

ISRN-nr: LIU-IEI-FIL-G--15/01279--SE

Lagfartskapningar

– En studie om det svenska lagfartssystemet

Hijackings of Title Deeds

– A Study of The Swedish Land Registration System

Författare

Louise Hultmark

Mona Sadeghjou

Vårterminen 2015

Handledare Christer Grönevall



Kandidatuppsats i Affärsrätt/Affärsjuridiska programmet, 15 hp

Institutionen för ekonomisk och industriell utveckling

Sammanfattning

Inskrivningsväsendet utgör en grundläggande del av fastighetsrätten. Registrering av fastigheter började ske redan under medeltiden. Registreringen var både ett allmänt och enskilt intresse eftersom det var av vikt att veta vem som var rätt ägare till en fastighet, främst för att den fasta egendomen utgjorde den viktigaste källan till beskattning. Fastighetsregistret är idag ett officiellt register i Sverige över hur marken i landet är indelad, samt över ägandeförhållandena. Ett inskrivningsregister innefattar således nödvändig information om fastighetens ägandeförhållanden, hur många inteckningar som beviljats och vilka pantbrev som finns samt vilka rättigheter som är inskrivna.

Vid köp av fastighet ska en ansökan om lagfart göras för att registrera rätt ägare, detta är en lagstadgad skyldighet för köparen. Denna skyldighet rör alla typer av äganderättsförhållande, såväl singularfång och universalfång. Efter att en person har erhållit lagfart kan denne upplåta panträtt i fastigheten, vilket är den främsta intressanta aspekten för en lagfartskapare.

Hösten 2014 gjordes det största kända försöket till lagfartskapning genom tiderna. Trots att de svenska fastighetsägarna årligen betalar cirka nio miljarder kronor i stämpelskatt, finns det en markant brist i säkerhetssystemet och risken för lagfartskapningar finns fortfarande. Försöket till lagfartskapningarna 2014 väcker funderingar och det är därför av stor vikt att belysa under vilka förutsättningar lagfartskapning sker, varför skyddet är så pass svagt samt vilka möjligheter som finns för att utöka skyddet.

I denna uppsats, genom undersökningar samt intervjuer med insatta personer beträffande inskrivningssystemet och lagfartsfrågor, granskas det svenska lagfartssystemet. Det bakomliggande syftet är således att synliggöra problemet med lagfartskapningar och vilka åtgärder som är möjliga samt att föra diskussion de lege feranda. Genom ett konsumentperspektiv påvisas hur den drabbade påverkas av de brister som finns i systemet.

Förkortningar

BrB	Brottsbalken (1962:700)
Dnr.	Diarienummer
FRL	Lagen (2000:224) om fastighetsregister
JB	Jordabalken (1970:994)
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv I
Prop.	Proposition
Rek-post/brev	Rekommenderad försändelse
UB	Utsökningsbalken (1981:774)

Definitioner

Brottskonkurrens	Flera brott kan ha begåtts samtidigt av samma person och brottskonkurrens är en ”... <i>juridisk term som anger när någon ska dömas för mer än ett brott</i> ” ¹
Lagkonkurrens	”... <i>juridisk term som anger att en person döms för ett brott trots att han begått flera</i> ” ² , det brott eller de brotten som denne inte döms för konsumeras av det utdömda brottet ³

¹ Jareborg, Nationalencyklopedin, 21/5-2015

² Holmqvist, Nationalencyklopedin, 21/5-2015

³ Jareborg, Nationalencyklopedin, 21/5-2015

Innehållsförteckning

1 Inledning.....	1
1.1 Problembakgrund.....	1
1.2 Problemformulering.....	1
1.3 Syfte.....	2
1.4 Metod.....	2
1.5 Avgränsning.....	2
1.6 Disposition.....	2
2 Inskrivning och inskrivningssystemet	3
2.1 Historia	3
2.2 Vad innebär en inskrivning?.....	4
2.2.1 Vad innebär det att lagfartsansökan inte gjorts i rätt tid?	5
2.3 Det sakrättsliga skyddet.....	5
2.4 Inteckning	6
2.5 Gravationsbevis	6
3 Lagfartskapning.....	7
3.1 Begreppet “lagfartskapning”	7
3.2 Hur och varför lagfartskapningar sker.....	7
3.3 Lagfartskapning som brott.....	9
3.3.1 Urkundsförfalskning	10
3.3.2 Bedrägeri.....	11
3.4 Skyddet idag	11
3.5 Hävd.....	16
3.6 Varför skyddet är svagt.....	17
3.7 Vad som kan göras för att skydda sig själv från lagfartskapningar	20
3.8 Vad en kapning innebär för den drabbade	21
3.9 Vad som kan göras för att utöka skyddet	22
3.10 God tro hos borgenärer	28
4 Analys.....	29
4.1 Orsakerna till varför skyddet är svagt.....	29

4.2 Förslag till vad som kan göras för att utöka skyddet	31
4.3 Situationen vid vidareförsäljning och hävd	34
4.4 Brotten urkundsförfalskning och bedrägeri	34
4.5 Borgenärens goda tro	35
5 Slutsats	35
Käll- och litteraturförteckning	37
Bilagor	41
Bilaga 1	41
Bilaga 2	59
Bilaga 3	63
Bilaga 4	64
Bilaga 5	67
Bilaga 6	71

1 Inledning

1.1 Problembakgrund

Hösten 2014 gjordes det ett försök till den största kända lagfartskapningen genom tiderna i Sverige, det handlade om 13 småhus. Trots att det betalas cirka nio miljarder kronor i stämpelskatt årligen finns risken för lagfartskapning kvar. Det som krävs för att få lagfart är att signera ett köpekontrakt och skicka in det till Lantmäteriet, med andra ord är det inte så svårt. Dock skickar Lantmäteriet ut en underrättelse till den som var lagfaren ägare före övergången, men problemen kvarstår ändå. Den drabbade måste processa för att få tillbaka lagfarten och förhoppningsvis täcker hemförsäkringens rättsskydd rättegångskostnaderna. Den drabbade måste även kontakta banken om denne har lån med huset som säkerhet eftersom personen i fråga inte längre är "ägaren". Vidare så måste den drabbade se till att denne inte drabbas av att en skattepliktig vinst ska deklarerats eftersom huset har "sålts". Slutligen måste eventuella försök till utmätning av Kronofogden stoppas. Detta är en livsinvestering för vanliga enskilda personer och lagfartskapningen innebär bland annat ekonomiska konsekvenser för den drabbade.^{4,5}

1.2 Problemformulering

- Under vilka förutsättningar förekommer lagfartskapningar? Varför är skyddet mot lagfartskapningar svagt och hur kan man utöka skyddet samt vad innebär en lagfartskapning för den drabbade?
- Vilka möjligheter finns för rättelse enligt gällande rätt?
- Enligt 6 kap. 7 § 3 st. JB krävs god tro hos borgenären, hur långt sträcker den sig?⁶

⁴ Stenberg, Dagens juridik 29/1-2015.

⁵ Denna artikel används endast i syfte till att illustrera problemet med lagfartskapningar och kommer inte vidare behandlas i uppsatsen.

⁶ I tredje stycket framgår det att vid tillämpning av första stycket skall den som har förlitat sig på ett högst en månad gammalt gravationsbevis anses ha varit i god tro, om det inte framgår av omständigheterna att han eller hon på annat sätt har fått eller borde ha fått kännedom om äganderättsöverlåtelsen.

1.3 Syfte

Syftet med förevarande uppsats är att synliggöra problemet med lagfartskapningar. Utifrån en undersökning av problemets existens kommer en utredning göras beträffande vilka åtgärder som är möjliga för att förbättra systemet för att förhindra lagfartskapningar, samt under vilka omständigheter dessa ska vidtas. Vår uppsats kommer skrivas ur ett konsumentperspektiv, där vi vill påvisa hur den drabbade påverkas av de brister som finns.

1.4 Metod

Metoden vi kommer använda oss av är informationssökning och -insamling genom bland annat användning av lagregler som tolkas utifrån lagreglernas ändamål. Vi kommer främst använda oss av doktrin, men även debattartiklar och intervjuer som berör lagfartskapning som granskas källkritiskt. Författarna kommer resonera de lege lata, det vill säga utreda problemen med lagfartskapningar i nuvarande lagar och regler. Efter utredningen av problemen med lagfartskapning, kommer argumentation föras om hur lagar och regler borde se ut, med andra ord kommer vi föra en diskussion de lege ferenda.

1.5 Avgränsning

Författarna har valt att endast behandla det svenska lagfarts- och inteckningssystemet eftersom en komparativ studie hade gjort behandlingen av ämnet mer ytlig. Författarna har även valt att avgränsa sig beträffande straffrättsliga teorier. Endast den utilitaristiska teorin behandlas (se avsnitt 3.3), eftersom denna anses vara lämpligast i samband med uppsatsens syfte om möjliga åtgärder för att förstärka lagfartssystemet.

1.6 Disposition

Efter en inledning går uppsatsen vidare till en informativ del som ger mer bakgrund till inskrivningen och inskrivningssystemet, för att underlätta för läsaren så att denne kan förstå hur systematiken är uppbyggd. Efter detta besvarar författarna själva problemformuleringarna i referensramen, med bakgrund av uppsatsens metod i avsnitt 1.4. Uppsatsen avslutas med en analys och författarnas slutsats.

2 Inskrivning och inskrivningssystemet

2.1 Historia

År 1628 skapades Lantmäteriverket, som har kommit att spela en viktig roll beträffande organisation och lättfattlighet inom svensk fastighetsrätt. Genom tålmodigt och långsamt reformarbete under flera hundra år och genom klara ägandeförhållanden har det varit möjligt att utnyttja marken som en effektiv produktionsfaktor och som en viktig skattekälla. Redan under medeltiden började registrering av fastigheter ske, vilket var både ett allmänt och enskilt intresse. Det har varit av vikt att veta vem som var rätt ägare till en fastighet, vilket var särskilt viktigt för Kronan, eftersom den fasta egendomen utgjorde den viktigaste källan till beskattning.⁷

Under Gustav Vasas regeringstid tillkom den första allmänna jordeboken, vilket omfattade i princip alla fastigheter som, enligt lydelsen idag, var skattepliktiga och som skulle betalas till Kronan. I slutet av 1800-talet avskaffades de dåvarande grundskatterna (beskattning av den fasta egendomen), vilket ersattes av en modern inkomstbeskattning. Jordeboken avskaffades därav och ersattes av jordregistret år 1908 som omfattade fastighetsinnehavet på landsbygden. Fastighetsregistret för städerna upprättades först år 1917.⁸

Fastighetsregistret är idag ett officiellt register i Sverige över hur marken i landet är indelad samt över ägandeförhållandena. FRL innehåller reglering av de uppgifter som tidigare ingick i de skilda registerna (inskrivnings- och fastighetsregistren m.fl.) och som tillsammans bildade det så kallade fastighetsdatasystemet. Dessa samlingar av uppgifter ska enligt lagen betraktas som ett register, fastighetsregistret.⁹ Registret innehåller information om byggnader, adresser och fastighetstaxering, varmed informationen används för bland annat kreditgivning och identifiering av rätt ägare vid fastighetsöverlåtelse.¹⁰ Det grundläggande syftet med fastighetsregistret är att informationen som ingår i registret ska vara offentlig samt utgöra en informationsbas till nytta för samhällslivet i stort. Det bör noteras att fastighetsregistret

⁷ Sundell, *Svensk fastighetsrättshistoria*, s. 65 ff.

⁸ Ibid, s. 67.

⁹ Cederstierna, Karnov, kommentaren till lag om fastighetsregister.

¹⁰ Lantmäteriet, *Fastighetsregistret*, 8/4-2015.

innehåller en stor mängd personuppgifter, vilket inskränks av FRL genom att de endast får behandlas för de preciserade ändamål som anges i lagens 2 §.¹¹

2.2 Vad innebär en inskrivning?

Inskrivningen innebär att rättsförhållanden i en fastighet registreras.¹² Inskrivningsärenden är i enlighet med 19 kap. 2 § JB ärenden om lagfart, inteckning eller annan inskrivning enligt 20-24 kap. JB. De viktigaste uppgifterna i inskrivningsdelen rör lagfart och inteckning som behandlas i 20 kap. och 22 kap. i JB.¹³ Andra inskrivningsformer än lagfart och inteckning kommer inte behandlas närmare.

Inskrivningen handhas av Inskrivningsmyndigheten, den statliga lantmäterimyndigheten (Lantmäteriet) enligt 19 kap. 3 § JB. Varje fastighet utgörs av en egen datafil, där det finns utrymme för anteckning och information om vem som är lagfaren ägare samt beslut om inteckningar. Inskrivningsregistret innefattar således information om vem som innehar lagfarten på fastigheten, hur många inteckningar som har beviljats och vilka pantbrev som finns samt vilka rättigheter som är inskrivna.¹⁴ Vid köp av fastighet ska således en ansökan om lagfart göras för att registrera rätt ägare, detta är en skyldighet för köparen i enlighet med 20 kap. 1 § JB. Skyldigheten att söka lagfart gäller alla typer av äganderättsförvärv, det vill säga både singularfång¹⁵ och universalfång^{16,17}. I enlighet med 20 kap. 1-2 §§ JB ska en ansökan om lagfart sökas inom tre månader efter det att köpet ägt rum.¹⁸ En ansökan om inskrivning kan behandlas på fem olika sätt. Ansökan kan avslås om vederbörande inte har uppfyllt de villkor som finns uppställda i 20 kap. 6 § JB, ansökan kan även avisas om villkoren enligt 19 kap. 12 § JB inte är uppfyllda. Vidare kan en ansökan läggas på uppskov enligt 19 kap. 13-14 §§ JB, vilket innebär att ärendet kan behöva utredas och därför skjuts upp

¹¹ Cederstierna, Karnov, kommentaren till lag om fastighetsregister, not 1.

¹² Hillert, Nationalencyklopedin, 21/5-2015.

¹³ Grauers, *Fastighetsköp*, s. 19

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Singularfång innebär att någon förvärvar rätt till ett enskilt föremål eller en enskild rättighet genom t.ex. avtal eller gåva. (Ramberg, Nationalencyklopedin, 15/5-2015)

¹⁶ Universalfång innebär förvärv av en förmögenhetsmassa genom universalsuccession genom t.ex. bodelning, arv och testamente. (Ramberg, Nationalencyklopedin, 15/5-2015)

¹⁷ Grauers, *Fastighetsköp*, s. 313.

¹⁸ Lantmäteriet, *Ansök om lagfart eller inskrivning av tomträtt* 7/4-2015.

till en senare inskrivningsdag. Ansökan kan även leda till en vilande inskrivning enligt 20 kap. 7 § JB, om det exempelvis krävs ett tillstånd från myndighet (12 punkten). Slutligen kan ansökan om inskrivning beviljas, vilket framgår motsatsvis av ovan nämnda lagrum.¹⁹

Enligt Claes Hultholm, inskrivningsjurist och tillförordnad stabsjurist på Lantmäteriet, finns lagfartsystemet till för bland annat beskattningsunderlag, såsom fastighetsskatt och stämpelskatt.²⁰ När en ansökan om lagfart beviljas tas det ut stämpelskatt, som uppgår till 1,5 % av fastighetens värde. För juridiska personer uppgår stämpelskatten till 4,25 % och vissa förvärv såsom gåva och familjerättsliga förvärv är fria från stämpelskatt.²¹

2.2.1 Vad innebär det att lagfartsansökan inte gjorts i rätt tid?

Om en lagfartsansökan inte har gjorts inom den tremånaders tidsfrist som framgår av 20 kap. 2 § JB, får Lantmäteriet förelägga vite för lagfartsskyldighetens fullgörande i enlighet med 20 kap. 3 § JB. Ett vitesföreläggande sker dock mycket sällan. Det är i princip omöjligt för Lantmäteriet att ta reda på om ett lagfartspliktigt förvärv gjorts och det ingår heller inte i myndighetens uppgifter att efterforska om detta. Ett lagfartspliktigt förvärv kan dock komma till myndighetens kännedom, exempelvis när en förvärvare söker lagfart och det visar sig att hans fångesman inte har lagfart. Om fångesmannens ansökningsfrist gått ut, kan Lantmäteriet ge denne ett vitesföreläggande att söka lagfart i enlighet med ovan nämnda lagrum.²²

2.3 Det sakrättsliga skyddet

De sakrättsliga reglerna, det vill säga de regler som rör förhållandet till tredje man, är ett viktigt område av den allmänna fastighetsrätten.²³ I många fall utgör inskrivningssystemet grunden för det sakrättsliga skyddet och är betingat av de sakrättsliga aspekterna. Inskrivningen ger tredje man en signal om det förhållande som ligger till grund för

¹⁹ Grauers, *Fastighetsköp*, s. 20 ff.

