmed skulle förslaget inte helt kunna förhindra kapningar. Vissa mindre kostnader torde uppkomma, och en viss försvåring av omsättningen bedöms också uppkomma.

### **E-ansökan med elektroniska överlåtelsehandlingar**

Det sannolikt mest verkningsfulla instrumentet mot lagfartskapningar är att införa ett lagstadgat, obligatoriskt helt

elektroniskt överlåtelseförfarande, där både ansökan och överlåtelsehandling är i elektronisk form. Elektroniska signaturer är svårare att förfalska än traditionella namnteckningar. Den infrastruktur som krävs för detta finns dock inte på plats i dag. Det handlar dels om att signaturer måste kunna användas mer flexibelt än vad som är möjligt med dagens lösningar, dels om att utveckling av en teknisk lösning för inskrivningsverksamheten och ingivarna i form av ett nytt IT-stöd krävs. En helt elektronisk hantering kommer med största sannolikhet bli en realitet i framtiden, men den kräver betydande investeringar. På vägen mot detta kommer säkerligen flera mindre steg att tas. En tanke kan vara att man med stöd av en e-legitimation "kvitterar ut" en ansökningsblankett från Lantmäteriets hemsida (där man naturligtvis också kan fylla i blanketten) och att den har en form av kodning som kan läsas på inskrivningskontoret och som validerar vem som tagit ut den specifika ansökningsblanketten. Denna lösning och liknande ger dock inte något egentligt skydd förrän förfarandet är obligatoriskt.

### **Informationstjänster**

Olika informationstjänster är tänkbara, främst för att möjliggöra en tidig upptäckt av kapningar.

### **Abonnemang på förändringar**

Den huvudsakliga vägen för att nå informationen i fastighetsregistret, bl.a. om lagfartsförhållandena, genom direktåtkomst är att göra fastighetsvisa sökningar. För exempelvis en kommun finns också möjlighet att prenumerera på förändringar av specificerat slag på samtliga fastigheter i kommunen. För att underlätta för en enskild fastighetsägare att snabbt kunna agera vid en kapning skulle en möjlighet att abonnera på sådan information vara till nytta. Ett sådant abonnemang skulle kunna innehålla en valfrihet när det gäller formen för underrättelse – via brev, e-post eller sms. Det bestäms när abonnemanget tecknas, och skulle naturligtvis kunna ändras vid behov. För att göra en sådan tjänst mer "nyttig" borde den även innehålla en möjlighet att abonnera på andra fastigheter än den egna, exempelvis släktingars. Abonnemang av detta slag skulle antingen kunna utvecklas som en ren myndighetstjänst, eller av de återförsäljare Lantmäteriet använder sig av för fastighetsinformation. Tjänsten, som kräver ändringar i lagen om fastighetsregister, bör vara avgiftsbelagd, men det är i dag inte möjligt att beräkna vad det skulle kosta att utveckla och driva

den. Ett problem med en abonnemangstjänst av detta slag är att den sannolikt påverkar möjligheterna att erhålla skadestånd från staten för rättegångskostnader om en kapning inträffar och fastighetsägaren inte har ett abonnemang. Det kan nämligen hävdas att personen då inte vidtagit de försiktighetsåtgärder som kan vidtas för att undvika eller upptäcka en kapning.

Som en jämförelse kan de rutiner Bolagsverket successivt infört för att motverka företagskapningar studeras. Det finns bl.a. en information om "skydd mot kapning" på Bolagsverkets webb. Vidare kan ett företag ansluta sig till en tjänst som innebär att företaget i princip omgående får ett e-postmeddelande varje gång ett ärende rörande företaget diarieförs. Ytterligare en åtgärd är att Bolagsverket skickar ett meddelande till alla företrädare som in- eller avregistrerats i något företag. Det bör också nämnas att när ett företag anmäler ny postadress skickar verket ett meddelande om ändringen till företagets gamla adress. Möjlighet finns också att själv gå in och se om något registreringsärende avseende ett visst företag. Man kan också prenumerera på ändringar i Näringslivsregistret. Slutligen kan nämnas att Bolagsverket kan ta emot elektroniska anmälningar för i princip alla slag av företag. Den författningsmässiga regleringen av Bolagsverkets register är mindre styrande än motsvarigheten för Fastighetsregistret. Det innebär därför att dessa tjänster till viss del kunnat införas utan författningsändringar. För motsvarande tjänster rörande fastigheter torde som framgått ändringar i lagen om fastighetsregister krävas.

