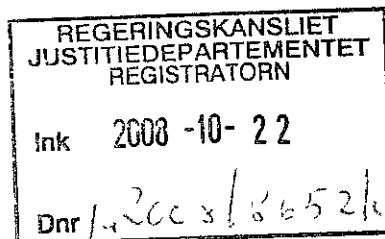


RAPPORT



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?