



PM 2009: RIII (Dnr 001-191/2009)

Lantmäteriets rapport ”Lagfartskapningar - förekomst och åtgärder” (Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1)

Remiss från Justitiedepartementet

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande
Som svar på remissen ”Lagfartskapningar - förekomst och åtgärder”
(Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1) överlämna och åberopa denna promemoria.

Föredragande borgarrådet Kristina Alvendal anför följande.

Ärendet

Lantmäteriet föreslår i rapporten ”Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder” ett antal tänkbara åtgärder för att antingen förhindra förfalskade fångeshandlingar, s.k. lagfartskapningar eller underlätta att de upptäcks. Åtgärder som ändrade rutiner i inskrivningen, utveckling av informationstjänster och åtgärder hos andra aktörer föreslås.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret anser att de drabbade husägarna hamnar i så pass besvärliga situationer att Lantmäteriet borde skicka ut en underrättelse till den person som säljer huset innan de ger lagfart på fastigheten till en ny ägare.

Stadsbyggnadsnämnden instämmer i förslaget att överlåtaren ska underrättas om att lagfart beviljats för någon annan i enlighet med en ansökan och instämmer även i att underrättelse inte behöver 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. Nämnden anför också att det är klokt att en del av expeditionsavgifterna för inskrivningen avsätts till en fond för bekostande av det skadestånd drabbade är berättigade till.

Mina synpunkter

Att drabbas av en lagfartskapning är om än ovanligt en omtumlande och obehaglig upplevelse. Lantmäteriets förslag till åtgärder för att komma tillrätta med problemen är kloka, men jag vill understryka vikten av att Lantmäteriet skickar ut en underrättelse till den person som säljer huset innan de ger lagfart på fastigheten till en ny ägare.

Lantmäteriet bör också på sin hemsida erbjuda lättfattlig information om vilka åtgärder den som drabbats av kapning ska vidta och om statens ansvar för skadestånd till den drabbade. Där bör även arbetsgången och hur lång tid det under olika förutsättningar kan ta innan lagfarten återställts redovisas.

Att gå vidare med ett helt elektroniskt överlåtelseförfarande är angeläget. Krav på att e-legitimation måste användas för att kvittera ut ansökningsblankett för inskrivningsärende skulle kunna minska risken för bedrägerier.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande
Som svar på remissen ”Lagfartskapningar - förekomst och åtgärder”
(Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1) överlämna och åberopa denna promemoria.

Stockholm den 30 april 2009

KRISTINA ALVENDAL

Bilaga

Remiss av Lantmäteriets rapport Lagfartskapningar - förekomst och åtgärder

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

ÄRENDET

Lantmäteriet föreslår i rapporten ”Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder” ett antal tänkbara åtgärder för att antingen förhindra förfalskade fångeshandlingar, s.k. lagfartskapningar eller underlätta att de upptäcks. Åtgärder som ändrade rutiner i inskrivningen, utveckling av informationstjänster och åtgärder hos andra aktörer diskuteras.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 april 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Lantmäteriet föreslår en ny enkel rutin för att förhindra lagfartskapningar, där bedragare söker lagfart för att ta lån på fastigheter som de inte äger. Förslaget innebär att ett underrättelseförfarande införs, liknande det som tillämpas vid ägarbyte för bilar.

Ärendet

Att drabbas av en lagfartskapning, det vill säga 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 upprättas – ett betydande intrång i den personliga sfären. Det orsakar oro, och ställer till med en del 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 får 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.

Lantmäteriets genomgång av den senaste tioårsperioden visar att antalet lagfartskapningar är lågt, mellan ett och sex fall om året. I Sverige byter omkring 150 000 fastigheter ägare varje år. De kapningar som inträffat i Sverige är med något enda undantag koncentrerade till Stockholmsområdet och rör fritidsfastigheter. Fastigheterna har relativt höga värden samtidigt som de inte är belastade av inteckningar. Syftet med kapningarna är att nå ekonomisk vinning. Kaparen är inte ute efter att sälja fastigheten vidare, vilket regelmässigt kräver tillträde till fastigheten. Det handlar istället om att använda den kapade fastigheten som säkerhet för ett lån, och på så sätt få ett ekonomiskt byte.

Lantmäteriet föreslår att ett underrättelseförfarande införs, så att överlåtaren underrättas om att lagfart beviljats för en annan person. Det är ett förfarande som liknar det som gäller vid överlåtelse av bilar mellan privatpersoner. Ansökningar i inskrivningsärenden som kommer från kreditinstitut, fastighetsmäklare, advokater eller statliga myndigheter föreslås bli undantagna från detta förfarande. Ett införande av en sådan rutin innebär ökade kostnader i inskrivningsverksamheten om cirka 1 500 000 kronor. Detta belopp överstiger vad staten betalar ut i skadestånd på grund av lagfartskapningar, men åtgärden är ändå sannolikt samhällsekonomiskt lönsam.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsdirektörens stab i samråd med juridiska avdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Lantmäteriet föreslår att ett underrättelseförfarande införs, så att överlåtaren underrättas om att lagfart beviljats för en annan person.

Stadsledningskontoret anser att de drabbade husägarna hamnar i så pass besvärliga situationer att Lantmäteriet borde skicka ut en underrättelse till den person som säljer huset innan de ger lagfart på fastigheten till en ny ägare. Då får husägaren en chans att reagera om någon försöker få ut en lagfart på huset med falska namnteckningar.

De drabbade husägarna kan exempelvis få krav från kronofogden för bedragarnas skulder. Samtidigt har de drabbade svårt att låna pengar för utlägg till juridisk hjälp med mera eftersom deras fastighet inte kan belånas, sedan det formellt blivit en annan ägare. Självklart kan inte heller fastigheten säljas vidare av den rätte ägaren medan tvist om äganderätten pågår.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 april 2009 att som svar på remissen överlämna kontorets tjänsteutlåtande.

Ledamoten Maria Hannäs (v) lämnade ärendet utan eget ställningstagande.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 april 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stadsbyggnadskontor instämmer i förslaget att överlåtaren skall underrättas om att lagfart beviljats för någon annan i enlighet med en ansökan. Kontoret instämmer även i att underrättelse inte behöver 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.

Även om antalet kapningar är lågt bör det på Lantmäteriets hemsida finnas lättfattlig information om vilka åtgärder den som drabbats av kapning skall vidta och om statens ansvar för skadestånd till den drabbade. Där bör även arbetsgången och hur lång tid det under olika förutsättningar kan ta innan lagfarten återställts redovisas. De problem som följer av att någon annan har lagfarten bör också redovisas (exempelvis i samband med bygglov eller detaljplanläggning).

Det verkar naturligt att en del av expeditionsavgifterna för inskrivningen avsätts till en fond för bekostande av det skadestånd drabbade är berättigade till.

Arbetet med att införa ett lagstadgat helelektroniskt överlåtelseförfarande bör påskyndas. Redan krav på att e-legitimation måste användas för att kvittera ut ansökningsblankett för inskrivningsärende skulle minska risken för bedrägerier.