### **Försäkringsbolag, nätägare och renhållare**

När en fastighet blir föremål för ett ägarbyte sker nästan alltid också ett byte avseende de olika abonnemang som finns på en fastighet. Det kan handla om abonnemang hos försäkringsbolag, ägare av elnät och renhållningsföretag. Många sådana företag abonnerar på uppgifter från Lantmäteriet för att hålla sina kunduppgifter aktuella. I de fall en kapning inträffar ändras inga abonnemang utan det gamla abonnemanget fortsätter. Om ett sådant företag får underrättelse om att fastigheten bytt ägare men ingen ändring sker av abonnemanget beträffande exempelvis el så borde en kontakt tas med befintlig abonnent. På så sätt skulle en kapning kunna upptäckas snabbt.

## **Ökade möjligheter att söka i registret**

För att få tillstånd till direktåtkomst till fastighetsregistret som innebär behandling av personuppgifter krävs att vissa bestämmelser i lagen om fastighetsregister är uppfyllda. Det gäller bl.a. vilken sorts verksamhet uppgifterna ska användas i. Det sätt på vilket regelverket tillämpas innebär att enskilda medborgare inte medges sådan direktåtkomst. Det är alltså svårt för enskilda personer att få fram exempelvis ägaruppgifter. De är i princip hänvisade till telefonkontakter med myndigheten. Med tanke på att flertalet kapningar faktiskt upptäcks genom vad som förmodligen är nyfikenhet – läsning av lokaltidningens lagfartsspalt – skulle utökade möjligheter för den enskilde att använda fastighetsregistret bidra till att kapningar snabbt upptäcks. Några avgörande hinder att inte möjliggöra detta utifrån ett integritetsperspektiv föreligger knappast. Å andra sidan kan det hävdas att man därigenom underlättar för en kapare att få fram uppgifter om möjliga kapningsobjekt.

## **Ta bort adressökning**

I Norge finns ingen möjlighet att via en fastighetsadress få fram fastighetsbeteckningen, och uppgift om lagfart och in-teckningar. I Sverige har den möjligheten alltid varit en integrerad, och mycket använd, del av fastighetsregistret och fastighetsdatasystemet. Att ta bort adressökningen skulle kunna göra det svårare för en kapare att få fram uppgifter om ett tilltänkt objekt, men det är inget oöverstigitligt hinder. Samtidigt har det svenska samhället spridit information om fastighetsbeteckningar, adresser och ägande på många sätt. Så är exempelvis soptunnor i dag märkta med både namn och adress och/eller fastighetsbeteckning. Därigenom skulle ett borttagande av adressökningen vara närmast ett slag i luften.

## **Information om åtgärder vid kapning**

Kapningar inträffar som framgått relativt sällan. Det är därför naturligt att få fastighetsägare vet vilka åtgärder som bör vidtas när en kapning upptäcks. Under den massmediala uppmärksamhet som kapningsfrågan fått under utredningsarbetet har Lantmäteriets hemsida använts som kanal för att informera om problematiken. Som en mer permanent lösning bör information om vilka åtgärder som bör vidtas och hur olika processer så småningom ska leda till att lagfarten återfås läggas ut på hemsidan. På motsvarande sätt bör Kammarkollegiet kunna informera om statens skadeståndsansvar vid kapningar och tillämpningen av regelverket på sin hemsida.