²⁰ Se bilaga 1.

²¹ Grauers, *Fastighetsköp*, s. 20 ff.

²² *Ibid*, s. 314.

²³ Hager, *Allmänna fastighetsrätten – en introduktion*, s. 16.

inskrivningen, som huvudregel har en godtroende tredje man således rätt att utgå ifrån att fastighetsregistret återspeglar de verkliga rättsförhållandena.²⁴

2.4 Inteckning

Efter att en person har erhållit lagfart kan denne upplåta panträtt i fastigheten. Liksom för lagfart finns det vissa villkor uppställda för att ansökan ska beviljas och ansökan kan också behandlas på olika sätt. Enligt 20 kap. 5 § JB framgår det att om det inte finns hinder enligt 3 eller 4 §§ i samma kapitel, ska Lantmäteriet bevilja inteckningen. Första steget är således att ansöka om inteckning på ett visst belopp hos Lantmäteriet. Om inteckningen beviljas utfärdas pantbrev på beloppet som sedan kan användas som pant för fordran. På liknande sätt som vid beviljad lagfart, erläggs stämpelskatt vid inteckning som uppgår till 2 % av det belopp som intecknas.²⁵

2.5 Gravationsbevis

Den som vill veta vem som är lagfaren ägare på en fastighet kan beställa ett gravationsbevis från Lantmäteriet.²⁶ Gravationsbeviset kallas numera för fastighetsbevis.²⁷ Gravationsbeviset²⁸ innehåller uppgifter om vem som senast har sökt lagfart på en viss fastighet, inteckningar, inskrivning av nyttjanderätter och servitut samt andra förhållanden som antecknas i inskrivningsregistret.²⁹ Beträffande inteckningar anges beloppen och därigenom erhålls indirekt upplysningar om respektive pantbrev samt vem som har ett pappers- eller datapantbrev. I gravationsbeviset framgår det dock inte hur stor en eventuell fordran är, utan det får sökanden kontrollera på ett annat sätt exempelvis genom att kontakta respektive borgenär.³⁰

²⁴ Hager, *Allmänna fastighetsrätten – en introduktion*, s. 118-119.

²⁵ *Fastighetsnomenklatur, med fastighetsekonomi och fastighetsrätt*, s. 75.

²⁶ *Ibid*, s 75.

²⁷ Lantmäteriet, *Stämpelskatt och avgifter*, 8/4-2015.

²⁸ Trots att gravationsbeviset numera kallas för fastighetsbevis har författarna valt att använda begreppet gravationsbevis eftersom det r ett så pass vedertaget begrepp och författarna vill undvika missförstånd.

²⁹ 5 och 6 §§ kungörelsen (1974:1063) om fastighetsbevis

³⁰ Grauers, *Fastighetsköp*, s. 30.

3 Lagfartskapning

3.1 Begreppet “lagfartskapning”

Lantmäteriet beskriver lagfartskapning: ”Lagfartskapning handlar om lagfarter som hamnar i orätta händer. Kapningen är brottslig och innebär att någon med hjälp av en förfalskad handling söker och beviljas lagfart på en fastighet som denne inte äger.”³¹. Enkelt uttryckt innebär termen “lagfartskapning” att en överföring av en fastighet sker, utan ägarens medverkan.³²

3.2 Hur och varför lagfartskapningar sker

Lagfartskapningar kan ske på olika sätt, där en grov indelning av fallen kan göras i tre kategorier;

- Den första kategorin innefattar de helt externa kaparna, som kan betecknas som “riktiga” kapningar. Det innebär att kaparen aldrig har varit i närheten av fastigheten och dessutom använder sig av sin egen identitet (namn och personnummer). När kaparen beviljats lagfart är denne “känd” under sin egen identitet, vilket torde vara nödvändigt för att uppnå det egentliga syftet med kapningen - att utnyttja fastigheten som säkerhet för en kredit.
- Den andra kategorin innefattar de kapare som har viss relation till fastighetsägaren. Det kan röra sig om samäganden, där den ena parten, såsom maka/make eller dödsbon, som förfalskar den andres namnteckning, utan att den andra parten har kännedom om det. Beträffande situationen mellan makarna förekommer det inte sällan att en av makarna, genom förfalskning av den andres namnteckning och utan dennes vetskap, lånat mer pengar med fastigheten som säkerhet. Detta fall kan dock inte betraktas som någon egentlig lagfartskapning.
- Den tredje kategorin innefattar kapningar som inneburit att även tredje man drabbats. Det kan röra sig om köp av en kapad fastighet i god tro eller användning av den kapade fastigheten som säkerhet för en kredit. Det bör dock konstateras att denna

³¹ Lantmäteriet, *Lagfartskapning*, 3/4-2015.

³² Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s 5.

kategori inte är stor, eftersom kaparen sällan lyckas utnyttja sin lagfart. Kaparna är ofta personer med betalningsanmärkningar och/eller utan fasta inkomster, vilket resulterar i att de större kreditgivarna, i och med institutionernas kreditbedömningssystem, sannolikt avisar en kaparens låneansökan.³³ Dock finns det kreditinstitut som har specialiserat sig på personer med exempelvis betalningsanmärkningar.³⁴

Fastigheter som är intecknade förefaller inte vara särskilt intressanta för en lagfartskapare.³⁵ De flesta lagfartskapningar sker mot fastigheter som är högt värderade och lågt belånade eftersom lagfartskaparen vill kunna pantsätta fastigheten och låna pengar. Det är således inte fastigheten i sig som lagfartskaparen är intresserad av i de flesta fall, utan denne vill utnyttja fastigheten som säkerhet för krediter.³⁶ En annan aspekt - vid fastigheter som är intecknade - är att en låneansökan till en kreditgivare för med sig frågor om redan befintliga pantbrev, såsom vart dessa pantbrev finns och hur de utnyttjas.³⁷

Trots studier och undersökningar kring varför lagfartskapningar sker och under vilka förutsättningar kaparen identifierar objektet eller viss fastighetsägare, så är många frågor fortfarande obesvarade. En utgångspunkt är att det rör sig om en organiserad verksamhet, på så sätt att någon identifierar objektet och sedan utnyttjar så kallade målvakter som utgör själva kapningsförfarandet. Detta kan få sin bärkraft dels baserat på det faktum att vissa kapare hävdar sin totala okunskap om det inträffade, dels att samma köpebrevsmall - inköpta från nätföretag - används vid genomförandet av kapningarna. En slutsats om att det kan tala för att det är någon form av organiserad verksamhet är inte helt uteslutet, skriver justitiedepartementet i sin remiss.³⁸

Enligt Claes Hultholm är en fritidsfastighet på Värmdö det klassiska kapningsexemplet, det är någon som har ägt fastigheten länge och värdet på fastigheten har stigit mycket sedan 1950-talet och fastigheterna är lågt belånade. Alternativt kan det handla om att det har upplåtits

³³ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 7 f.

³⁴ Bluestep, *Möjlighet att låna trots betalningsanmärkningar*, 25/5-2015.

³⁵ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 14.

³⁶ Lantmäteriet, *Försök till kapning av lagfarter stoppades*, 3/4-2015.

³⁷ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 14.

³⁸ *Ibid*, s. 10.

rättigheter på fastigheten som kan vara intressanta för kaparen. Vidare kan en kapning även handla om osämja mellan familj eller grannar/bekanta, det handlar således om att ”jävlas” med varandra. Detta är inget som det går att skydda sig mot lätt, i sådana lägen bryr sig “kaparen” inte om att underrättelse skickas ut och “kaparen” använder sig inte heller av sitt riktiga namn. Slutligen så kan en anledning för kapningen vara för att sälja vidare fastigheten.³⁹

3.3 Lagfartskapning som brott

En gärningsman kan begå flera brott. Detta resulterar i att valet av brottsrubriceringen inte sällan blir en komplicerad juridisk fråga. När en gärningsman potentiellt gjort sig skyldig till flera olika brott, talar man om olika former av konkurrens. Det kan röra sig om exempelvis brottskonkurrens och lagkonkurrens.⁴⁰ I sådana situationer döms emellertid gärningsmannen för det grävsta brottet, de övriga lindrigare brotten konsumeras av det mer omfattande och grövre brottet.⁴¹

Vid lagfartskapningar torde ingen konsumtion ske av brotten urkundsförfalskning enligt 14 kap. 1 § st. 1 BrB och bedrägeri enligt 9 kap. 1 § BrB, utan de båda brotten döms troligen var för sig. Lagfartskaparen kan därför dömas för såväl urkundsförfalskning och bedrägeri, eftersom kaparen uppenbarligen har förfalskat någons anteckning på överlåtelsehandlingarna, för att dessutom också vinna någon slags ekonomisk vinning genom att försöka eller lyckas belåna fastigheten. Att försöka få ett lån, med hjälp av en kapad lagfart, torde åtminstone anses vara ett bedrägligt beteende.⁴²

Beträffande valet av påföljd, vid sådana situationer där gärningsmannen gjort sig skyldig för flera olika brott, talas det också om begreppen konkurrens och konsumtion. Grundprincipen är dock att om gärningsmannen begått flera brott ska ett gemensamt straff utdömas för de olika brotten, förutsatt att de olika brotten behandlats vid en och samma rättegång. Ett undantag till denna grundprincip är om gärningsmannen, upprepade gånger, gjort sig skyldig till samma brott. Det kan tänkas att domstolen tar den påföljd som är stadgad för brottet ifråga och

³⁹ Se bilaga 1.

⁴⁰ Wennberg, *Leijonhuvud, Straffansvar*, s 49 ff.

⁴¹ Jareborg, *Nationalencyklopedin*, 21/5-2015

⁴² Se bilaga 1.

multiplikerar det med antalet gånger brottet begåtts. Med detta tankesätt skulle gärningsmannen dömas för ett brott med en påföljd på orimligt många år, därför beräknas inte påföljden på detta sätt. Istället stannar straffet inom det maximala straffet som är stadgat för brottet ifråga och att det talar för att maxstraffet ska dömas ut vid upprepade fall av just det brottet. Även vid de fall där gärningsmannen har begått flera olika brott, var brottsligheten är av samma sort som i förevarande fall, tillämpas denna grundprincip.⁴³

När en person kapar en lagfart begår kaparen, som ovan nämnts, ett brott. Den utilitaristiska straffteorin innebär att straffmätningen bör genomföras så den förmodade nyttoförlusten för brottet överstiger den förmodade nyttovinsten. Nyttoförlusten är straffets "obehaglighet" multiplicerad med sannolikheten för att bli straffad.⁴⁴

3.3.1 Urkundsförfalskning

Att kapa en lagfart innebär att kaparen begår urkundsförfalskning enligt 14 kap. 1 § 1 st. BrB, eftersom kaparen förfalskar den drabbades namnteckning och köpeavtalet kan användas som bevisning enligt 14 kap. 1 § 2 st. BrB. Det förfalskade köpeavtalets användning medför skada för den drabbade. Påföljden för urkundsförfalskning är fängelse i upp till två år enligt 14 kap. 1 § 1 st. BrB, är brottet ringa är det förvanskning av urkund och påföljden blir böter eller fängelse i upp till sex månader om urkunden är av mindre vikt enligt 14 kap. 2 § BrB. Är brottet grovt är påföljden lägst sex månader och högst sex år enligt 14 kap. 3 § 1 st. BrB. Brottet ska enligt 14 kap. 3 § 2 st. BrB anses som grovt om det handlar om myndigheters arkivhandling av vikt eller om den är särskilt betydelsefull i den allmänna omsättningen eller om förfalskningen varit av särskilt farlig art. Även försök och förberedelse till urkundsförfalskning och grov urkundsförfalskning är straffbelagt enligt 14 kap. 13 § BrB. Brottet och påföljden bedöms enligt 23 kap. BrB.⁴⁵

⁴³ Wennberg, *Leijonhuvud, Straffansvar*, s. 53 f.

⁴⁴ Dahlman, *Rätt och rättfärdigande - en tematisk introduktion i allmän rättslära*, s. 95.

⁴⁵ Zila, Karnov, kommentaren till BrB, not 719.

3.3.2 Bedrägeri

Lagfartskapning är regelmässigt, förutom urkunds förfalskning, även bedrägeri.⁴⁶ Enligt 9 kap. 1 § 1 st. BrB är bedrägeri: *“Den som medelst vilseledande förmår någon till handling eller underlåtenhet, som innebär vinning för gärningsmannen och skada för den vilseledde eller någon i vars ställe denne är, dömes för bedrägeri till fängelse i högst två år.”* Är detta brott att anses som ringa på grund av skadans omfattning och övriga omständigheter blir påföljden böter eller fängelse i högst sex månader enligt 9 kap. 2 § 1 st. BrB. Är brottet grovt blir påföljden fängelse i lägst sex månader och högst sex år enligt 9 kap. 3 § 1 st. BrB. Brottet är grovt om: *“om gärningsmannen missbrukat allmänt förtroende eller begagnat falsk handling eller vilseledande bokföring eller om gärningen eljest varit av särskilt farlig art, avsett betydande värde eller inneburit synnerligen kännbar skada.”* enligt 9 kap. 3 § 2 st. BrB.

3.4 Skyddet idag

Formkraven för en fastighetsöverlåtelse finns i 4 kap. 1 § 1 st. JB där det stadgas att ett köpeavtal ska upprättas och skrivas under av köpare och säljare. Vidare ska köpeavtalet innehålla uppgifter om köpeskillingen samt en överlåtelseförklaring (med andra ord ska säljaren förklara att denne vill sälja fastigheten). Vidare krävs det, för att lagfartsbyte ska ske, att överlåtarens underskrift bevitnas av två vittnen.⁴⁷ Det krävs även att överlåtelsehandlingen ska ha ingivits i original till Lantmäteriet.⁴⁸

Claes Hultholm anser att det i dagsläget fungerar ganska bra med de rutiner som finns på Lantmäteriet, men det finns mycket att säga om detta. Överlag är det en bra avvägning mellan snabbhet i ansökningsärenden jämfört med den säkerhetsrisk som finns. Egentligen undersöks mer än bara själva köpehandlingarna. Det finns ett system som varnar för exempelvis när det krävs makesamtycke när överlåtaren är gift eller om det finns förbehåll antecknat.⁴⁹ Villaägarnas ståndpunkt är det motsatta, det är alldeles för enkelt att få lagfart bland annat på grund av att äktheten på de inskickade handlingarna inte kontrolleras, detta tas upp mer

⁴⁶ Se bilaga 1.

⁴⁷ Prop. 2000/01:61, s. 6.

⁴⁸ Se bilaga 1.

⁴⁹ Ibid.

nedan. Vidare kan inte den rätta ägaren rättsligt råda över sin fastighet (som att pantsätta fastigheten), när dennes lagfart är kapad, utan den rätte ägaren måste först få kaparens lagfartsansökan undanröjd.⁵⁰

År 2010 skärptes kontrollen och Lantmäteriet skickar ut en underrättelse till den tidigare lagfarna ägaren när lagfarten beviljas för den nya ägaren eller att den förklaras vilande.⁵¹ Underrättelsen skickas ut när det är en privatperson som skickar in en lagfartsansökan.⁵² Anledningen till att det skickas ut en underrättelse är att vid en eventuell lagfartskapning ska den drabbade kunna överklaga lagfartsbeslutet. Sedan detta infördes har det inte skett någon lagfartskapning som inneburit ekonomisk skada för den drabbade och ekonomisk vinning för brottslingen.⁵³ Detta har lett till att de klassiska kapningarna (där kaparen har erhållit lagfart och har som syfte att belåna fastigheten) på 1-5 fall per år, har i dagsläget sjunkit till 1-2 fall per år.⁵⁴ Dock kan det enligt Ulf Stenberg, chefsjurist på Villaägarna, finnas ett mörkertal.⁵⁵ Det sker dock många försök till lagfartskapningar (se avsnitt 1.1). Dock har, även före kontrollskärpningen, den drabbade alltid fått tillbaka sin lagfart.⁵⁶ Villägarna uttalade sig när kontrollskärpningen endast var ett förslag och konstaterade att detta inte skulle förhindra lagfartskapningar, utan detta innebär att ”låsa dörren när hästen har rymt”⁵⁷. Kostnaderna för underrättelsen ligger på 100 000 kronor per år, varav den största kostnaden består av personalkostnader.⁵⁸ De som drabbats har lagt ner flera hundra timmar av sin egen tid för att få tillbaka sin lagfart. Vidare så löser detta inte problemen som uppstår för den drabbade vid en lagfartskapning som att Skatteverket kommer med krav på att vinsten för den ”överlåtna” fastigheten ska beskattas.⁵⁹

⁵⁰ Bilaga 5.

