



Regeringskansliet,
Justitiedepartementet
Att:
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

2024-01-24
LM2023/055476

Remissvar över betänkandet av Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)

Justitiedepartementets diarienummer Ju2023/02078

Lantmäteriets synpunkter

Lantmäteriet lämnar härmed följande synpunkter på rubricerat betänkande.

Sammanfattning

Lantmäteriet tillstyrker utredningens förslag. Myndigheten vill dock framhålla att förslagen innebär ökade kostnader som inte förväntas rymmas inom befintliga anslag. Förslagen medför således stora konsekvenser för Lantmäteriet.

Implementering av förslagen, såsom de presenterats av utredningen bedöms kunna genomföras inför föreslaget ikraftträdandedatum.

Lantmäteriets ståndpunkter och skälen för dem redovisas nedan. Rubriker och numrering motsvarar i huvudsak betänkandets rubriker och numrering.

3. En ny hyresförvärvslag

3.5.1 FÖRVÄRVFORMER SOM SKA OMFATTAS

Utredningen har i sitt förslag till 1 § hyresförvärvslagen angett att bestämmelsen omfattar ”överlåtelser enligt denna lag”. Lantmäteriet anser att bestämmelsen lämpligen skrivs så att den uttryckligen anger att den omfattar *överlåtelse genom köp, byte och gåva*. För att förvärvslagstiftningen ska vara lätt att förstå och svår att kringgå är detta förtydligande motiverat med hänsyn till att det inom begreppet ”överlåtelse” även ryms andra äganderättsliga dispositioner, exempelvis kan en fastighet överlåtas genom bodelningsavtal. En sådan lydelse skulle även stämma överens med hur tidigare förvärvslagstiftningar har varit formulerade.

Lantmäteriet delar utredningens bedömning att den föreslagna hyresförvärvslagen kommer att vara en sådan inskränkning i rätten att förvärva fast egendom som avses i 5 kap. 20 § och 11 kap. 9 § fastighetsbildningslagen (1970:988) (s. 59).

Mot denna bakgrund föreslår utredningen ett förtydligande i 19 § fastighetsbildningskungörelsen (1971:762) för att undvika oklarheter vid handläggningen av fastighetsbildningsärenden. Lantmäteriet instämmer i behovet av en följdändring i fastighetsbildningskungörelsen för att reglera vad som ska gälla för ärendets handläggning. Detta torde krävas för att frågan om tillstånd ska kunna underställas en annan myndighet på det sätt som bestämmelserna i fastighetsbildningslagen kräver.

Ovanstående hantering kommer att föranleda ökade kostnader och längre handläggningstider i de ärenden där denna hantering aktualiseras, se närmare redogörelse i avsnitt 7.3 Samhällsekonomiska konsekvenser nedan.

4. Ombildning på de boendes villkor

Förslaget tillstyrks. Lantmäteriets handläggning i inskrivningsärenden förändras inte. Det har under åren förekommit enstaka förfrågningar från allmänheten om vad Fastighetsinskrivningen kan göra i situationer när bostadshyresgäst upplever sig förbisedd. Det är positivt att åtgärder sker för att stärka boendes inflytande.

5. Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp

Säkrare identifieringsuppgifter för fastighetsägare eller motsvarande ökar kvaliteten på Fastighetsregistret och innebär ett säkrare underlag för användare av fastighetsinformation.

Lantmäteriet ställer sig bakom förslaget att införa krav på angivande av personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer (samt kontroll av registrerad verklig huvudman) vid ansökan om lagfart. Förslagen bidrar till att förhindra att fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet om sökandens identitet kan säkerställas i lagfartsärenden. Rättsvårdande myndigheter kan ha särskild nytta av detta. Lantmäteriet konstaterar att förslaget medför positiva synergier för bland annat arbetet mot att

fastighetsöverlåtelse ska kunna ske elektroniskt. Lantmäteriet redovisar närmare vilka konsekvenser lagförslagen förväntas ha för myndigheten under avsnitt 7.

Det finns för närvarande inget uttryckligt stöd för att föra in uppgift om samordningsnummer i fastighetsregistret. Ändringar i förordning (2000:308) om fastighetsregister behöver i sådant fall ske. Lantmäteriet noterar att frågan om vilka uppgifter som ska framgå av fastighetsregistret omhändertas av Fastighetsregisterlagsutredningen (Ju 2022:09).