## **Andras åtgärder**

En kapning innebär i förlängningen att många andra organisationer än Lantmäteriet berörs. Sannolikt skulle en del ändrade rutiner hos andra organisationer kunna minska konsekvenserna av en kapning. De beskrivningar som återfinns nedan innehåller inte några förslag utan skisserar upp problem som bör kunna tas upp för överväganden i respektive organisation.

## **Polisen**

I princip alla kapningar hamnar hos Polisen sedan den rättmätige ägaren gjort en polisanmälan. Den brottstyp det är fråga om – bedrägeri – har inte någon särskild prioritet och det stora flertalet anmälningar skrivs av. Det vore dock av värde om anmälningarna togs om hand direkt, och av någon utredare som förstår hur fastighetsförsäljningar och lagfartshanteringen går till, för att få ett bättre underlag för ev. fortsatt utredande. Samtidigt är det bara att konstatera att detsamma gäller för många andra, och mer frekvent förekommande, brott. Att få dessa förhållandevis få brott prioriterade torde därför vara svårt.

## **Tingsrätten**

Den som har drabbats av en kapning har två alternativa vägar att återfå sin lagfart. Om kapningen upptäcks i direkt anslutning till beslutet om lagfart kan besvär anföras vid tingsrätten. Om besvärstiden löpt ut måste talan om bättre rätt väckas mot kaparen, även det vid tingsrätten. Besvärsprocessen är i allmänhet en enklare väg, och den rättmätige ägaren kan ha sin lagfart åter inom kanske tre månader. Den andra processen tar som regel längre tid, och slutar ofta i en tredsdom. Det som tar tid är ofta delgivningsprocessen, där det i allmänhet har visat sig att kaparen inte kan delges på annat sätt än genom kungörelsedelgivning. Eftersom en kapning medför både besvär och oro för den fastighetsägare som drabbats är det självfallet av intresse även för samhället att den riktiga lagfartsuppgiften återställs så snabbt som möjligt. För den som drabbats av en kapning framstår uppenbarligen domstolsprocessen som onödigt långsam, och det bör i vart fall undersökas om inte delgivningsprocessen kan snabbas upp, och "ställtiderna" minskas.

## **Kronofogden**

I något fall har fastighetsägaren råkat ut för att Kronofogden inlett exekutiva åtgärder som inbegripit den kapade fastigheten, i anledning av kaparens skulder. Detta torde vara svårt att förhindra, i vart fall innan kapningen har upptäckts. Så fort så har skett, och den rättmätige ägaren inlett rättsliga åtgärder för att få tillbaka sin lagfart bör emellertid sådana åtgärder avstanna.

## **Skatteverket**

De aviseringar om förändringar i fastighetsindelning och fastighetsägande som Lantmäteriet enligt författning levererar till Skatteverket innebär att Skatteverkets fastighetstaxeringsregister uppdateras kontinuerligt. Därigenom kommer de förtryckta deklarationsblanketterna också att återspegla en ändrad lagfart. Det innebär inte bara att den kapade fastigheten finns med på kaparens deklarationsblankett och att den saknas hos den rättmätige ägaren, utan att den sistnämndes försändelse från Skatteverket också innehåller blanketter för deklaration av försäljningen. Därigenom kan en kapning upptäckas (men de kapningar som inträffats har samtliga upptäckts dessförinnan). Vad som framstår som viktigt är dock att den som drabbats av en kapning inte ska behöva få förfrågningar om deklaration av "försäljningen" mer än en gång.