⁵¹ Lantmäteriet, *Lagfartskapning*, 3/4-2015.

⁵² Se bilaga 1.

⁵³ Lantmäteriet, *Lagfartskapning*, 3/4-2015.

⁵⁴ Se bilaga 1.

⁵⁵ Se bilaga 2.

⁵⁶ Bet. 2008/09: CU31. *Fastighetsrätt*, s. 13.

⁵⁷ Se bilaga 5.

⁵⁸ Se Bilaga 3.

⁵⁹ Ibid.

Enligt Lantmäteriet handläggs omkring 250 000 ägarbyten på fastigheter varje år, vilket ska ställas i jämförelse med att det bara sker några enstaka fall av lagfartskapningar årligen.⁶⁰ Vid misstänkt kapning tar även Lantmäteriet kontakt med ägaren för att klargöra om det verkligen har skett en överlåtelse på ett korrekt sätt och ärendet behandlas inte vidare förrän situationen klargjorts. Efter detta kan ansökan bli avslagen, avvisad alternativt blir det frågan om utredningsuppskov tills fallet har lösts i domstol.⁶¹

Har en lagfart beviljats på grund av en lagfartskapning och denna inte kan undanröjas genom överklagande av lagfartsbeslutet kan den drabbade väcka talan om bättre rätt för att undanröja lagfarten. Detta handläggs som ett tvistemål och kan antingen bli en kort eller lång process, beroende på om svaranden medger talan eller inte. Bifalls talan blir det en relativt kort process och avslutas därefter. Bestrids talan måste käranden, i detta fall den som drabbats av kapningen, åberopa bevisning för sin talan. Vidare kan stämningen vara svår att delge. Både delgivningen och motsättningen av stämningen gör att tvisten kan bli komplicerad. I och med detta ska Lantmäteriet enligt 19 kap. 29 § 1 st. 3 p JB anteckna i fastighetsregistret om tvisten. Anteckningen gör att den som har lagfart begränsas att råda över fastigheten.⁶² En tvist om bättre rätt kan ta mellan tre månader och ett år.⁶³

Enligt Claes Hultholm för Lantmäteriet in tvisteanmärkingar om bättre rätt, hävning och återgång. Kronofogden skriver in i sina beslut att de är medvetna om att det pågår en tvist men egendomen kan ändå utmätas, men eftersom Kronofogden är kortfattade i sina beslut går det inte läsa ut vad som ligger till grund för detta. Som exempel kan Kronofogden utmäta en fastighet trots att personen i fråga inte är lagfaren ägare, om det är en bulvan som står som lagfaren ägare. Detta framgår av 4 kap. 24 § UB att egendom kan utmätas om det framgår att egendomen tillhör gäldenären. I paragrafens andra mening står det att om gäldenären har lagfart ska utmätning ske om det inte framgår att fastigheten tillhör någon annan. Således borde de göra en bedömning i det läget det föreligger en tvist.⁶⁴ Eventuella exekutiva åtgärder med härledning till den kapade fastigheten torde avstanna när den drabbade inlett rättsliga

⁶⁰ Lantmäteriet, *Försök till kapning av lagfarter stoppades*, 3/4-2015.

⁶¹ Lantmäteriet, *Lagfartskapning*, 3/4-2015.

⁶² Prop. 2000/01:61, s. 9.

⁶³ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 6.

⁶⁴ Se bilaga 1.

åtgärder för att få tillbaka lagfarten.⁶⁵ Vad det gäller den rätta ägarens pant i fastigheten torde det inte innebära några problem eftersom äganderätten inte går förlorad enligt Claes Hultholm. Men detta innebär naturligtvis oro för borgenären, dock torde denne ha kvar pantbrevet så de kan inte användas till en ny fordran.⁶⁶ Dessutom torde en normal omsorgsfull kreditgivare avslå en ansökan om lån med fastigheten som pant eftersom kaparen vanligen har betalningsanmärkningar och detta försvårar det vanligaste syftet med att kapa fastigheten, nämligen att belåna fastigheten. Detta torde även en kreditgivare reagera på, hur en person med betalningsanmärkningar kan förvärva en fastighet.⁶⁷

Enligt 18 kap. 4a § 1 st. JB kan den som fått sin lagfart kapad få skälig ersättning från staten för att få kaparens beviljade lagfartsansökan undanröjd. Kammarkollegiet beslutar om en person ska få ersättning från staten för kostnader för att få lagfarten undanröjd. Det som ersätts är bland annat avgiften för stämningsansökan samt advokatkostnader. Dock ersätts inte exempelvis kostnader för undanröjande av pantbrev eller sveda och värk.⁶⁸ Den totala skadeståndsutbetalningen brukar vara lågt, även det yrkade skadeståndsbeloppet brukar vara lågt. Det belopp som betalas ut är vanligtvis självriskan i hemförsäkringens rättsskydd, vilket ligger runt 15 000 - 20 000 kronor.⁶⁹ Kammarkollegiet kan även besluta om att kreditgivare, som lånat ut pengar till kaparen med pant i fastigheten, kan få ersättning.⁷⁰ Den drabbade vänder sig först till Kammarkollegiet när domen om att de yrkade kostnaderna vinner laga kraft och kaparen inte har några tillgångar.⁷¹ Enligt 18 kap. 4 § 2 st. JB kan även en godtroende förvärvare få ersättning av staten för den förlust som uppstår, men denne blir inte ägare till fastigheten.⁷² Däremot går det dock inte att göra ett godtrosförvärv, i enlighet med 18 kap. 1 § 1 st. JB i jämförelse med 18 kap. 3 § 1 p. JB, vid förfalskning.⁷³ För att en godtroende förvärvare ska få ersättningen enligt 18 kap. JB krävs det att det ska vara frågan

⁶⁵ Lantmäteriets rapport, *Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder*, dnr. 500-2007/2442, s. 6.

⁶⁶ Se bilaga 1.

⁶⁷ Lantmäteriets rapport, *Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder*, dnr. 500-2007/2442, s. 7-8.

⁶⁸ Kammarkollegiet, *Ersättning och skadestånd*, 4/4-2015.

⁶⁹ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 10.

⁷⁰ *Ibid.*, s. 27.

⁷¹ *Ibid.*

⁷² Prop. 2000/01:61, s. 7.

⁷³ Lantmäteriets rapport, *Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder*, dnr. 500-2007/2442, s. 6.

om en förfalskad handling och att förlust har uppkommit. Lantmäteriet behöver inte ha handlat vårdslöst och därmed varit med att orsaka skadan.⁷⁴

En lagfartskapning kan även upptäckas genom grannkontakter, exempelvis läser en granne i tidningen om fastighetsöverlåtelse och beklagar detta för sin granne (vars lagfart kapats) att denne ska flytta. Vidare så skickar Skatteverket ut deklarationsblanketter angående överlåtelsen, men inte i något fall har lagfartskapningen upptäckts på grund av detta, upptäckten har skett tidigare. Kapningar kan även upptäckas, vid fall där det föreligger osämja mellan familj/bekanta, genom att en påstådd köpare (den person vars personuppgifter använts av ”kaparen”) fått en faktura från Lantmäteriet angående stämpelskatt. I dessa fall verkar det som att någon okänd person använt sig av någon annans namn och gjort en lagfartskapning.⁷⁵ Idag kan information om en fastighet fås genom Lantmäteriets hemsida, genom att få en länk mailad till sig.⁷⁶

Det torde vara relativt enkelt att få tillbaka sin kapade lagfart i en process enligt Claes Hultholm. Vidare är det sällan att det går så långt att kaparen hinner pantsätta fastigheten.⁷⁷ Lagfartskaparen måste ange sitt riktiga namn och personnummer för att uppnå syftet med lagfartskapningen (se avsnitt 3.2) som behövs för att kunna pantsätta fastigheten och på så sätt få lån. Detta har dock sällan lyckats.⁷⁸ Vad Claes Hultholm kan minnas har det eventuellt hänt i ett fall. Inte heller har någon lyckats sälja vidare fastigheten. Lantmäteriet bukar rekommendera att en polisanmälan görs och att kontakt tas med juridiskt ombud. De allra flesta överklaganden av lagfartsbeslutet leder till ett undanröjande av detta, det har varit ett fall vad han kan minnas som detta inte har skett. I det fallet hade de överklagat samtidigt som talan om bättre rätt hade väckts. Att väcka en talan om bättre rätt jämfört med att hinna överklaga lagfartsbeslutet är mer tidskrävande och mer kostsamt. Dock får den drabbade ersättning av staten. De flesta fall stannar på tingsrättsnivå.⁷⁹

⁷⁴ Prop. 2000/01:61, s. 9.

⁷⁵ Ibid, s 6.

⁷⁶ Se bilaga 4.

⁷⁷ Se bilaga 1.

⁷⁸ Lantmäteriet, *Fakta om lagfartskapning*, 3/4-2015.

⁷⁹ Se bilaga 1.

Världsbanken undersöker och jämför varje år olika länders inskrivningsmyndigheter. Sverige är högt rankat med korta handläggningstider och få processer. Det är rättssäkert, effektivt och transparent. Rättigheterna i fast egendom är starkt skyddade.⁸⁰ Avslutningsvis kan det därför nämnas att förtroendet för den svenska fastighetsmarknaden och dess fastighetssystem inte verkar ha försämrats på grund av lagfartskapningar, tvärt om är förtroendet för fastighetssystemet i Sverige stort enligt Justitiedepartementet.⁸¹ Lagfartsbeslutet innebär trots allt inte att den drabbade förlorar sin äganderätt till fastigheten.⁸² Avslutningsvis ska noteras att en lagfaren ägare inte nödvändigtvis innehar äganderätten till fastigheten, exempelvis finns en presumtion om detta i 22 kap. 1 § JB där det framgår: ”*som fastighetsägare anses i detta kapitel den för vilken lagfart senast är sökt*”.

3.5 Hävd

Hävd innebär att en felaktig ägare kan få äganderätten till fastigheten. Det finns 10- och 20-årig hävd. Det som krävs för 20-årig hävd är enligt 16 kap. 1 § 1 st. JB att någon annan än den rätta ägaren erhållit lagfart, därefter innehaft fastigheten med äganderättsanspråk i 20 år och att den rätta ägaren inte väckt talan om bättre rätt. Äganderättsanspråk innebär att den felaktiga ägaren ska ha förfogat över fastigheten, med andra ord bott i fastigheten eller hyrt ut den. I dessa fall har god tro inte någon betydelse. För 10-årig hävd krävs det enligt 16 kap. 1 § 2 st. JB att någon annan än den rätta ägaren erhållit lagfart och innehaft fastigheten med äganderättsanspråk (se ovan) i 10 år. Vidare så ska denne person vara i god tro och den rätta ägaren ska inte väckt talan under tiden.⁸³ Avslutningsvis så bryts inte tidskravet på 10 eller 20 år för det fall fastigheten byter innehavare under tiden, enligt 16 kap. 1 § 3 st. JB.

I praktiken torde detta vara mer eller mindre omöjligt vid lagfartskapningar, eftersom personen som ska åberopa hävd måste bo där eller hyra ut fastigheten samt att den rätta fastighetsägaren genom deklARATIONEN sett att denne ska deklarerera för en fastighetsöverlåtelse trots att detta egentligen inte har skett.⁸⁴

⁸⁰ Lantmäteriets rapport, *Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder*, dnr. 500-2007/2442, s. 5.

⁸¹ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 1.

⁸² Prop. 2000/01:61, s. 7.

⁸³ Grauers, *Fastighetsköp*, s. 346 ff.

⁸⁴ Prop. 2000/01:61, s. 8.

3.6 Varför skyddet är svagt

Enligt Claes Hultholm är det flera som tycker att lagfartsskyddet är svagt.⁸⁵ När den drabbade kontaktar myndigheter angående kapningen föreligger det en allmän misstro om att det har skett någon lagfartskapning, det tar dessutom tid att få information om situationen.⁸⁶

Före kontrollskärpningen (se avsnitt 3.4), motsatte sig staten förslaget om att skicka ut bekräftelse till den drabbade, eftersom detta skulle kosta för mycket. Vidare så skulle det inte hindra att falska handlingar läggs till grund för att lagfart beviljas.⁸⁷ Kostnaderna som skulle uppstå är i form av porto och själva försändelsen samt arbetskostnader för efterforskning av adresser. Efterforskningarna beror bland annat på att vid en fastighetsöverlåtelse har vanligen säljaren redan flyttat till en ny adress vilket gör att adressregistren inte är aktuella. I andra fall har även vissa flyttat utomlands till okänd adress. Det bör inte sättas tillförlitlighet på att adresserna i lagfartsansökan är de rätta eftersom kaparen kan bevaka posten på så sätt att denne har angivit en annan adress eller till och med sin egen adress. Förslaget skulle även innebära längre handläggningstider.⁸⁸

Redan före 2010 års kontrollskärpning gick igenom, där Lantmäteriet skulle börja skicka ut underrättelse om ägarbyte, fanns denna rutin för ägarbyte av bilar som innebar att Vägverkets bilregister skickar ut en underrättelse om ägarbyte i samband med överlåtelsen. Detta för att säljaren ska kunna yttra sig över anmälan om ägarbyte innan bytet har skett. Detta sker om säljaren inte har skickat in en anmälan om ägarbyte, annars skickas ingen underrättelse ut. Detta sker dock för att kompensera att inget köpekontrakt behövs skickas in. En bedragare kan även ha förfalskat namnteckningen på registreringsanmälan och det skickas inte ens ut någon underrättelse.⁸⁹

Enligt NJA 1982 s. 773 ska prövningen av ansökan om lagfart huvudsakligen ske genom en formell granskning av det som inkommit till Lantmäteriet. Lantmäteriet ska med andra ord förutsätta att det som står i handlingarna är rätt och riktigt. Detta på grund av att rättsverkan

⁸⁵ Se bilaga 1.

⁸⁶ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 9 f.

⁸⁷ Bet. 2008/09: CU31. *Fastighetsrätt*, s. 12.

⁸⁸ Prop. 2000/01:61, s. 13.

⁸⁹ *Ibid*, s. 14.

av ett beslut om lagfart är begränsat.⁹⁰ Dessutom måste ett inskrivningsärende få ett beslut innan dagen är slut eftersom beskyddansvärda rättigheter måste ha en viss form innan rättigheterna kan skyddas. Vad det gäller lagfartsansökningar kan dessa inte läggas åt sidan för inväntande av exempelvis kompletteringar.⁹¹ Lantmäteriet prövar lagligheten vid ett inskrivningsärende eftersom det anses att inskrivningen är av vikt. Verkar handlingarna riktiga sker inte någon utökad prövning eftersom inskrivningsärendena är många och det skulle förlänga handläggningen om en mera omfattande prövning skedde i varje fall.⁹² Enligt Claes Hultholm har Lantmäterier krav på sig att handläggningen ska gå snabbt och effektivt.⁹³ Vad det gäller kontrollen av bevitningen sker det endast genom att kontrollera att bevitning finns.⁹⁴ En lagfartsansökan ska innehålla personnummer, men detta är dock inget krav för att få lagfart. Utländska medborgare har inget svenskt personnummer och i dessa fall har de oftast inte tilldelats något samordningsnummer när de söker lagfart. Detta ska ställas i jämförelse med att det inte går att köpa en bil utan personnummer. Detta skapar problem i form av att det blir svårare att kontakta fastighetsägaren exempelvis.⁹⁵ En åtgärd som att föra in krav på personnummer och så vidare skulle kräva en lagändring och detta torde vara av mer symboliskt värde och inte hindra lagfartskapning.⁹⁶

Beträffande förslaget om att det ska skickas ut en underrättelse innan lagfartsansökan beviljas, för att låta överlåtaren yttra sig över ansökan, anser Lantmäteriet vara en nackdel. Detta på grund av att det skulle förlänga handläggningstiden och eftersom detta är en masshantering för Lantmäteriet blir det problem eftersom handläggningen måste vara effektiv.⁹⁷ Skulle det införas en bekräftelse från köparen skulle detta som sagt stoppa upp processen. Överlåtaren kanske är på semester eller bryr sig inte om att svara. Dessutom är det brådskande för

⁹⁰ Victorin & Hager, *Allmän fastighetsrätt*, s. 235.

⁹¹ Lantmäteriets rapport, *Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder*, dnr. 500-2007/2442, s. 5.

⁹² Victorin & Hager, *Allmän fastighetsrätt*, s. 235.