5.3 KRAV PÅ IDENTITETSUPPGIFTER FÖR LAGFART

Utredningen ska föreslå kostnadseffektiva sätt att säkerställa sökandes identitet i lagfartsärenden.

Förslaget förutsätter bland annat att ansökan vilandeförklaras om uppgift i *ansökan* (punkterna 14 och 15) saknas. Lantmäteriet noterar att formkrav på en ansökan om lagfart införs. Beslutstyperna uppskov (19 kap. 11 § tillsammans med 14 § jordabalken) och vilande är något överlappande. Det förtydligas i och för sig i förslaget till ny lydelse av 11 § att *lagfartsansökan* alltid ska innehålla uppgift om förvärvarens person-, samordnings- eller organisationsnummer. Nuvarande ordning anger att om en ansökan är så bristfällig att den inte utan väsentlig olägenhet kan tas upp till prövning kan Fastighetsinskrivningen besluta om uppskov med föreläggande att sökanden kompletterar ansökan. Det finns således en risk att, under i vart fall en övergångsperiod, vissa ansökningar exempelvis läggs på uppskov (utan kostnad för sökanden) medan andra förklaras vilande (expeditionsavgift utgår). De ekonomiska konsekvenser som följer av de omställningar som krävs av Lantmäteriet lyfts under avsnitt 7.2.

Utifrån perspektivet kostnadseffektivitet och nytta för sökande ser Lantmäteriet att förslaget kan leda till att ansökan om lagfart förblir vilande under tiden det kan ta att erhålla exempelvis ett samordningsnummer. Risken är att inlåsnings effekter skapas för både överlåtaren och förvärvaren om ansökan är vilande under lång tid. Lantmäteriet kan förelägga sökanden att visa att vilandegrunden är undanröjd. Om komplettering inte skickas in och vilandegrunden inte läks kan Lantmäteriet därefter avvisa ansökan. I de fall sökanden inte kan presentera ett person-, samordnings- eller organisationsnummer är följden dock inte att överlåtelsen i sig blir ogiltig. Betänkandet föreslår ett undantag från skyldigheten att uppge identitetsbeteckning när förvärvaren är avliden då *ansökan* ges in. För det fall förvärvaren avlider efter att ansökan getts in, men före lagfart slutligt kan beviljas kan en inlåsnings situation uppstå. Lantmäteriet föreslår därför att undantaget skulle kunna knytas till tidpunkten för lagfartsbeslutet; ”*Första stycket 14 gäller inte om en förvärvare har avlidit innan beslut över lagfartsansökan slutligt fattats*”.

Med denna lydelse kommer Lantmäteriet i praktiken att kunna ta upp en vilandeförklarad ansökan till ny prövning och konstatera att det inte finns förutsättningar för förvärvaren att erhålla ett samordningsnummer (eftersom detta inte kan tilldelas en avliden person) men ändå kunna bevilja lagfart.

7. Konsekvenser

7.2 OFFENTLIGFINANSIELLA KONSEKVENSER FÖR LANTMÄTERIET

Lantmäteriets bedömning är att förslagen kommer att medföra betydande kostnadsökningar för myndigheten, främst för verksamhetsområde fastighetsinskrivning. Lantmäteriet menar att förslagen inte kan genomföras inom befintliga anslag och bedömer att ytterligare anslag behövs, vilket motiveras nedan.

Myndigheten tar emot cirka 220 000 ansökningar om lagfart årligen. Antalet beslut om lagfart¹ har därefter uppgått till 356 955. Om förslagen antas ska ansökningarna kontrolleras avseende personnummer, samordningsnummer respektive organisationsnummer och om verklig huvudmansregistrering angetts. Handläggare ska även granska om ansökan avser en hyresfastighet och i förekommande fall om förvärvstillstånd behövs. Det kan således förväntas att antalet beslut om vilandeförklaringar ökas. Detta innebär dels en extra avgift och merarbete för sökande vars ansökan vilandeförklaras, dels ökade kostnader för Lantmäteriet vid handläggning.

Kostnaderna för Lantmäteriet har beräknats så att 300 000 kronor avser en engångskostnad för att anpassa nuvarande system och vidta kommunikationsinsatser avseende förändringarna. Lantmäteriet önskar i detta avseende lyfta att direktåtkomst till Bolagsverkets register avseende verklig huvudman är nödvändigt för att på bästa sätt anpassa systemen och ha ett effektivt informationsinhämtande.