## **Advokat och försäkringsbolag**

Som regel innebär en kapning en mycket obehaglig och oväntad händelse för den som drabbas. Det är självfallet så att man inte vet vilka åtgärder som behöver vidtas och det framstår som naturligt att anlita juridisk hjälp, som regel en advokat. Oftast innebär det inga problem. Advokaten konstaterar snabbt vilka åtgärder som bör vidtas, och rättsskyddet i den drabbades hemförsäkring tas i anspråk efter kontakt med försäkringsbolaget. Men det har visat sig att det ibland uppstår problem av två slag. Dels inträffar det att försäkringsbolaget hävdar att rättsskyddet inte gäller eftersom det inte är visat att det ligger någon tvist - och eftersom kaparen inte låter sig kontaktas går det inte att få fram något besked om dennes inställning i sakfrågan. Dels händer det att advokaten begär förskott från uppdragsgivaren, och det har förekommit uppgifter om belopp i en storleksordning som en fastighetsägare utan andra tillgångar än sin fastighet ofta inte klarar av. Fastighetsägaren står då utan hjälp och situationen kan inte betecknas som annat än ett moment 22.

## **Kammarkollegiet**

Kammarkollegiet kommer egentligen in i det absoluta slutskedet av den process som börjar med den lagfart som beviljas på en förfalskad fångeshandling. Myndigheten ska besluta om den drabbades, i allmänhet fastighetsägaren men det kan också röra sig om en kreditgivare som lånat ut pengar till kaparen med säkerhet i den kapade fastigheten, rätt till ersättning i form av skadestånd från staten. Kammarkollegiet kan inte fatta något beslut innan en lagakraftvunnen dom föreligger, men det är naturligtvis viktigt att ett beslut i skadeståndsfrågan meddelas snarast därefter.

Som regel har den drabbade yrkat ersättning för sina kostnader av kaparen i tvistemålsprocessen. Om yrkandet vinner bifall och kaparen visar sig inte ha några betalningsmöjligheter, vänder sig den drabbade till Kammarkollegiet. Myndigheten ska besluta om skälig ersättning till den drabbade. Det har i några fall visat sig att tingsrätten prutat på den yrkade advokatersättningen, eller till och med beslutat att någon ersättning inte alls ska utgå då det bedömts onödigt att anlita juridiskt biträde. Tingsrättens ställningstagande kan naturligtvis ha en viss betydelse för Kammarkollegiets bedömning i ersättningsfrågan, men för den drabbade kan osäkerheten kring hanteringen av ersättningsfrågan bli svår att hantera. Ska man trots att man haft framgång i huvudsaken anföra besvär över tingsrättens beslut i ersättningsfrågan, med ökade kostnader som följd? Riskerar man att få betala advokaten med egna medel om Kammarkollegiet beslutar om en lägre ersättning än vad som yrkats? Några av dem som drabbats av lagfartskapningar har menat att statens ersättningsansvar inte täckt de kostnader som man faktiskt haft för att få tillbaka sin lagfart. Men om Kammarkollegiet nekar eller jämkar begärd ersättning kan den skadelidande väcka talan mot staten vid allmän domstol. En sådan talan handläggs då i form av ett tvistemål.

## **Regeringen**

Ett beslut från Kammarkollegiet om ersättning följs av en skrivelse till regeringen som har att besluta om vilken myndighet som ska stå för kostnaden. Härigenom uppstår ytterligare en tids väntan innan den drabbade får sin ersättning. Att det saknas en permanent finansiering för denna typ av ersättningar framstår som både onödigt och ineffektivt. Då ingen myndighets handlande kan utpekas som felaktigt belastar kostnaden oftast Kammarkollegiet. Trots att Kammarkollegiet lämnat förslag om en mer fast finansieringsmodell

saknas ett sådant ställningstagande från regeringen. Inom ramen för överväganden om hur inskrivningsverksamheten långsiktigt bör finansieras (jfr Lantmäteritutredningens betänkande, SOU 2003:111) skulle denna fråga kunna aktualiseras. En avsättning till en fond för utbetalning av skadestånd skulle kunna vara en del av kostnadsunderlaget för expeditionsavgifterna, som också bör nettoredovisas.