⁹³ Se bilaga 1.

⁹⁴ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 19.

⁹⁵ *Ibid*, s 18.

⁹⁶ *Ibid*, s 19.

⁹⁷ Justitiedepartementet, *Åtgärder mot s.k. lagfartskapning*, 18/12-2009.

bankerna att få alla ärenden utförda, så att de kan ge lån till sina kunder om de nu har fastigheten som säkerhet.⁹⁸

Vad det gäller anlita advokater i samband med kapningen finns det ett problem med att de oftast begär förskott. Förskottet ligger på summor ”*som en fastighetsägare utan andra tillgångar än sin fastighet ofta inte klarar av*”⁹⁹. Försäkringsbolagen säger att det inte är bevisat att det föreligger någon tvist eftersom det inte går att kontakta och ge något besked om kaparens inställning och därför gäller inte rättsskyddet i försäkringen.¹⁰⁰ Det har i vissa fall förekommit att tingsrätten sänkt det yrkade beloppet på advokatkostnaderna eller till och med helt, så att ingen ersättning ska betalas ut. Detta på grund av att det inte har ansetts nödvändigt att juridiskt ombud har anlåtats. Detta kan även ha en viss betydelse för Kammarkollegiets beslut angående ersättningen från staten att få lagfartsbeslutet undanröjt så att lagfarten återgår till den rätta ägaren. Några av de som drabbats har sagt att de inte fått sina kostnader täckta. Den drabbade kan, om yrkandet sänks eller jämkas helt av Kammarkollegiet, väcka talan mot staten.¹⁰¹ Vad det gäller ersättningen från Kammarkollegiet skickas en skrivelse till regeringen om vilken myndighet som ska stå för kostnaden för ersättningen till den drabbade. Den drabbade får vänta ännu längre på sin ersättning. När ingen myndighets handlande kan anses felaktigt hamnar kostnaden på Kammarkollegiet. Detta problem skulle kunna lösas genom en fond som är en del av kostnadsunderlaget för expeditionsavgifterna.¹⁰²

Det är ovanligt och går oftast inte att veta om överlåtelsehandlingarna är förfalskade vid en lagfartsansökan. Det är även svårt att se om dessa handlingar är förfalskade. Det kan hända att någon handläggare uppmärksammar att det är samma handstil på de olika signaturerna. I sådana fall har det lagts ett uppskov och kontroll har gjorts med överlåtaren. Lantmäteriet har handlingar från och med den 1/6 2008 inskannade, så vid misstanke kan, om det har hänt något efter det på fastigheten, signaturerna lätt jämföras och detta kan leda till en mer

⁹⁸ Se bilaga 1.

⁹⁹ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 26.

¹⁰⁰ Ibid.

¹⁰¹ Ibid, s. 27.

¹⁰² Ibid, s. 27 f.

bekräftad misstanke och det kontrolleras en extra gång med överlåtaren. Det finns dock inte alltid något att jämföra med.¹⁰³

Det ingår som sagts inte i Lantmäteriets uppgifter att ta reda på eller efterforska om ett lagfartspliktigt förvärv gjorts. Prövningen av inskrivningsansökan är således rent formell, vilket innebär att ett beslut om beviljad inskrivning, som huvudregel, inte läker ett eventuellt ogiltigt förvärv. Enligt 19 kap. 40 § JB kan den som vill åberopa ett ogiltigt förvärv, alldeles oberoende av inskrivningen, få sin talan prövad.¹⁰⁴ Således har inskrivningen, rent obligationsrättsligt, inte någon betydelse enligt nämnda lagparagraf. Äganderätten överläts genom att en giltig överlåtelse enligt 4 kap. JB kommit till stånd eller alternativt genom ett giltigt universalfång, det vill säga en köpare övertar inte äganderätten till fastigheten genom att lagfartansökan beviljas. Inskrivningen kan dock få betydelse på det obligationsrättsliga planet när någon åberopar tjugohög hävd i förhållande till sin fångesman (se avsnitt 3.5).¹⁰⁵

Avslutningsvis kan noteras att lagfartskapningar inte är något som är unikt för Sverige, eftersom kapningar förekommer i flertalet länder i Europa. Omfattningen av lagfartskapningar varierar, beroende på hur "lönsamt" det är för kaparen att utföra gärningen. Lagfartskapningar är en form av brottslighet som det sannolikt aldrig går att skydda sig fullt ut mot, eftersom förövarna troligtvis förfalskar allt som går att förfalska i olika sammanhang.¹⁰⁶

3.7 Vad som kan göras för att skydda sig själv från lagfartskapningar

Det som en privatperson kan göra är att kontrollera i fastighetsregistret hos Lantmäteriet vem som är lagfaren ägare. Står det fel namn ska en polisanmälan göras.¹⁰⁷ Villaägarna har även en ägarskyddsförsäkring som innebär att den drabbade kan få hjälp av Villaägarnas jurister samt få ersättning för vissa kostnader som uppstår för den drabbade vid lagfartskapning.¹⁰⁸ Vidare så kan en fastighetsägare söka in-teckningar på fastigheten, som nödvändigtvis inte utnyttjas, för att öka skyddet. Således elimineras en orsak till varför lagfartskaparen är intresserad av att

¹⁰³ Se bilaga 1.

¹⁰⁴ Grauers, *Fastighetsköp*, s. 21.

¹⁰⁵ Hager, *Allmänna fastighetsrätten – en introduktion*, s. 119 f.

¹⁰⁶ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 13.

¹⁰⁷ Kammarkollegiet, *Ersättning och skadestånd* 4/4-2015.

¹⁰⁸ Villaägarna, *Så skyddar du huset från lagfartskapning*, 4/4-2015.

kapa fastigheten.¹⁰⁹ Se avsnitt 3.2 (varför lagfartskapningar sker) varför inteckningar på fastigheten inte förefaller intressant för kaparen.

Skulle kaparen hålla sig undan vid en tvist finns det två alternativ enligt Claes Hultholm. Det första alternativet, som snarare är en möjlighet, är att den drabbade hinner överklaga lagfartsbeslutet. Det andra alternativet är att den drabbade väcker talan om bättre rätt vilket kanske skulle kunna leda till en tredskodom till förmån för den drabbade.¹¹⁰ En tredskodom innebär att tvisten avgörs till den drabbades förmån eftersom kaparen inte inställt sig. Detta kan dock omprövas genom återvinning.¹¹¹ Att kaparen håller sig undan kan dock innebära att det tar längre tid att få tillbaka lagfarten.¹¹² Vid en tvist om bättre rätt finns det två saker som en kapare inte kan göra i det läget enligt Claes Hultholm. Skulle kaparen sälja fastigheten vidare kan inte köparen få full lagfart förrän kaparen skulle vinna tvisten. Kaparen kan inte heller ta ut en ny inteckning och på så sätt pantsätta fastigheten.¹¹³ Detta enligt 20 kap. 7 § 3 p och 22 kap. 4 § 1 st. 2 p JB.

3.8 Vad en kapning innebär för den drabbade

Regeringskansliet hävdar att lagfartskapningar inte är ett så stort problem eftersom det inte sker så många fall, men att det blir besvärliga konsekvenser för den som blir utsatt för en lagfartskapning.¹¹⁴ Det är en långdragen process att få tillbaka lagfarten och rättsskyddet i en villahemsförsäkring träder först in när det blir en process i domstol. Risken finns att kaparen håller sig undan och har denne skulder hos Kronofogden kan fastigheten bli utmätt. Vidare kommer krav från Skatteverket om att vinsten från försäljningen ska beskattas.¹¹⁵ Se även avsnitt 1.1.

¹⁰⁹ Greberg, Mitt i juridiken, 14/10-2009

¹¹⁰ Se bilaga 1.

¹¹¹ Heuman, *Process- och straffrätt för juridisk översikt kurs*, s. 30.

¹¹² Se bilaga 2.

¹¹³ Se bilaga 1.

¹¹⁴ Justitiedepartementets, *Åtgärder mot lagfartskapning*, 4/4-2015.

¹¹⁵ Villaägarnas Riksförbund, *Så skyddar du huset från lagfartskapning*, 4/4-2015.

3.9 Vad som kan göras för att utöka skyddet

Det har föreslagits i en motion att underrättelse ska ske innan lagfartsansökan går igenom och inte efter.¹¹⁶ Motionen har i skrivande stund inte behandlats än.¹¹⁷ I samband med att en underrättelse skickas till fastighetsägaren, har Villaägarnas riksförbund föreslagit att lagfart inte får beviljas förrän tidigast två veckor senare. Detta för att den rätte ägaren ska få möjlighet att överklaga.¹¹⁸ Det har även föreslagits att den lagfarne ägaren ska skicka en bekräftelse innan lagfartsärendet är färdigbehandlat, detta genom rek-brev. Detta måste dock författningsregleras. Vidare skulle förfarandet försvåra omsättningen av fastigheter och medföra stora kostnader för staten.¹¹⁹

Det har även kommit som förslag att åklagare och polismyndighet ska meddela Lantmäteriet om att det pågår en förundersökning om förfalskningsbrott. Dock har förslaget mött kritik i form av att misstankar som gör att en förundersökning inleds kan vara svaga. Effekten av förslaget kan ifrågasättas och att arbetet istället borde inriktas på att förhindra att förfalskade handlingar leder till att lagfart beviljas. Vidare så skulle detta leda till att förundersökningen försvåras och att förslaget kan strida mot förundersökningssekretessen. Ett eventuellt besked om att förundersökning har inletts skulle dessutom inte alltid hindra att lagfart ändå beviljas samt att rättsställningen mellan den som drabbats av kapningen och en godtroende förvärvare av fastigheten förändras inte (se avsnitt 3.4). Effekten av beskedet skulle få ännu mindre effekt i de fall lagfartsansökan redan beviljats. Det enda som skulle kunna vara till hjälp med beskedet är att kaparens rådighet över fastigheten begränsas i ett tidigare skede.¹²⁰

Regeringen har även bedömt ett förslag till notarieföring och ökat vittneskrav vid fastighetsöverlåtelse och kommit fram till att detta inte bör införas. En notarieföring skulle vara både krångligt, byråkratiskt och dyrt. Detta är inte heller helt riskfritt eftersom användande av vissa behörighetshandlingar måste accepteras. Ett skärpt vittneskrav skulle

¹¹⁶ Andersson, Phia, Motion till riksdagen, 8/4-2015.

¹¹⁷ Ibid.

¹¹⁸ Se bilaga 4.

¹¹⁹ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 20 f.

¹²⁰ Prop. 2000/01:61, s. 23.

inte hindra kaparen att förfalska dessa underskrifter också. Det finns inte heller möjlighet att kontrollera vittnenas uppgifter som exempelvis personnummer och adress.¹²¹

Det finns även andra förslag och eventuella förändringar till ett ökat skydd, som kan bidra till att försvåra för en potentiell kapare och minska omfattningen av de konsekvenser som följer av en kapning. Rutiner i inskrivningen kan skärpas eller förbättras, genom att myndigheter underlåter åtgärda bagatellartade fel på egen hand. Det vill säga inte korrigera eller komplettera någon uppgift i en överlåtelsehandling, även om det är av en liten verkan.¹²² Det är således bättre att kontrollera med den som skickat in ansökan. Efter försök via kontakt per telefon finns det möjlighet att lägga ansökan på uppskov och skicka ut en skrivelse där ingivaren ombeds att skriftligen förtydliga i ärendet.¹²³

Det har lagts fram flera förslag i Justitiedepartementets remiss (dnr. 0300/09), nedan kommer vissa förslag behandlas. I remissen framgår det bland annat att flera fastighetsägare har föreslagit att föra in en spärr och lagfarten kan inte ändras förrän de själva säger till. Det finns ingen laglig möjlighet för en sådan spärr för närvarande. Detta skulle dock innebära problem i form av att hur Lantmäteriet ska veta att det är den lagfarna ägaren som faktiskt lägger in och upphäver spärren. Vidare så ägs många fastigheter av flera personer. Detta har diskuterats att lösas med att personen i fråga ska själv infinna sig på ett inskrivningskontor eller hantera skapande eller byten av lösenord via rek-brev, vilket skulle innebära kostnader för myndigheter och privatpersoner. Skulle tjänsten vara nätbaserad krävs det ett mycket tillförlitligt system med inloggning och kontroller. Fastighetsköp sker inte varje dag och det är lätt att glömma bort inloggningsuppgifter. Frågan är hur man ska lösa problemet med spärren när fastighetsägaren avlider och vid skilsmässor och så vidare.¹²⁴

Vidare har det kommit förslag om att, precis som för bilar, att skicka in ett registreringsbevis med lagfartsansökan, men detta skulle orsaka kostnader att skicka ut nya varje gång ett köp genomförs. Det är även lätt att tappa bort registreringsbevisen, som bilägare gör, och därför

¹²¹ Prop. 2000/01:61, s. 18 f.

¹²² Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 16.

¹²³ Se bilaga 1.

¹²⁴ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 19.

måste ett nytt registreringsbevis beställas och dessutom har som ovan nämnt flera fastigheter har fler än en ägare vilket fordon inte har.¹²⁵

Det har även kommit som förslag att ett bankintyg ska bifogas med lagfartsansökan, för de fall det handlar om privatpersoner, som visar på att säljaren har fått köpeskillingen. Detta måste dock författningsregleras. Vidare uppstår även problemet att betalning inte alltid sker vid köpebrevets utfärdande. Betalningen behöver inte ske i form av pengar och det går inte att utfärda något intyg i denna situation. Detta förslag skulle innebära mindre kostnader och en liten försämring av omsättningen av fastigheter skulle även tillkomma och det skulle även försvåra penningtvätt.¹²⁶

Säljaren och köparen har solidariskt ansvar för stämpelskatt och expeditonsavgift och dessa betalas inte när det sker en lagfartskapning. Skatten och avgiften betalas efter att lagfarten har beviljats och ett förslag är att ändra det till att de betalas i förväg innan lagfarten beviljas. Men detta skulle innebära en författningsändring, det skulle även krävas helt nya arbetsrutiner. Vidare skulle detta leda till mer kostnader och att omsättningen av fastigheter försvåras.¹²⁷

Det som torde vara mest effektivt mot att stoppa lagfartskapning är att hela överlåtelsen av fastigheten görs elektroniskt eftersom elektroniska signaturer är svårare att förfälska. Detta skulle kräva en obligatorisk lagstadgning och en mer avancerad infrastruktur. Utvecklingen måste gå mer framåt för att råda bot på problem som bland annat att elektroniska signaturer måste kunna användas mer flexibelt för att det skulle kunna fungera med en helt elektronisk överlåtelse. Detta kommer troligen bli aktuellt i framtiden men detta kräver dock investeringar. Däremot skulle det i dagsläget fungera att det blir obligatoriskt att kvittera ut en ansökan genom en e-legitimation som har en form av kodning som kan läsas av Lantmäteriet. Detta gör att de kan se vem det är som har hämtat ut ansökan. Detta måste vara obligatoriskt för att det ska skydda från lagfartskapningar.¹²⁸

Genom en prenumeration på valfri information om ändringar i fastigheten skulle det underlätta att snabbare få reda på kapningen. Detta skulle kunna ske från allt till e-post till

¹²⁵ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 20.

¹²⁶ Ibid, s. 23.

¹²⁷ Ibid.

¹²⁸ Ibid, s. 23 f.

brev och det skulle även kunna vara aktuellt med att kunna prenumerera på exempelvis släktingars fastigheter. Detta kräver ändringar i FRL och bör vara avgiftsbelagd med tanke på den kostnad som uppstår att utveckla och driva den. Problemet med detta är att det sannolikt påverkar rätten till skadeståndersättning eftersom det kan hävdas att en person som inte har en prenumeration exempelvis, inte vidtagit de försiktighetsåtgärder som finns för att undvika eller upptäcka en lagfartskapning. Detta förslag kan jämföras med Bolagsverkets rutiner. Det finns en tjänst där det genom e-post skickas ut ett mail varje gång ett ärende om ett bolag diarieförs. Vidare skickas ett mail till den gamla e-postadressen om att ändring av e-postadressen har skett. Bolagsverket skickar ut ett meddelande till bolagets företrädare som in- eller avregistreras i bolaget. Det finns möjlighet för den enskilda att gå in och kolla på ärenden angående bolaget. Det går även att prenumerera på ändringar i Näringslivsregistret. Bolagsverket använder elektroniska anmälningar för i princip alla slags anmälningar vad det gäller bolag. Bolagsverkets register är författningsmässigt mindre reglerat än fastighetsregistret. Detta innebär att vissa ändringar i Bolagsverkets register och tjänster går att ändra utan en författningsändring.¹²⁹

Det är inte bara Lantmäteriet som berörs utav lagfartskapningar, därför torde ändringar hos andra organisationer kunna lösa problemen med lagfartskapningar. Exempelvis så hamnar de flesta lagfartskapningar hos polisen. Brottet har inte någon särskild prioritet och de flesta fall skrivs av. Det skulle underlätta om anmälningen togs om hand om direkt av någon specialiserad på lagfartskapningar, men avsaknaden av specialiserade avdelningar torde vara ett problem för alla brott.¹³⁰ Ett annat exempel är att vid ägarbyte på en fastighet sker också byte på försäkringar, ägare av elnät och liknande på fastigheten. Vid en kapning byts inte dessa. Försäkringsbolag och så vidare prenumererar på uppgifter hos Lantmäteriet för att hålla sig uppdaterade. Skulle ett lagfartsbyte ske men ingen adressändring ske av kunden skulle dessa företag kunna ta kontakt med kunden för att kontrollera, på så sätt skulle kunden också tidigare få vetskap om en eventuell kapning.¹³¹

Eftersom fastighetsregistret innehåller personuppgifter måste vissa krav uppfyllas för att få direkttillgång. Detta gör att enskilda personer inte kan få direkttillgång till registret eller få

¹²⁹ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 22 f.