Utöver engångskostnaden för implementering av förslagen beräknas löpande handläggning² medföra årliga kostnadsökningar om 3 200 000 kronor. Över tid kan kostnaderna förväntas minska, men Lantmäteriets bedömning är att ansökningar inte kommer att vara fullständiga även efter kommunikationsinsatser. Det kan i sammanhanget nämnas att ansökningar var bristfälliga även om den tidigare förvärvslagstiftningen varit gällande flertalet år.

Det har beaktats att den expeditonsavgift som debiteras av Lantmäteriets fastighetsinskrivning vid vilandebeslut inte disponeras av myndigheten, utan redovisas till statskassan. Intäkterna till följd härav kan därför inte anses täcka de kostnadsökningar som väntas uppstå.

¹ En ansökan motsvaras sällan av endast ett beslut, då ansökan kan omfatta flera sökanden.

² Med "löpande handläggning" avses de ytterligare granskningsmoment som krävs, utredning, underrättelser till sökande, hantering av kompletteringar och ytterligare beslut. Även de fall att Lantmäteriet kan komma att behöva rekvirera samordningsnummer från Skatteverket medför betydande kostnadsökning, då handläggningsinsatsen kräver tid. Lantmäteriet har beräknat kostnaderna utifrån antalet lagfartsansökningar, en uppskattad andel av dessa som kan komma från utländska personer, hur lång tid granskningsmoment kan komma att ta beroende på sökande. Lantmäteriet har i beräkningen uppskattat att minst 5 % av ansökningarna kommer att sakna uppgift om förvärvarens identitet vilket då kan väntas leda till ett vilandebeslut.

7.3 SAMHÄLLSEKONOMISKA KONSEKVENSER

Konsekvenser för fastighetsägare och fastighetsmarknaden i stort

Avsnitt 3.5.1 Förvärvsformer som ska omfattas ovan behandlar hur utredningens förslag påverkar fastighetsbildningsärenden. Fråga om fastighetsbildning prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndighet.

Lantmäterimyndigheterna³ finansierar fastighetsbildningsverksamheten genom avgifter vilka behålls av myndigheterna. Förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar innehåller bestämmelser om avgifter för förrättningar som handläggs av lantmäterimyndigheterna och om debiteringen av dessa kostnader. Enligt 4 § i förordningen ska avgiften beräknas efter den tid som behövs för handläggningen av förrättningen.

Lantmäteriet vill mot denna bakgrund uppmärksamma att den hantering som utredningens förslag ger upphov till – till exempel begäran om komplettering, förelägganden, hänskjutning och den tidsutdräkt som detta medför – kommer att innebära att det behövs längre tid för att handlägga sådana förrättningar. Det betyder att kostnaderna för sådana förrättningar kommer att öka och handläggningstiderna att bli längre.

Exakt hur stora dessa ökningarna kommer att bli beror på omständigheterna i det enskilda fallet. Lantmäteriet för ingen särskild statistik över förrättningar som involverar hyresfastigheter, och någon närmare uppskattning av effekterna på aggregerad nivå går därför inte att ge.

Beslut

Beslut i detta ärende har fattats av generaldirektören Susanne Ås Sivborg. Vid den slutliga handläggningen har också ställföreträdande generaldirektör Anders Lundquist, strategichefen Per Sörbom, enhetschefen Dennis Lindén, lantmätaren Johan Modig, juristerna Robin Öunpuu, Sara Wärnick och Emma Johansson (den sistnämnda föredragande) medverkat.

För Lantmäteriet

Susanne Ås Sivborg

³ I Sverige finns totalt 41 lantmäterimyndigheter. Av dessa är [40 kommunala lantmäterimyndigheter](#), som ansvarar för att handlägga förrättningar inom den egna kommunens gränser. Förrättningar i landets övriga kommuner, samt vissa förrättningar som berör flera lantmäterimyndigheters verksamhetsområden, eller av andra skäl inte bör handläggas av en kommunal myndighet, handläggs av den statliga lantmäterimyndigheten, Lantmäteriet.

OM PERSONUPPGIFTER

Läs hur Lantmäteriet hanterar dina personuppgifter på vår webbplats www.lantmateriet.se/personuppgifter, eller genom att kontakta kundcenter på 0771-63 63 63 eller kundcenter@lm.se.

2024-01-25

LM2023/055476-0002