### **Ökad samverkan mellan myndigheter**

Avslutningsvis kan konstateras att en kapning innebär stora påfrestningar för den som drabbats. Bland annat innebär det kontakter med flera olika myndigheter. Ibland framstår myndigheternas agerande som märkligt osamordnat enligt flera drabbades beskrivningar. Ofta kanske det inte handlar om bristande samordning utan mer om en brist på kunskap om hur och var frågor hanteras inom andra myndigheter. Sådana brister borde vara rätt enkla att åtgärda från myndigheternas sida.

### **Tidigare förslag**

Som redan framgått finns det några förslag som diskuterats tidigare, och som fanns med i bilden vid ställningstagandena i början av seklet, som fortfarande har stor tyngd i debatten. Lantmäteriet menar därför att det inte går att gå förbi dem, och de bör därför ställas mot de övriga förslag som presenterats ovan.

### **Avisering efter beslut**

När ett beslut om att bevilja en lagfartsansökan har meddelats skickas en faktura avseende stämpelskatt och expeditionsavgift ut från Lantmäteriet i Gävle. Ungefär samtidigt skickas också originalet av fångeshandlingen åter från det handläggande inskrivningskontoret. Båda försändelserna skickas till den som angivits som ingivare av ansökan, och till den adress som där angivits. I de kapningsfall som inträffat har kaparen själv varit ingivare. Sedan fakturan betalats skickas ett s.k. lagfartsbevis och en expeditionsnota till ingivaren. Lagfartsbeviset är egentligen bara en underrättelse om vilken åtgärd ansökan resulterat i. Någon handling skickas inte till överlåtaren. Många menar att en sådan underrättelse bör skickas ut, i vart fall i de fall ingivaren är någon annan än en bank, mäklare eller advokat, dvs. sådana som enligt författning står under tillsyn av något organ. Ett sådant förfarande innebär ökade

kostnader för det allmänna, men det kan inte sägas försvåra den allmänna omsättningen. Underrättelseförfarandet bör författningsregleras.

### **Kontakt före beslut**

Ett annat återkommande förslag är att en lagfartsansökan som lämnas in av annan än bank, mäklare eller advokat inte ska handläggas förrän överlåtaren beretts möjlighet att höra av sig. Lantmäteriet skulle alltså underrätta överlåtaren när ärendet börjar handläggas på den inskrivningsdag det tillhör. Så fort överlåtaren meddelat att ansökan är korrekt, eller två veckor förflutit, tas ärendet upp igen på en ny inskrivningsdag. För en betydande del av överlåtarna är det tämligen enkelt att skicka ut en sådan underrättelse, men för dem som saknar adress i registret skulle det krävas betydande manuella insatser för att få fram adressuppgifter. Särskilt gäller det ägare bosatta i utlandet. I en väldigt stor andel av alla lagfartsärenden innebär förfarandet inte annat än ett "onödigt" papper i brevlåda, som antagligen kan upplevas som en onödig byråkrati. Ett förfarande av detta slag medför kostnader för staten och det innebär att den allmänna omsättningen försvåras.

### **Notarieförfarande**

Somliga hävdar att kapningarna är ett typiskt svenskt problem som beror på ett alldeles för enkelt förfarande för att göra fastighetsaffärer. I stället bör ett notariatförfarande av kontinentaleuropeisk modell införas. Ett sådant förfarande framstår som tämligen främmande för den svenska rättsordningen, men kan naturligtvis ändå införas. Det skulle kräva författningsändringar, och det innebär ökade kostnader, både för det allmänna och för dem som ska utnyttja en sådan tjänst. Det kan heller inte helt förhindra att kapningar äger rum. Dessutom skulle det försvåra den allmänna omsättningen.