¹³⁰ Ibid, s. 27.

¹³¹ Ibid, s. 25.

information om ägaruppgifter, dock kan den enskilda med telefonkontakt med Lantmäteriet få information. Några förhinder att utöka tillgängligheten föreligger inte från integritetsynpunkt och skulle innebära att kapningar upptäcks tidigare. Detta förslag skulle å andra sidan innebära att kaparen får tillgång till uppgifter om lämpliga fastigheter att kapa.¹³² Det har även föreslagits att ta bort förfarandet att kunna söka på en fastighetsadress och på så vis få fram information om fastighetsbeteckning, lagfartsuppgifter och inteckningsuppgifter. Detta gör att kaparen inte kan söka på information om ett lämpligt objekt och därmed minska risken för kapningar. Dock har samhället spridit denna information genom exempelvis att namn och dylikt på fastigheternas soptunnor, så detta skulle vara lönlöst.¹³³

Det sker, som ovan nämnts (se avsnitt 3.4), inte så många lagfartskapningar och därför vet inte den drabbade vad denne ska göra när en kapning sker. Information om vad den drabbade bör göra borde finnas på Lantmäteriets hemsida. Likaså bör Kammarkollegiet göra desamma med vad det gäller statens skadeståndsansvar.¹³⁴ Det har även föreslagits i proposition 2000/01:61 att myndigheterna ska ha ett bra bemötande mot den drabbade. Detta genom att exempelvis Lantmäteriet beskriver den gällande lagstiftningen, förtydligar att den drabbade inte förlorat äganderätten, att kaparen inte kan utnyttja pantsättning av fastigheten och hur den drabbade ska göra för att få tillbaka sin lagfart. Detta kräver ingen författningsändring.¹³⁵ Det skulle således behövas en samordning mellan olika myndigheter. Myndigheterna vet inte vart och hur ärendet handläggs hos andra myndigheter.¹³⁶

Villaägarna har lagt som förslag att underrättelse ska skickas ut redan när ansökan kommer in till Lantmäteriet. Detta ska även kunna ske via e-post och sms genom någon slags prenumeration. Eftersom flera kan prenumerera på lagfartsansökningar på samma fastighet, hindras inte den rätte ägaren från att få underrättelse genom att kaparen lämnar felaktig adress till överlåtaren. Detta förfarande är inte särskilt avancerat och bidrar till en ökad säkerhet.¹³⁷ Eftersom det tar tid innan en ansökan går igenom och därför i kombination med att underrättelse skickas ut när ansökan kommer in hinner den drabbade, tack vare underrättelsen

¹³² Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 26.

¹³³ Ibid, s. 24.

¹³⁴ Ibid, s. 26.

¹³⁵ Prop. 2000/01:61, s. 19.

¹³⁶ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 28.

¹³⁷ Se bilaga 4.

via sms eller e-post, höra av sig till Lantmäteriet inom en timme. Det finns dock en risk att kaparen ändrar exempelvis telefonnumret eller e-postadressen till sitt eget, vilket innebär att ingen information skickas ut till den drabbade i detta fall. Detta går att lösa med att ett meddelande skickas ut om att kontaktuppgifterna har ändrats, vilket också gör att den drabbade reagerar. Detta har som tidigare nämnts varit en kostnadsfråga, men detta ska ställas i relation till hur mycket alla fastigheter faktiskt är värda och hur mycket som faktiskt betalas in i skatt. En sådan kostnad är enligt Ulf Stenberg försumbar och ligger troligtvis någonstans mellan två till fyra miljoner. Det ska även tilläggas att det inte bara handlar om intäkter jämfört med kostnader, utan även säkerheten.¹³⁸

Enligt Claes Hultholm är det ett potentiellt problem att exempelvis kaparen vittjar brevlådan eller att underrättelsen på något annat sätt kommer bort och den drabbade missar chansen att överklaga lagfartsbeslutet. Detta är systemets svaghet. Att lösa detta är en kostnadsfråga, ett alternativ är att skicka rek-post. Men det kan hända att brevet inte hämtas ut och risken finns att tidsfristen för överklagandet går ut om det inte hämtas ut i tid. Men att kaparen vittjar brevlådan har bedömts som en liten risk, och uppenbarligen fungerar underrättelsen såsom det är idag eftersom de klassiska kapningarna minskat.¹³⁹

Det har även föreslagits om:

- förlängd klagotid så att den drabbade hinner anföra besvär istället för att tvingas väcka talan om bättre rätt.¹⁴⁰
- ID-kontroll men ett ID-kort går i sin tur att förfalska.¹⁴¹
- ett förenklat förfarande hos Inskrivningsmyndigheten för bland annat rättelse vid felaktigt beviljad lagfartsansökan.
- att utöka granskningen vid ärenden som lagfartansökan, genom bland annat att Lantmäteriet ska ta kontakt med ägaren per telefon när ärendet handläggs.¹⁴²
- att varna om fastigheter i riskzonen, som exempelvis om fastighetens inteckningssumma är lågt, ska komplettera redan befintligt varningssystem om

¹³⁸ Se bilaga 6.

¹³⁹ Se bilaga 1.

¹⁴⁰ Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 12.

¹⁴¹ Ibid, s. 18.

¹⁴² Ibid, s. 12.

exempelvis överlåtarens civilstånd eftersom det krävs enligt 23 § sambolagen (2003:376) och 7 kap. 5 § äktenskapsbalken att båda makarna skriver på kontraktet. Detta skulle dock, som nämnts ovan i avsnittet, förhindra en snabb och effektiv hantering samt att det i detta fall blir att handläggaren ska ha som utgångspunkt att alla handlingar är förfalskade.

- att ärenden utan ingivningsnummer, med andra ord de ärenden som inte exempelvis mäklare och bank skickar in, skulle kunna undersökas noggrannare, dessa ärenden utgör 30 procent av alla lagfartsansökningar, men detta skulle återigen försvåra omsättningen på fastighetsmarknaden.¹⁴³
- att det skulle kunna införas en slumpvis utökad kontroll som görs innan lagfartsansökan går igenom eftersom detta har fördelen som överraskningsmoment eftersom inte någon vet när och vilka handlingar som utsätts för kontrollen, detta skulle dock kräva personalresurser.
- en utökad rätt för skadeståndsansättning till den drabbade med tanke på statens ansvar för registret.¹⁴⁴
- att tiden som domstolsprocessen tar borde minskas, således bör det undersökas vilka sätt detta kan göras på.¹⁴⁵
- att lagfartsansökan förklaras vilande om fastigheten saknar inteckningar eftersom detta rör sig om endast ca sju procent av de småhusenheter som finns. Lagfartsansökan ska först beviljas när fastighetsöverlåtaren har godkänt detta. Dock så kommer inte alla fastigheter i riskzonen med.¹⁴⁶

3.10 God tro hos borgenärer

Kravet på god tro i 6 kap. 7 § JB gäller både objektivt och subjektivt eftersom det är svårt att bevisa att någon varit medveten om förhållandena, så kallad subjektiv ond tro. Det är enklare att bevisa att personen i fråga borde ha varit medveten om förhållandena, så kallad objektiv ond tro. Den objektiva goda tron innebär att det föreligger en undersökningsplikt som i detta fall handlar om att fastigheten har bytt ägare. Det klassiska i detta fall för objektiv ond tro är

¹⁴³Justitiedepartementets remiss, dnr. 0300/09, s. 17.

¹⁴⁴Ibid, s. 12.

¹⁴⁵Ibid, s. 27.

¹⁴⁶Bilaga 5.

att det är en ny ägare som registrerats som lagfaren ägare men att exempelvis den gamla ägaren försöker erhålla panträtt. I 6 kap. 7 § 3 st. JB föreligger det en presumtion om att panthavaren är i god tro om denne vid pantsättningen har använt ett gravationsbevis som är högst en månad gammal.¹⁴⁷ I gravationsbeviset ska även anteckningar finnas med som exempelvis att talan om bättre rätt har väckts.¹⁴⁸ Dock så utesluter inte detta att panthavaren kan godtrosvörvärva panten på annat sätt. Gravationsbeviset är inte nödvändigt för ett godtrosvörvärv, men det är ett bevis på den ovan nämnda undersökningsplikten. Det räcker med att borgenären på annat sätt tar reda på vem som är lagfaren ägare. Underlåtenhet till undersökningsplikten kommer endast borgenären till last.¹⁴⁹

4 Analys

4.1 Orsakerna till varför skyddet är svagt

Med tanke på att fastighetssystemet är en grundläggande del för fastighetsrätten och är en viktig aspekt ur skadesynpunkt, torde det redan på den grunden vara av intresse att fastighetssystemet ska hålla en viss säkerhet. Det borde redan på denna grund vara önskvärt att lagfartskapningar inte sker. Även fast det inte har skett någon fullbordad lagfartskapning sedan 2010 (enligt Lantmäteriet, men det kan dock finnas mörkertal fortfarande enligt Ulf Stenberg) är skadan redan skedd när kaparen beviljats lagfart, men ännu inte lyckats pantsätta fastigheten. Den drabbade blir således ett brottsoffer redan i denna fas. Den drabbade torde inte lita på systemet igen och den känner med all säkerhet otrygghet inför framtiden. Det är underligt att Justitiedepartementet har den motsatta åsikten (se sista stycket avsnitt 3.4) och enligt Ulf Stenberg har deras kunder svagt förtroende för fastighetssystemet. Ansvaret borde ligga på stat och myndigheter att systemet är tillräckligt säkert så att sådant som lagfartskapningar inte sker med tanke på vikten av de ovan nämnda aspekterna.

Anledningen till att skyddet är svagt är kort sagt att det är svårt att se om handlingar är förfalskade, samt att Lantmäteriet har krav på sig att handläggningen ska gå snabbt. Dessutom så framgår det att det inte får kosta någonting eftersom det inte anses vara nödvändigt att beskosta med tanke på att det sker så pass få kapningar, enligt bland annat staten. Författarna

¹⁴⁷ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 74.

¹⁴⁸ *Ibid*, s. 75.

¹⁴⁹ *Ibid*.

håller dock inte med, trots att det sker få kapningar behöver det inte innebära att systemet är fullgott. Därför tycker författarna att det är av vikt att belysa systemets brister eftersom det framstår som att det inte föreligger något problem efter 2010 års kontrollskärpning. Det kan med andra ord uppfattas som om det inte värt att lösa problemet, ett problem som uppenbarligen finns eftersom svenska fastighetsägare känner en viss otrygghet enligt Villaägarna. Att det inte skett fullbordade lagfartskapningar efter kontrollskärpningen kan vara en anledning till att staten och de olika myndigheterna inte har arbetat lika aktivt med att åtgärda de kapningsförsök som uppstår. Att det inte anses vara nödvändigt att besköta ökade säkerhetsåtgärder försvårar arbetet med utvecklingen av systemet och minskar förtroendet hos fastighetsägarna, eftersom de trots allt betalar ungefär nio miljarder i stämpelskatt varje år. Vidare har kontrollskärpningen 2010, som ovan nämnts, inte lett till att kapningarna stoppats i sig, utan det har satts in åtgärder som innebär ”skydd” efter att kapningen är gjord. Det borde istället fokuseras på att stoppa kapningar redan från början, innan lagfartsansökan gått igenom.

En förbättring av lagfartssystemet, samt en god inställning hos staten och myndigheterna, gynnar inte endast fastighetsägarna utan även diverse myndigheter och organisationer. Såsom det tagits upp i uppsatsen påverkas Lantmäteriet av eventuella lagfartskapningar, likaså andra berörda myndigheter och organisationer. Därför har det som sagt föreslagits att andra myndigheter och organisationer, än Lantmäteriet, ska utöka sina skydd för att få bukt med problemet. Ändock ligger en stor del av problemet hos Lantmäteriet, eftersom det genom dess beviljande av lagfartsansökan skapas en inkörsport till att exempelvis kunna pantsätta fastigheten. Det är för enkelt att få lagfart eftersom det enda som behövs göras är att skicka in underskrivna köpehandlingar samt att det endast sker formella kontroller av dessa. Därför är det av mindre vikt vilka insatser de andra organisationerna och myndigheterna gör eftersom en kapare inte kan råda över fastigheten överhuvudtaget utan beviljad lagfart.

Det föreligger en presumtion om att den som står som lagfaren ägare även innehar äganderätten (se avsnitt 3.4). Detta gör att systemet blir förslappat, eftersom det inte finns något utökat skydd för att kontrollera om den som står på lagfarten även innehar äganderätten. Det ligger inte, som tidigare nämnts, i Lantmäteriets uppgift att efterforska om ett lagfartspliktigt förvärv har gjorts, vilket resulterar i att ingen vet om förvärvet har skett på ett korrekt sätt och vem som är skyldig att ansöka om lagfart i enlighet med 20 kap. 1 § JB. Det

kan därför anses att det behövs en förändring av bland annat Lantmäteriets uppgifter och skyldigheter. Detta är dock en kostnadsfråga, eftersom det innebär att Lantmäteriet inte längre endast kan göra en formell kontroll, utan även måste pröva äktheten. Se vidare avsnitt 4.2.

4.2 Förslag till vad som kan göras för att utöka skyddet

Med den utilitaristiska straffteorin som utgångspunkt ska förfarandet med lagfartsansökan, för att få bukt med problemet, göras mer komplicerat. Dessutom måste det göras enklare att upptäcka försök till kapningar. Således, i kombination med att göra det mer komplicerat att få lagfart samt att det blir enklare att upptäcka redan försök till lagfartskapningar, gör det helt enkelt inte värt för kaparen att kapa. Kaparen inser således att det är en ökad risk för att bli upptäckt och kanske därför överväger en extra gång innan denne går till handling. Detta innebär en preventiv effekt. Att de klassiska kapningarna gick ner i antal efter att underrättelse skickas ut till den förra lagfarna ägaren från år 2010 styrker detta. Det är trots allt kaparen som bestämmer om en lagfart ska kapas eller inte. Eftersom det sker många försök i dagsläget kan en kapare möjligen lyckas med sitt försök och tillslut kunna fullborda kapningen. Precis som andra brottslingar, kan en kapare hitta en utväg till att komma runt lagar och regler.

De flesta lösningar verkar innebära både kostnader och försvåra omsättningen av fastigheter. Frågan är om det allmänna kan tänka sig att handläggningstiderna blir lite längre och hur länge det skulle handla om? I sådana fall skulle förslaget om att den lagfarna ägaren får en underrättelse innan lagfartsansökan beviljas, i kombination med att den lagfarna ägaren får yttra sig innan ansökan gått igenom, vara tillämpligt. Det kanske bara handlar om en vecka som den lagfarna ägaren får yttra sig, men detta skulle leda till att en eventuell kapning upptäcks redan innan ansökan går igenom och att det blir enklare för den drabbade att få tillbaka sin lagfart. Dessutom förekommer det i detta fall färre fall för staten att ersätta den drabbades kostnader för att få lagfartsbeslutet undanröjt.