### **Åtgärder som inte bör komma ifråga**

Många av de förslag som presenterats ovan innebär ökade kostnader och/eller att den allmänna omsättningen försvåras. Det kan i och för sig hävdas att vissa kostnader för det allmänna kan tolereras för att minska risken för vad som av somliga uppfattas som ett allvarligt samhällsproblem. Även något ökade kostnader för den enskilde skulle möjligen kunna accepteras som en slags försäkringspremie.

Men det framstår som klart olämpligt att införa rutiner som gör fastighetsmarknaden mindre effektiv, och som innebär att den allmänna omsättningen försvåras. Vidare bör förslag som inte mer kraftfullt kan förhindra att kapningar inträffar, eller som väsentligt bidrar till att kapningar upptäcks eller att konsekvenserna av en sådan mildras inte heller komma ifråga.

Beträffande förslagen rörande rutinerna i inskrivningen innebär det sagda att följande möjligheter inte blir aktuella:

- Särskilda varningar
- Noggrannare granskning av ärenden utan ingivarnummer
- Krav på kopia av ID-handling
- Starkare krav beträffande bevittning
- Möjlighet till "Spärr" på fastigheten
- Ansökningar bara genom vissa ingivare
- Registreringsbevis för fastighet
- Rekommenderad försändelse till ägare
- Förskottsbetalning
- Bankintyg

När det gäller informationstjänster bortfaller av samma skäl uppslaget att ta bort möjligheten till adressökning.

Under rubriken Andras åtgärder har redovisats åtgärder som olika aktörer bör överväga, och de lämnas därför utan ytterligare kommentarer.

När det gäller både förslaget att ta kontakt med säljaren före beslut och införandet av ett notariatförfarande så är de skäl regeringen tidigare redovisat mot förslagen alltjämt gällande. Ingen av dessa åtgärder bör därför införas.

## **Vad kan vara rimliga åtgärder?**

Därmed återstår följande förslag att överväga ytterligare:

- Aldrig korrigera/komplettera uppgift
- Slumpvis utökad kontroll
- Personnummer obligatoriskt

- E-ansökan
- Abonnemang på förändringar
- Försäkringsbolag, nätägare, renhållare
- Ökade möjligheter att söka i registret
- Information om åtgärder vid kapning
- Avisering efter beslut.

De två första förslagen kan införas genom interna förändringar i Lantmäteriets rutiner. Omfattningen av slumpvisa kontroller är dock beroende av vilka resurser som tillförs verksamheten.

Att göra personnummer obligatoriskt "på riktigt" har flera fördelar, vilket redovisats ovan. Det finns även en psykologisk aspekt på detta - många upplever att det är orimligt att kunna förvärva en fastighet utan att ens ange personnummer som ju behövs för allt från köp av bil till hyra av en DVD-film. Ett sådant obligatorium kan dock inte sägas vara ett kraftfullt instrument för att förhindra kapningar. Däremot kan det på sikt underlätta för Lantmäteriet att komma i kontakt med en överlåtare i några av de andra förslag som återstår att överväga.

I en framtid kommer helt elektroniska fastighetsaffärer med all säkerhet vara en realitet, och det kan vara rimligt att tro att det är ett obligatorium om tio-tolv år. Det är dock för tidigt att nu försöka införa ett så långtgående alternativ, bl.a. då infrastrukturen saknas.

När det gäller abonnemang på förändringar och ökade möjligheter att söka i registret så förutsätter det att bestämmelserna i lagen om fastighetsregister om hur registrets information får användas ändras. Det handlar ytterst om en avvägning mellan olika intressen, där skyddet av den personliga integriteten måste vägas mot annat. Lagstiftningen arbetades fram för ett decennium sedan (jfr SOU 1997:3), och den framstår i dag som tämligen otidsenlig. Det finns alltså goda skäl för en översyn av framför allt lagens ändamålsbestämmelser. En tänkbar lösning är att helt ta bort lagens 2 §, och de hänvisningar till denna paragraf som finns i lagen i övrigt. Den ändamålsbestämmelse som finns i lagens 1 § torde vara tillräcklig specifik för att uppfylla bestämmelserna i dataskyddsdirektivet. Innan så sker bör dock frågan utredas mer grundligt utifrån avvägningen mot integritetsintresset m.m. Dessa åtgärder kan inte sägas helt kunna förhindra kapningar.