Med anledning av det ovan nämnda i avsnitt 4.1 om att äktheten inte prövas vid ett lagfartsbeslut, kan det föreslagsvis införas en reglering eller skyldighet för den lagfartspliktige förvärvaren att söka lagfart (utöver den regleringen som finns i 20 kap. 1 § JB), samt att konsekvenserna av att inte ansöka om lagfart inom den tremånadersfristen ska skärpas. Detta genom att exempelvis använda sig av straffavgift som måste betalas om tidfristen överstigs och inte använda sig av vite. På så sätt, även om den lagfartspliktige förvärvaren inte har ett

intresse av att belåna fastigheten, ansöker denne om lagfart ändå. En sådan reglering om straffavgift skulle särskilt få en verkan i kombination med att det på liknande sätt av registrering av företag på Bolagsverket, sker en obligatorisk registrering av fastighetsförvärv hos Lantmäteriet. Således skulle Lantmäteriet kunna kontrollera eventuella fastighetsförvärv och om dessa är korrekta ur bland annat ett obligationsrättsligt perspektiv. Att registrera överlåtelsen låter byråkratiskt men eftersom det fortfarande förekommer lagfartskapningar och främst försök till lagfartskapningar, finns det ett behov. Dock kan en sådan registrering av överlåtelsen innebära att äganderättsskyddet försvagas, genom att just överlåtelsen registreras och inte endast lagfarten. Detta leder till att Lantmäteriet måste kontrollera äktheten på handlingarna, på så sätt krävs mer resurser som bidrar till ökade kostnader. Å andra sidan betalar svenska folket stämpelskatt på cirka 9 miljarder kronor per år, vilket kan tyckas kompensera den diskuterade kostnadsfrågan, eftersom denna skatteintäkt ska kunna uppbära kostnaden för att kunna öka skyddet.

Eftersom det finns inskannade handlingar skulle myndigheten genom en snabb och enkel kontroll kunna ta upp akten och jämföra underskrifterna om det har hänt något på fastigheten. Detta skulle troligtvis bara ta några minuter, om ens det, och skulle inte innebära varken betydande ökade kostnader eller längre handläggningstider. Finns det anledning till att misstänka förfalskning är det endast att lägga ansökan på uppskov och kontakta överlåtaren.

Vad det gäller prenumerationen som villaägarna föreslog skulle det kunna göras automatgenererat. Även brevet skulle kunna skickas ut när ansökan kommer in, precis som det har föreslagits bland annat i en motion (se avsnitt 3.9), eftersom det förlänger tiden att hinna anföra besvär och det behöver inte handla om att ansökan måste godkännas och så vidare. Detta torde inte innebära några ökade kostnader eftersom det enda som skiljer förfarandet från idag är tidpunkten när underrättelsen skickas ut. Det går även snabbare med e-post än brev och väljer en person att denne vill ha prenumeration på när någon annan får lagfart/eller när ansökan kommer in, skulle brevutskicket tas bort och detta gör att kostnader för personal i form av att exempelvis leta reda på adresser och själva försändelsen undviks. Visserligen torde en engångskostnad uppstå när detta system tas i bruk, men som nämnt ovan torde även detta innebära besparingar. Men brevutskicket måste fortfarande vara kvar för de fall en person inte har tillgång till dator exempelvis. Som extra motivation till detta förslag torde även detta bli mer miljövänligt eftersom det inte förbrukas papper.

Genom att skicka ut underrättelse när en ansökan kom in, skulle även detta innebära att den drabbade hinner överklaga Lantmäteriets beslut innan tiden går ut och talan om bättre rätt måste väckas. Detta torde innebära färre domstolsprocesser och skulle minska eventuella skadeståndersättningar från staten. Slutligen så skulle detta eliminera risken med att kaparen vittjar brevlådan i det fall e-post används istället för brev. Det finns dock vissa problem med detta förfarande, dels att e-postadresserna kanske inte är uppdaterade ordentligt samt att det inte går att veta om rätt person står bakom e-postadressen. För det första problemet skulle anmälan för byte till e-post utformas så att personen i fråga måste garantera att e-posten ska hållas uppdaterad och att den kontinuerligt kontrolleras. För det andra problemet skulle detta eventuellt lösas med en underrättelse genom brev till den lagfarna ägaren första gången denne anmäler sig till att använda e-post. För det fall det skulle ske ett byte av e-postadressen skulle detta göras säkrare genom att göra som Bolagsverket att skicka ut ett meddelande till den gamla e-postadressen om att ett byte har gjorts. Detta förfarande torde inte minska omsättningen av fastigheter på något sätt, utan det är en kostnadsfråga. Att det är en kostnadsfråga kan diskuteras, eftersom det som sagts betalas ungefär nio miljarder kronor i stämpelskatt årligen som kan sättas i relation till att en kapning innebär ett allvarligt ingrepp i den drabbades personliga sfär, för att inte tala om den ekonomiska risk det innebär om någon blir av med sin fastighet genom att lagfarten inte undanröjs och på så sätt inte återgår till den rätta ägaren. Vidare, om detta skulle kombineras med att förlänga tiden för att överklaga beslutet, skulle den drabbade inte behöva processa och dyligt för att få tillbaka sin lagfart och detta torde varken försvåra omsättningen av fastigheter eller kosta något.

Ett annat förslag är att sprida information om lagfartskapningar, vilka risker det innefattar, vad vederbörande bör göra för att skydda sig, samt vilka åtgärder som finns att vidta vid en eventuell fullbordad kapning. Under skrivningsprocessen av uppsatsen har författarna stött på en del frågor om lagfartskapningar och vad detta innebär, bland annat av studenter och en bibliotekarie. Oftast vet inte många vad den korrekta definitionen av lagfartskapningar innebär, men inte heller vad som kan följas vid en eventuell kapning. Detta torde tyda på att många inte har kännedom om lagfartskapningar och inte vet vilka risker som följer av ett sådant förfarande. Eftersom fastighetsförvärv är ett vanligt förekommande fenomen, är det även viktigt att allmänheten har kunskap och kännedom beträffande kapningar och följder som det kan innebära. Genom att sprida informationen på diverse myndigheters hemsidor och/eller tillgängliggöra broschyrer, kan allmänheten förstå vikten av lagfartskapningar. Att

sprida informationen mer än såsom nämnts, borde inte behövas, eftersom myndigheterna inte kan och inte bör ha som uppgift att ringa varje fastighetsägare för att informera eller uppmana den enskilde om bättre kunskaper om lagfartskapningar. Det styrker argumentationen om att tingsrätten sänkt eller helt avslagit yrkandet om advokatkostnader eftersom det inte har ansetts skäligt att anlita ett juridiskt ombud. Detta är ändock inte acceptabelt eftersom det inte finns tillräckligt med tillgänglig information om lagfartskapningar samt att de flesta inte torde ha kunskap om hur en rättsprocess går till om personen i fråga inte arbetar med juridik och därför behöver ha ett juridiskt ombud för att få tillbaka sin lagfart.

4.3 Situationen vid vidareförsäljning och hävd

Det verkar som att det är i princip omöjligt att förlora sin fastighet genom att kaparen säljer fastigheten vidare till någon annan. Godtrosvörvärv går som ovan angetts inte att göra när det handlar om förfalskade handlingar. Den enda möjligheten är hävd, men detta torde bara fungera i teorin och inte i praktiken eftersom förvärvaren av fastigheten måste råda över den genom att exempelvis bo där. Vid en kapning har troligtvis inte den rätta ägaren flyttat någonstans, utan denne bor kvar. Vidare om förvärvaren är en normal omsorgsfull person skulle denne vilja titta på fastigheten innan det blir fråga om köp, vilket blir svårt att göra om den rätta ägaren bor där. Detta är något som inte behöver mer bearbetning för utökat skydd, det torde finnas tillräckligt med skydd i dagsläget.

4.4 Brotten urkundsförfalskning och bedrägeri

Lagfartskaparen kan, som ovan sagts i avsnitt 3.1, dömas för såväl urkundsförfalskning som bedrägeri. Det är dock viktigt att notera att brottet lagfartskapning inte per automatik innebär att förövaren har begått ett bedrägeribrott, utöver urkundsförfalskning. När kaparen har förfalskat någons anteckning på överlåtelsehandlingarna, begår kaparen brottet urkundsförfalskning. Om kaparen upptäcks vid denna fas eller faller under den kategorin som endast vill "jävlas" med fastighetsägaren, kanske kaparen aldrig lyckas fullborda en "riktig" kapning. Det vill säga att kaparen aldrig hinner eller aldrig kommer så långt att få beviljad inteckning för att kunna belåna fastigheten. Detta skulle således innebära att kaparen aldrig vunnit någon slags ekonomisk vinning och därför uppfyller kaparen inte rekvisiten som krävs för att dömas till brottet bedrägeri.

4.5 Borgenärens goda tro

I 6 kap. 7 § JB framgår det att om fastigheten överlåtits och den förre ägaren upplåtit panträtt i fastigheten, gäller överlåtelsen, om borgenären vid tillfället varken ägde eller bort äga kännedom. Detta lagrum är tillämpligt vid sådana fall där den rätte fastighetsägaren säljer fastigheten och utnyttjar situationen genom att upplåta panträtt i fastigheten efter överlåtelsen, eftersom den nya ägaren inte hunnit erhålla beviljad lagfart. Den rätte fastighetsägarens panträtt är efter överlåtelsen dock inte giltig enligt 6 kap. 2 § JB, men 6 kap. 7 § JB ger borgenären en chans till godtrosvärv av panträtten. Således är 6 kap. 7 § JB beträffande godtrosvärv av pant inte direkt tillämplig vid lagfartskapningar. En kapare, som genom falska överlåtelsehandlingar fått beviljat lagfart, är i enlighet med 22 kap. JB att anse som fastighetsägare och kan därför ansöka om inteckning på fastigheten. 6 kap. 2 § 1 st. JB är således tillämplig i detta fall, men situationen vid en lagfartskapning är inte den som framgår i 6 kap. 7 § JB och därför torde inte denna vara tillämplig. Däremot torde det sistnämnda lagrummets tredje stycke, beträffande gravationsbevis, kunna tillämpas vid lagfartskapningar. Detta för att borgenären förlitar sig på samma dokumentation och befinner sig i samma situation som i 6 kap. 7 § JB, men att själva fallet är annorlunda.

5 Slutsats

Sedan medeltiden har det i Sverige funnits ett fastighetssystem, som dels är välorganiserat och kan anses vara bättre än andra länders. Detta innebär dock inte att ett redan relativt bra system inte behöver förbättras när det behövs. Det författarna i sin uppsats kommit fram till är att skyddet vad det gäller lagfartssystemet inte är fullgott. Detta på grund av att det finns brister i lagfartssystemet, som går att åtgärda men att det finns olika intressen på hur man ska gå tillväga. Staten och myndigheter vill å sin sida inte bekosta några höjda säkerhetsåtgärder, dels på grund av att skyddet anses vara relativt säkert, att det förekommer få kapningar, men även att det är en kostnadsfråga. De insatta privata aktörerna anser dock att skyddet är för svagt och anser att en förändring krävs. De kostnader som svenska fastighetsägare får stå för, borde kunna användas för att få ett bättre skydd.

För tillfället verkar diskussionen om skyddet för lagfarterna mellan de insatta privata aktörerna och stat och myndighet vara fast, det har inte skett någon större förändring på fem år. Den senaste förändringen bestod i att skicka ut en underrättelse när någon annan erhållit

lagfart på ens fastighet och den förändringen är som att, som ovan nämnts, låsa dörren efter att hästen har rymt. Visserligen gör underrättelsen att kapningarna upptäcks tidigare än innan 2010 års kontrollskärpning, vilket är en fördel, men alla problem som en kapning innebär sker fortfarande. Åtgärder såsom att skicka underrättelse innan en beviljad lagfartsansökan är därför en god förändring och förbättring i systemet. Att öka säkerheten på detta sätt bör inte vara fråga om en kostnad utan snarare om en intäkt, som att säkerheten för och förtroendet hos fastighetsägare ökar. I beräkningen ska även tas hänsyn till att svenska fastighetsägare bland annat betalar miljarder kronor i stämpelskatt per år och det kan därför sägas att det kan krävas ett säkrare system.

Avslutningsvis måste fokus läggas på att stoppa kapningar redan i stadiet när det endast är ett försök, inte efter att en lagfart gått över till kaparen. Det framgår i uppsatsen att det är få tillfällen kaparen får sin lagfartsansökan beviljad, vilket kan uppfattas som att uppsatsen förlorar sitt syfte. Det vill säga det kan undras varför författarna vill komplicera förfarandet med lagfartsansökan för tusentals fastighetsägare istället för att fokusera på att förbättra situationen för ett fåtal brottsoffer, men detta är en riskabel inställning till problemet anser författarna. Skyddet och möjliga åtgärder för den drabbade som fått sin lagfart kapad. Är redan relativt täckande i enlighet med lag och regler. Att den drabbade får gå igenom en långdragen rättsprocess är inget som kan undvikas, eftersom processen ser ut som den gör för närvarande. Det är snarare säkerheten vid lagfartsansökningar som bör utökas. Trots att det sällan förekommer fullbordade lagfartskapningar, så förekommer det ändå många försök. Som analyserats ovan, kan det vara möjligt för en brottsling att kringgå lagar och regler på ett eller annat sätt, vilket även gäller för en kapare. Att skicka en underrättelse innan en lagfartsansökan beviljas innebär ökad säkerhet vid lagfartsansökningar och författarna tycker därför att det är en god idé att genomföra förslaget. Författarna tycker därför att svenska fastighetsägare, för sin egen skull, kan tåla att skicka in extra uppgifter eller vänta några extra dagar vid beslut om lagfartsändringar. Detta för att täcka de kryphål i systemet som kaparen eventuellt vill utnyttja.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Proposition 2000/01:61. *Förfalskade fångeshandlingar vid ansökan om lagfart*. Stockholm: Justitiedepartementet.

Betänkande 2008/09: CU31. *Fastighetsrätt*. Stockholm: Civilutskottet.

Andersson, Phia, Motion till riksdagen 2014/15:483, *Lagfartskapning*, hämtad 8/4-2015 kl. 10:20. http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Motioner/Lagfartskapning_H202483/

Justitiedepartementets remiss av ”*Lantmäteriets rapport om lagfartskapningar – förekomst och åtgärder*”, 17/3-2009, diarienummer 0300/09.

Lantmäteriets rapport, *Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder (dnr Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1)*, 21/8-2008, diarienummer 500-2007/2442.

Villaägarnas Riksförbunds remissvar 21/4-2009, *Synpunkter på lantmäteriets rapport lagfartskapningar – förekomst och åtgärder (JU2007/10895L1, JU2007/3171/L1) samt Justitiedepartementets promemoria 2008-12-10*.

Greberg, A-S, *så ska risken för lagfartskapning minskas*, Mitt i juridiken (14/10-2009). <http://www.infotorgjuridik.se/premium/mittijuridiken/reportage/article137887.ece>

Lantmäteriets rapport, *Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder (dnr Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1)*, 21/8-2008, diarienummer 500-2007/2442.

Litteratur

Dahlman, C, *Rätt och rättfärdigande - en tematisk introduktion i allmän rättslära*, s. 95, uppl. 2:3, Studentlitteratur 2011

Fastighetsnomenklatur: med fastighetsekonomi & fastighetsrätt, 7., omarb. uppl., Svensk byggtjänst, Solna, 1994

Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, 20., [rev.] uppl., Juristförlaget, Lund, 2012

Hager, Richard, *Allmänna fastighetsrätten: en introduktion*, 4., [uppdaterade och rev.] uppl., Norstedts Juridik, Stockholm, 2014

Heuman, Lars, *Process- och straffrätt för juridisk översiktscurs*, 23. uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2011

Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, 9. uppl., Iustus, Uppsala, 2012

Leijonhufvud, Madeleine & Wennberg, Suzanne, *Straffansvar*, 8., [omarb.] uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2009

Sundell, Jan-Olof, *Svensk fastighetsrättshistoria*, 1. uppl., Iustus, Uppsala, 2007

Victorin, Anders & Hager, Richard, *Allmän fastighetsrätt*, 6., [uppdaterade och omarb.] uppl., Iustus, Uppsala, 2011

Rättsfall

NJA 1982 s. 773

Personlig kontakt

E-postintervju med Ulf Stenberg, chefsjurist på Villaägarnas Riksförbund (2015-04-09).

Telefonintervju med Claes Hultholm, inskrivningsjurist och stabsjurist på Lantmäteriet (2015-04-13).

Telefonkontakt med Kronofogden (2015-04-14)

Elektroniska källor

Bluestep, Möjlighet att låna trots betalningsanmärkningar, hämtad 25/5-2015, kl. 09:20.