Lantmäteriet och Kammarkollegiet bör själva kunna utveckla innehållet på sina hemsidor vad avser åtgärder vid en kapning och vad som gäller rörande ersättning m.m.

Därmed återstår endast ett förfarande med underrättelser till överlåtaren att överväga

## **En underrättelse till överlåtaren bör införas**

Förfarande med en avisering efter beslut har beskrivits kort ovan. Att skicka ut en underrättelse i de fall ansökan ingivits av någon annan än sådana institut som står under viss tillsyn eller är en kommun eller myndighet, innebär att Lantmäteriet skulle skicka ut ungefär 150 000 underrättelser per år. Den årliga kostnaden för detta förfarande har beräknats till 1 500 000 kronor, avseende utskrifts- och portokostnader samt för att ta hand om försändelser där adressuppgift saknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel, returnerade försändelser, m.m. Därtill kommer kostnader för att utveckla de systemlösningar som behövs. Dessa har uppskattats till 1 500 000 kr. Ett genomförande av förslaget innebär att Lantmäteriets anslag måste höjas med dessa belopp.

En underrättelse skickas då ut till samtliga överlåtare på fastigheten, och till respektive persons folkbokföringsadress. Det innebär exempelvis att en underrättelse går ut även till båda makarna om de överlåter en fastighet tillsammans. För de personer som saknar personnummer, och där någon adressuppgift inte finns i fastighetsregistret, måste ett snabbt utredningsarbete göras. Det kan dock inte uteslutas att det visar sig omöjligt att få fram någon adressuppgift till några ägare.

En underrättelse som skickas ut i efterhand kommer inte att förhindra kapningar. Förfarandet ökar dock påtagligt möjligheterna att tidigt upptäcka en kapning, och att snabbt kunna vidta åtgärder. Tiden för en kapare att utnyttja fastigheten och intresset för kapningar torde därmed minska.

Att skicka ut en underrättelse till överlåtaren när lagfart har beviljats för någon annan framstår därför som en riktig åtgärd. Kostnaderna överstiger förvisso, precis som när frågan senast var aktuell, de skadeståndsbelopp staten betalat ut. Men om underrättelserna begränsas till de fall ansökan ingivits av någon annan än kreditinstitut under tillsyn av Finansinspektionen, mäklare som står under tillsyn av Fastighetsmäklarnämnden, ledamot av Sveriges

Advokatsamfund eller av en kommun eller statlig myndighet, blir kostnaderna ändå inte orimliga. Sannolikt innebär ett genomförande av förslaget en samhällsekonomisk vinst.

## **Författningsförslag**

Ett sådan underrättelseförfarande bör författningsregleras. Det bör ske genom att en ny paragraf införs i inskrivningsförordningen (2000:309), som reglerar det ovan beskrivna förfarandet. Paragrafen bör införas först under förordningens rubrik "Underrättelseskyldighet". Det innebär att den nuvarande 16 § ges ett nytt nummer, 16a, och att den nya paragrafen blir 16 §.

Paragrafen föreslås få följande lydelse

När ett bevis om inskrivningsmyndighetens beslut om bifall eller vilandeförklaring rörande en ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt utfärdas enligt 8 § ska en underrättelse också omedelbart ske till överlåtaren. Någon sådan underrättelse behöver inte skickas ut om ansökan givits in till inskrivningsmyndigheten av ett finansiellt företag som står under tillsyn av Finansinspektionen, en registrerad fastighetsmäklare under tillsyn av Fastighetsmäklarnämnden, en ledamot av Sveriges Advokatsamfund, en kommun eller en statlig myndighet.