<http://kampanj.bluestep.se/betalningsanmarkningar/?gclid=Cj0KEQjwkIurBRDwoZfi1bGCxocBEiQAmcs-esLnun6TEClQ7wPeWVgStGFIvDRa4rHzwsATHqm25oQaAnTf8P8HAQ>

Justitiedepartementet, enheten för fastighetsrätt och associationsrätt, *Åtgärder mot s.k. lagfartskapning*, 18/12-2009. Hämtad 4/4-2015 kl. 21:50

<http://www.regeringen.se/content/1/c6/13/93/99/6b0d2567.pdf>

Kammarkollegiet, *Ersättning och skadestånd*, hämtad 4/4-2015 kl. 21:48.

<http://www.kammarkollegiet.se/rattsavdelningen/ersattning-skadestand/ersattning-och-skadestand>

Lantmäteriet, *Fastighetsregistret*, hämtad 8/4-2015 kl. 11:41

<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Fastighetsinformation/Fastighetsregistret/>

Lantmäteriet, *Ansök om lagfart eller inskrivning av tomträtt*, hämtad 7/4-2015 kl. 11:21.

<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-agare/Ansok-om-lagfart-eller-inskrivning-av-tomtratt/>

Lantmäteriet, *Stämpelskatt och avgifter*, hämtad 8/4-2015 kl. 10:06.

<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-agare/Stampelskatt-och-avgifter/>

Lantmäteriet, *Lagfartskapning*, hämtad 3/4-2015 kl. 23:35.

<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/Lagfartskapning/>

Lantmäteriet, *Försök till kapning av lagfarter stoppades*, hämtad 3/4-2015 kl. 23:42.
<http://www.lantmateriet.se/sv/Nyheter-pa-Lantmateriet/Forsok-till-kapning-av-lagfarter-stoppades/>

Lantmäteriet, *Fakta om lagfartskapning*, hämtad 3/4-2015 kl. 23:39.
<http://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/andra-agare/blanketter-och-information/fakta-och-information/fakta-om-lagfartskapning.pdf>

Nationalencyklopedin, *Brottskonkurrens*, hämtad 21/5-2015 kl. 09:38.
<http://www.ne.se.e.bibl.liu.se/uppslagsverk/ordbok/svensk/brottskonkurrens>

Nationalencyklopedin, *Brottskonkurrens*, hämtad 21/5-2015 kl. 09:40.
<http://www.ne.se.e.bibl.liu.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/brottskonkurrens>

Nationalencyklopedin, *Lagkonkurrens*, hämtad 21/5-2015 kl. 10:00.
<http://www.ne.se.e.bibl.liu.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/lagkonkurrens>

Nationalencyklopedin, *Inskrivningsväsendet*, hämtad 21/5-2015 kl. 11:03.
<http://www.ne.se.e.bibl.liu.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/inskrivningsvasendet>

Regeringen/Justitiedepartementet, *Åtgärder mot lagfartskapning*, hämtad 4/4-2015 kl. 21:47.
<http://www.regeringen.se/sb/d/1917/a/139402>

Stenberg, Ulf, *Vi betalar nio miljarder i stämpelskatt – ändå kvarstår risken för lagfartskapning*, 2014, hämtad 29/1-2015 kl. 17:30 <http://www.dagensjuridik.se/2014/11/vi-betalar-nio-miljarder-i-stampelskatt-anda-kvarstar-risken-lagfartskapning>

Villaägarna, *Så skyddar du huset från lagfartskapning*, hämtad 4/4-2015 kl. 22:01.
<http://www.villaagarna.se/Paverka/Villaagarnas-opinionsbildning/Lagfartskapning/lagfartsforsakring/>

Bilagor

Bilaga 1

Intervju med Claes Hultholm på Lantmäteriet

FÖRFATTARNA: När tog ni över inskrivningshanteringen?

CLAES HULTHOLM: Den tog vi över den 1/6-2008.

FÖRFATTARNA: Och om ni anser att skyddet för lagfarten är svagt, varför och vad kan göras för att öka skyddet?

CLAES HULTHOLM: Vi anser nog egentligen inte att det är särskilt svagt utan det fungerar ganska bra dom rutinerna vi har. Vi kanske skulle kunna återkomma till frågan på slutet här så får vi se. Det finns naturligtvis mycket man kan säga om det men vi tycker att det i regel fungerar ganska bra. Det är en bra avvägning mellan snabbhet i handläggningen och hantering av ansökningar kontra säkerhetsrisk som finns.

FÖRFATTARNA: När ni får in en ansökan är det någonting då som kompletteras eller korrigeras vid handläggningen, alltså typ om man råkar skriva namnet fel eller någonting sådant?

CLAES HULTHOLM: Det beror på hur fel det är, det är ganska sällan det är fel sådana fel. För knappt en månad tillbaka så hamnar alla ansökningar i Norrtälje där jag sitter. Innan så ansökte man hos respektive kontor beroende på vilket kontor som handlade den geografiska regionen som man bodde i. Men det har alltid varit så att ansökan kommer in och registreras som inkommen sen har vi alltid en viss handläggningstid, vi ligger ju några dagar efter. Sen så är det handläggaren som får titta så att allting är riktigt. Men det här med felaktiga namn det beror väl egentligen på ibland är det kanske vanligare vid bolag för sådana som jobbar kanske med flera olika typer av lagerbolag och att man använder ett organisationsnummer för Bolag A men skrivit fel på namnet för Bolag B ser det lite konstigt ut, då brukar vi fråga vilket är det rätta. Oftast är det samma firmatecknare då så det är sällan några problem. Jag kan inte direkt påminna att det hänt någon gång att det har varit felaktigt personnamn. Det kan bli fel av misstag, kanske har man skrivit fel på någon siffra i personnumret. Det kan leda till att helt fel

personer. Antingen kan det vara ett misstag från ingivarens sida eller så kan handläggaren slinta på någon siffra i personnumret så att allting är riktigt men det hamnar på fel, men det är misstag som går att rätta till. Det är inga förfalskningar utan det är slarv.

FÖRFATTARNA: Det vi var ute efter i frågan det var mer att om ni ringer och kontrollerar? För vi hade läst att det hade varit ett sådant fel och handläggaren hade korrigerat felet själv, och att det var diskussioner att man inte skulle göra det och att man för säkerhetens skull kontakta personen och kontrollera om det stämmer, eller varför det har blivit fel och sådant. Det var mest det vi var ute efter.

CLAES HULTHOLM: Det är alltid upp till den enskilda handläggaren. Generellt sätt tror jag att det sagt, tror även att de flesta gör så, att är det något som är oklart ska vi inte chansa i de lägena. Det är bättre att fråga ingivaren eller sökanden eller vem det nu är som har skickat in. Får man inte tag i dem på telefon kan man alltid lägga ansökan på uppskov och skicka ut en skrivelse och be dem komma in med ett skriftligt förtydligande i sådana fall.

FÖRFATTARNA: Vi undrar om hävd är tillämpligt vid lagfartskapningar? Framst då 20-årig hävd är det frågan om.

CLAES HULTHOLM: Det kan jag inte svara på, på rak arm. Men det är intressant. Jag har aldrig ställt mig den frågan. Ni tänker då att kaparen skulle kunna hävda hävd när den har kapat tillräckligt länge?

FÖRFATTARNA: Till exempel om den i något fall i fall den säljas vidare och någon godtroende bor där i kanske 10-20 år om det kan bli hävd då?

CLAES HULTHOLM: Vad jag har förstått hittills ska den rättmätiga ägaren kunna få tillbaka fastigheten genom en talan om bättre rätt gentemot en godtroende. En person kapar fastigheten sen lyckas den här personen sälja fastigheten till godtroende köpare och det ska inte vara möjligt att göra ett godtrosförvärv för det fall överlåtaren grundar sin rätt på förfalskad överlåtelsehandling. Men om det sätts ur spel när det gått en längre tid genom någon slags hävd det vet jag inte.

FÖRFATTARNA: Hur arbetar ni idag för att motverka och upptäcka lagfartskapningar?

CLAES HULTHOLM: Det stora är, som ni har lite frågor på lite längre ner, att vi skickar ut när det är privata ingivare till den som har lagfart innan ansökan brev till överlåtaren om att vi har beviljat vilande eller full lagfart för någon annan. Det skickas ut efter beslutet. Det är den stora biten, före 2010 skickades det inte någonting ut överhuvudtaget. Eftersom ni skriver om det uppmärksammade ni kanske skriverier i tidningarna i höstas om en person som hade skickat in 40-50 ansökningar, de flesta till Hässleholm-kontoret men vi hade en i Norrtälje sen en i Härnösand tror jag också. Det var bristfälliga så de överhuvudtaget inte kunde leda till beviljade ändå. Men när vi fick koll på den omfattningen, det är klar när det blir sådan uppmärksamhet på det blir man ju liksom lite... Sen har vi samtidigt krav på oss att det ska gå snabbt och att inte våra kötider springer iväg för mycket. Ser det väldigt konstigt ut, det händer någon gång då och då någon handläggare uppmärksammar att det ser ut att vara samma person som skrivit på för både säljare, köpare och bevittningen. Då har vi lagt ett uppskov och skickat en extra förfrågan till den som har lagfart är det ni som har sålt. Det är inte vanligt men det händer att man ser att det skulle kunna vara samma handstil, men det är ovanligt. Vi granskar de formella kraven, vilket då leder till nästa fråga.

FÖRFATTARNA: Varför kollas endast det formella och inte äktheten på handlingarna som skickas in vid en lagfartsansökan?

CLAES HULTHOLM: Det man tittar på är det köp, gåva eller vad det nu är har vi ett generellt krav på att själva överlåtelsehandlingen ska ha getts in i original, men utöver det så tittar vi bara på om man nu håller sig till köp och gåva att det finns överlåtare, det finns en förvärvare, det finns en överlåtelseförklaring om vilket objekt som överläts, köpeskillingen i förekommande fall, underskrifter av parter och bevittning av överlåtande, anteckning som i sig inte är ett formkrav det är bara en grund för vilande lagfart men ser det riktigt ut så beviljar vi.

FÖRFATTARNA: Så ni gör ingen vidare prövning då om ni tycker det ser bra ut och det ser äkta ut så prövar ni inte det vidare utan ni har inga kontrollrutiner eller någonting sådant kanske?

CLAES HULTHOLM: Nej, det har vi inte utöver att vi kontrollerar formkraven för själva överlåtelsehandlingen i sig. Sen tillkommer även andra kontroller som systemet flaggar för som att överlåtaren är gift eller skild, då kanske vi måste ha ett makesamtycke eller någon

annan anledning som visar att det inte behövs. Så sådant sker utöver, det kan finnas jordbruksfastigheter som kräver ett förvärvstillstånd från länsstyrelsen. Det kan finnas förbehåll antecknat på den som har lagfart, ett förbehåll om överlåtelse till exempel, så då måste vi kontrollera vad det säger och att det i förekommande fall är uppfyllt. Det kollas mycket mer egentligen än bara själva köpebrevet till exempel men det är inga extrakontroller. Vi kontaktar inte överlåtaren och frågar är det verkligen ni som har sålt här.

FÖRFATTARNA: Skulle det gå att införa någonting sådant?

CLAES HULTHOLM: Allting går väl naturligtvis men i grund och botten är det här en avvägning som lagstiftaren har gjort, en kompromiss mellan att samhället kanske framförallt det privata näringslivet då marknaden ställer krav på det går relativt fort. Det skulle tynga ner processen tror jag någonting oerhört om man skulle få in en ansökan och sen vara tvungen att invänta en kontakt med överlåtaren som kanske är bortrest en vecka eller två eller tre och kanske inte bryr sig heller svara, man kanske måste skicka påminnelse. Det skulle tynga ner processen väldigt mycket och banker har till exempel ganska ofta bråttom med att få lagfarten klar så att de kan släppa lånen till sina kunder och vad det gäller säkerhet i fastigheten. I dagsläget är det den avvägningen som gjorts att det är tillräckligt med den formella granskningen som vi gör för att inte tynga processen i onödan.

FÖRFATTARNA: En fråga som vi hade om just äktheten det är att när det kommer in till exempel köpehandlingar och sådant som ska vara underskrivna eller undertecknade av både köpare och säljare och det är kanske en kapare som har förfalskat ett undertecknande. Hur görs kontrollen av den, är det jämförelse av en äldre köpehandling eller hur vet man att det är förfalskat?

CLAES HULTHOLM: Det vet vi inte oftast, normalt sätt så kollar vi inte. Finns det en underskrift så finns det en underskrift för säljaren, om det inte är det undantaget som jag nämnde tidigare att handläggaren reagerar på att köpebrevet så ser det allting ser väldigt lika ut det kan hända ibland att även om det är undantagsfall man tycker att säljarens namnteckning, köparens namnteckning ser ut att vara skrivna av samma person då har vi i något enstaka fall lagt uppskov och skickat ut en förfrågan till lagfaren ägare. Men i andra fall finns en underskrift för säljare, en underskrift för köpare och bevittning då är det så och inskickat i original köpebrevet och då beviljar vi lagfart.

FÖRFATTARNA: Och det kan ju anses då som ett relativt svagt skydd tycker vi, vad anser du?

CLAES HULTHOLM: Det är du inte ensam om att tycka. Men generellt sätt det 99 av 100 om inte ännu fler är så det går till att man tittar på att formkraven är uppfyllda enligt 4:e kapitlet. Sen de här kring grejerna med makesamtycke och allt sådant, men det kommer tittar bara på själva köpehandlingen. Vi har ingen möjlighet på något sätt kontrollera huruvida någonting är förfalskat eller inte namnteckningsmässigt. Misstänker man, det händer ibland, det kan ju nämnas då att vi har tillgång till alla handlingar inskannat från den 1/6 2008, handlingar före det har vi inte tillgång till måste man beställa från det tryckta arkivet. Om man nu tänker sig ärende där handläggaren tycker att här ser det ut att kunna vara samma person, har det hänt någonting på fastigheten de senaste 7 åren. Det är klart kanske har ägaren tagit ut en inteckning som man skriver under en ansökan på eller han själv har köpt den de senaste sju åren. Det är klart då kan vi ju ta upp den akten och kolla hur skrev de under då det kan ju ge ett starkare incitament för att skicka ut en kontrollfråga till ägaren men det är inte alltid vi har någonting att jämföra med heller och i normalfallet gör vi det inte heller eftersom vi tittar bara på det formella.

FÖRFATTARNA: Hur mycket kostar det att i dagsläget skicka ut en underrättelse till den förra ägaren om att det har skett ett lagfartsbyte?

CLAES HULTHOLM: Den frågan har jag skickat vidare till en kollega som sitter på vår stab i Gävle. Jag har inte fått svar där än så jag hoppas att jag kan återkomma med den om och när han i sådana fall får fram statistik på det. Jag kan väl säga så mycket att vi skickar, det kanske ni känner till, vi skickar inte i samtliga lägen utan vi skickar generellt när det är privatperson själv som ansöker om lagfart. Är det till exempel så att det är en bank eller advokatbyrå eller mäklare som agerar som ingivare åt någon kunds räkning som har gjort tillräckliga kontroller, utan det är när privatpersoner själva och de allra flesta fall är det de lägena som det har skett kapningar, det är oftast kaparen själv som skickat in ansökan då går det ut en underrättelse till den förra ägaren om att bytet har skett.

FÖRFATTARNA: Skulle det fungera att ha något liknande som det sker vid ägarbyte på bilar att underrättelse skickas ut innan ett ägarbyte sker?

CLAES HULTHOLM: Det är ju det där med tidsaspekten i viss mån. Sen läste jag lite någon proposition vid millennieskiftet däromkring där man hade lite ytterligare argument emot att det fanns en viss skillnad mellan det här med bil och man pratar om gällande äganderegistrering av bilar där nu är ju inte det här min personliga uppfattning i och för sig men där hade Vägverket ingenting annat att gå på medan här har vi förutom ansökan om lagfart har vi ett köpebrev till exempel som båda parter har skrivit på. Vägverket får aldrig in någon överlåtelsehandling till exempel, det är en skillnad men återigen att om man nu även till Vägverket kan man naturligtvis förfalska en namnteckning från överlåtaren av bilen likväl som man kan förfalska namnteckning på ett köpebrev för en fastighet. Sen beror det ju lite på, man kan ju änka sig att man skickar ut en underrättelse så fort ansökan kommer in att det sker automatiskt men att vi inte väntar med handläggningen, det skulle eventuellt kunna ske. Men kanske det här att vänta in ett klartecken det har vi inte regelsystem för heller idag. Det skulle tynga processen som sagt.

FÖRFATTARNA: På vilka sätt begränsas rådigheten för den som är lagfaren ägare då att en anteckning görs om att det föreligger en tvist om bättre rätt?

CLAES HULTHOLM: De två främsta, kanske möjligtvis de ända också, det är 20 kap. JB 7 § om rättmätige ägaren då har fått sin fastighet kapad och så har man då inte hunnit överklaga lagfartsbeslutet utan man har hamnat i ett fall om bättre rätt för att vinna tillbaka sin fastighet. Vill den personen då sälja fastigheten vilket den egentligen har rätt att göra som rättmätiga ägare så kan den nye köparen inte få full lagfart förrän den tvisten är avgjord eftersom det leder till en vilande grund om det pågår en rättegång om bättre rätt till fastigheten, 20:7 p. 3. Så att en ny köpare inte kan få lagfarten klar förrän tvisten är avgjord och då naturligtvis till förmån för den rättmätige ägaren annars blir det fel. Det hämmar ju naturligtvis honom eller henne i att kunna sälja sin fastighet därför att det kan vara jobbigt som köpare att inte kunna lita på att säljarens lagfart är helt klar. Sen finns motsvarande i 22 kap, som handlar om inteckning, om man skulle behöva ta ut en ny inteckning för att man behöver höja sitt lån eller någonting så är det samma sak där, så länge det pågår tvist om bättre rätt så bli inteckningen vilandeförklarad.

FÖRFATTARNA: På vilket sätt är rättsverkan av ett beslut om lagfart begränsat?

CLAES HULTHOLM: Den här frågan funderade jag en del på, jag ska säga att jag fick det här i torsdags också så jag har inte hunnit djupa alltför mycket. Jag bet inte riktigt vad ni är ute efter där?

FÖRFATTARNA: Själva grejen är att vi har läst att lagfart inte innebär äganderätten, man kan inte likställa det och vad är själva skillnaden där?

CLAES HULTHOLM: Civilrättslig sätt övergår äganderätten när man ingår avtalet. Sen har man en plikt att söka lagfart och registrera sitt ägande i fastighetsregistret dessutom är det en förutsättning för att kunna inteckna och belåna fastigheten och söka lagfart. Dels är det en plikt men också så har man ju vissa fördelar av att ha lagfart vad det gäller inteckningar och sådant. Men sen är det ju som så att även om vårt beslut vinner laga kraft efter 3-4 veckor från inskrivningsdagen, men även om man har ett lagakraftvunnet beslut av lagfart så är det fortfarande så att man kan undanröja det i domstol genom till exempel tvist om bättre rätt eller hävning av köp eller så. Så att i den bemärkelsen så är ju lagfartsbeslutet inte hugget i sten när lagfartsbeslutet vunnit laga kraft, man kan fortfarande tvista om det och få det undanröjt.

FÖRFATTARNA: Så lagfarten är då som ett hjälpmedel eller verktyg kan man säga?

CLAES HULTHOLM: Ja, för den enskilde är det så naturligtvis. Staten eller överhuvudtaget samhället i stort är intresserat av att ha koll på ägandet utav fastigheterna dels som beskattningsunderlag naturligtvis men också för fastighetsregistret och fastighetskatter och sådant. Sen är det även stämpelskatten naturligtvis en del av det när man beviljar lagfarten naturligtvis. Det är inte så konstigt att förstå att det finns en lagfartspflicht, men att dessutom att den efterföljs. Vi har ju inga sanktionsmöjligheter direkt från inskrivningens sida vi vet ju inte om någon har sålt sin fastighet idag. Man ska söka inom tre månader som det står i 2 § 20 kap. Vi vet ju idag inte om vilka som köper en fastighet. I de allra flesta fall så söker alla lagfart ändå. Vi har ju möjlighet att förelägga köpare eller förvärvare att söka lagfart, men det är först när säljaren hör av sig till oss att jag har sålt min fastighet för ett halvår sedan nu får jag en massa föreläggande från kommunen om att flytta bilvrak eller vad det nu kan tänkas vara, riva någon byggnad eller någonting. Det är först då vi får reda på att nu har någon sålt och det har gått mer än 3 månader då kan vi förelägga köparen vite att söka lagfart. Annars är det inga sanktioner även om man söker lagfart på köpebrev som är 5 år gammalt. Vi beviljar den som vilken ansökan som helst. Så för den enskilda ägaren så är det

klart att det är en förutsättning för att kunna belåna fastigheten, bankerna vill om jag ska pantförskriva fastighet att jag är ägaren till den och att jag är registrerad ägare. Det går lite hand i hand där.

FÖRFATTARNA: Vilka andra risker finns förutom att fastigheten kan utmätas på grund av att kaparen har en panträtt? Vi tänkte mer på att den allra största risken och motivet till att kaparen kapar en lagfart det är för att kunna belåna fastigheten, vi undrar vilka andra risker finns det som hamnar lite vid sidan?

CLAES HULTHOLM: Traditionellt sätt så är det den risken vi har sett också även om det är som det är som ni nämner i punkten två kan man ju också tänka sig att man säljer den vidare. Traditionellt sätt har det vad vi har förstått inte sett ut så. Vi är väl det kontoret i landet som haft flest kapningar även då om man har valt fritidsfastigheter som ägts länge av någon runt Storstockholm, man tänker Värmdö, värdena har stigit ganska mycket sedan 50-talet och det finns långt belånade fastigheter med ett högt övervärde det är typiskt sådana fastigheter man har kapat på det klassiska sättet där tanken har varit att få ut en in-teckning kunna få ut kontanter genom att belåna den inte i första läget att sälja vidare den, vilket naturligtvis också är en risk att man gör. Lyckas man så långt då är det ju klart, någon annan risk är svårt att säga. Om man nu inte drar på sig massa annat, om man upplåter en massa rättigheter till andra fastigheter kanske, men det är tveksamt om det har någon giltighet om det är förfalskat alltihop från början. Nä, men det är väl det att man belånar fastigheten helt enkelt och sen sticker, vad som händer då med den belåningen när man får tillbaka sin egen fastighet

FÖRFATTARNA: Vad händer med den rätte ägarens äganderätt när kaparen eventuellt sålt fastigheten vidare?

CLAES HULTHOLM: Den förstörs ju då inte utan att det pratar man om i proposition 2000/01:61 det handlar om vissa ersättningsregler. Själv har jag läst lite gran i NJA 2 2001 s. 33, där handlar det lite om att staten ska åta sig ett litet större skadeståndsansvar. Det finns ju vissa ersättningsregler enligt 18 kap. som tar sikte på just bland annat förfalskade överlåtelsehandlingar och sådant. Man kan alltså inte göra ett godtrosförvärv till en fastighet om överlåtaren grundar sin rätt på en förfalskad överlåtelsehandling. Den påverkas alltså det läget inte.

FÖRFATTARNA: Kan fastigheten utmätas om det är en tvist om vem som äger? Lagfarten egentligen då.

CLAES HULTHOLM: Vi för ju in tvisteanmärkning också i vissa lägen, bland annat tvist om bättre rätt för in som tvist, hävning och återgång är de två andra fallen där vi tar in tvist direkt som en anmärkning på lagfarten så att man ser det pågår någonting. Jag tänkte nästan hänvisa den till Kronofogdemyndigheten för att få ett bättre svar. Med en liten nypa salt, men jag tror vi har sett någon sådan utmätning, det har inte varit i kapningssituation då i och för sig, det är väl en definitionsfråga, inte i den bemärkelse som ni tänker er en kapning utan det har varit tror jag i något enstaka fall vad jag kan på rak arm komma ihåg om det fanns tvist klar eller inte antecknat. Mer affärskompanjoner inom situationstecken som inte varit helt överens om saker och ting och tvistat fram och tillbaka om fastighetsöverlåtelse hit och dit. Till slut har det gått så långt att det gått till Kronofogden där har vi nog fått utmätning någon gång. Men de har ju då i sina beslut skrivit någonting om att de är medvetna om att det pågår en tvist men att det ändå inte påverkar deras möjlighet att utmäta den, de är ganska kortfattade i sina beslut som de skickar till oss så det är lite svårt att utläsa vad som ligger bakom. Men en sak är att de till exempel kan utmäta en fastighet för mig även fast jag inte står som lagfaren ägare då det gör en bedömning att det är jag som är den egentliga ägaren, att det är typ en bulvan eller någonting som står på lagfarten. Det kan de göra och det framgår direkt av

4:24 UB, den får utmätas om det framgår att den tillhör gäldenären. Sen står det å andra sidan i andra meningen där om gäldenär har lagfart får utmätning ske om det inte framgår att egendomen tillhör annan. De får väl förmodligen gå in och göra någon slags bedömning där, finns det tvist så är det inte klart vem det tillhör. Kronofogden kan säker utveckla det mer.

FÖRFATTARNA: Vad händer om den kaparen lyckas hålla sig undan när man försöker tvista och så?

CLAES HULTHOLM: Antingen tänker man sig att rättmätiga ägaren hinner att överklaga vårt beslut om lagfart eller så om man väckt en talan om bättre rätt borde väl kunna leda till en tredskodom i sådana fall lite längre in kan jag tycka helt enkelt. Hörs man inte av till tingsrätten så kommer de förmodligen tillämpa tredskodom till förmån för den rättmätiga ägaren. Det är något av ett antagande från min sida där, jag tror att processen där kommer att ha sin gång.

FÖRFATTARNA: Har ni märkt någon skillnad av att det 2010 infördes att underrättelse skickades ut ska till den förra ägaren när lagfart har beviljats?

CLAES HULTHOLM: Ja, faktiskt så har vi gjort det måste nog jag säga. Jag minns själv, för vi hade ju en annan försöksverksamhet inför det där i början 2010 har jag för mig, nej, början av 2011 kanske parallellt med detta valde vi ut vissa områden. Det var vi i Norrtälje som gjorde detta då eftersom vi hade de flesta kapningarna där vi också försökte kontakta, vi satte upp vissa kriterier för ansökningar när vi skulle kontakta överlåtaren på telefon men det gav inte sådär himla mycket även om de flesta tyckte att det var tacksamt. Sen minns ja när det här infördes att vi fick in på de första 3 eller 4 veckorna så fick vi in 3 överklaganden på lagfart som hade beviljats. Och det kändes som att okej, det här var mörkertalen som vi aldrig såg innan men samtliga de 3 fallen visade av någon anledning vara helt enkelt bekanta, släktingar och grannar, osämja helt enkelt där man hade insett att man bara gjorde det för att helt enkelt jävlas med grannarna eller släktingar. Så det var inte klassiska kapningar, vad jag vet har vi haft en sådant här riktigt klassiskt kapningsförsök, möjligtvis två. Men innan låg det på 1-5 per år för det här, så att underrättelserna har påverkat i viss mån de här klassiska kapningsförsöken där man då försöker komma långt belånad för att försöka få ut pengar för det. Det har helt klart påverkat. Sen att det finns möjligheter för den som vill och känner till hur det fungerar att jävlas det är svårt att skydda sig mot, för vill man det då skiter man ju i underrättelsen. Det var väl en sådan här grej till exempel som i höstas där de här 40-50 stycken, även om ingen ansökan var så bra gjord att det hade kunnat beviljas på rak arm så vi vet egentligen inte vad som låg bakom där. Det kändes inte som en klassisk det heller egentligen det känns inte som att den personen var ute efter att försöka belåna dem. Svar ja, det har märkts en skillnad på det hela det har det gjort.

FÖRFATTARNA: Har ni märkt att det har sjunkit antal försök?

CLAES HULTHOLM: Ja, det har självklart sjunkit i antal. Innan, före 2010, det var ändå...ja knappt en handfull, då pratar vi om sådana här regelrätta, där ägaren är en okänd person tar lag farten då för att troligtvis försöka belåna. Den typen av kapning har sjunkit, en eller kanske två, i jämförelse med upp till fem om året innan. Sedan de här, som sagt, när man bråkar med slakten eller grannar och sådant de väl i sådana fall på något sätt konstanta kanske men som sagt det hjälper ju inte så mycket, eftersom man inte är ute efter något annat än att just helt enkelt jävlas. Det är inte många sådana fall heller, skall ja säga.

FÖRFATTARNA: Hur ställer ni er till att kaparen kan vittja brevlådan eller liknande och på så sätt att den rätte ägaren inte underrättas om lagfarten? (eller att underrättelsen kommer bort på något annat sätt?)

CLAES HULTHOLM: Det är helt klart ett potentiellt problem, därför då missar man förmodligen chansen att överklaga vårt (lantmäteriets) beslut, utan då tvingas man gå till domstol och väcka tvist om bättre rätt helt enkelt. Det är ju svagheten i systemet, med underrättelsen, att det går att göra så.

FÖRFATTARNA: Skulle man kunna göra något för att hindra att brevlådan vittjas, eller underrätta på något annat sätt?

CLAES HULTHOLM: Det är väl förmodligen en kostnadsfråga, det skulle då vara i sådana fall att man rek:ar sådana försändelsen till exempel, kräva ett personligt uthämtande. Det här var en tillräckligt enkel, som inte kräver så mycket handläggning från vår sida (tror han pratar om underrättelser nu), att skicka ut det. Det är heller inte så kostnadskrävande att göra det här, systemet har kunnat anpassas för att skicka ut sådana här, det påverkar verksamheten väldigt lite att göra såhär. Det viktiga är som sagt att det kommer ut fort, det är klart att om man även dröjer med att hämta ut rek:en och sådant så kanske man ändå har missat att överklaga, för att man har dröjt en vecka med att hämta ut den. Viktigt att säkerställa att ägaren får reda på det i tid. Före 2010 skickades det inte ut någonting alls, då kunde det gå ett halvår innan man såg, det kunde hända i samband med deklARATIONEN eller något att man märkt att ”nä jag har inte sålt”. Så på så sätt har det fyllt en funktion, men ja visst det kan finnas en risk att man håller koll på brevlådan, men man har bedömt det som tämligen liten ändå. Det har ju ändå som sagt ändå fungerat bevisligen sedan 2010, i och med antalet har minskat.

FÖRFATTARNA: Vad innebär att en ägare anför besvär över ett lagfartsbeslut?

CLAES HULTHOLM: Att man helt enkelt överklagar myndighetens beslut om lagfart, och det gäller ju samtliga av våra beslut, att de är överklagbara liksom. Den som har fått beviljat lagfart kan ju inte överklaga den för beslutet har inte gått honom/henne emot, men vi kanske avslår en ansökan om lagfart eller vi kanske avisar en ansökan om lagfart eller någonting annat, vid inteckning eller vad det nu kan tänkas vara så har man alltid rätt att överklaga beslutet om man tycker det är felaktigt och då prövas ju det av tingsrätt numera. Före 2008,

när vi tillhörde domstolsverket så låg det ju på tingsrätten och det gick ut direkt till hovrätten, så numer så prövar tingsrätten riktigheten av vårt beslut helt enkelt när någon överklagar ett beslut, som vi har fattat det. Vi tittar bara på att överklagan kommit in rätt tid och sedan skickar vi, dels överklagan men också ansökan och alla handlingar tillsammans med vårt beslut, till tingsrätten så får de avgöra om det var rätt eller inte. När det gäller kapningarna så har det ju varit så att då har det liksom kunnat genom överklagan av vårt beslut (lantmäteriets) undanröja vårt beslut och återförvisa det till oss för vidare prövning, istället för att om man har missat att överklaga vårt beslut och det har vunnit laga kraft så måste man ju istället vända sig till direkt mot kaparen då och väcka talan om bättre rätt till fastigheten. Det är ju mer kostsamt och mer tidskrävande, eller ja...man får ju ersättning sedan så att säga från staten när man fått tillbaka sin lagfart, men ändå liksom, det är ändå en oanständig process liksom.

FÖRFATTARNA: Vad innebär en lagfartskapning för en borgenär?

CLAES HULTHOLM: Tänker ni borgenär för den rättmätige ägaren?

FÖRFATTARNA: Nej, utan snarare pantnehavaren. Säg att kaparen tar pant och lånar pengar, hur påverkas den som lånar ut till kaparen?

CLAES HULTHOLM: Jaha, ni tänker en som har lånat till en kapare?

FÖRFATTARNA: Ja, precis! Men också vad som händer om den rätte ägaren har pant men då lagfarten försvinner, försvinner ju även lite av säkerheten om du förstår vad ja menar. Banken kanske vill ha tillbaka lånet.

CLAES HULTHOLM: Juste, ja precis! Jag tror att det, återigen, faktiskt det kan ha hänt tidigare och även den som är i god tro fått en panträtt i fastigheten men inte kan göra sin rätt gällande för att man har använt falsk handling för att få fastigheten, då har man möjlighet att få ersättning av staten enligt 18:4 JB, för sin förlust. Så de ska kunna få ersättning helt enkelt för sina kreditförluster.

FÖRFATTARNA: I samband med detta så undrar vi också, vi har varit inne och kollat lite på borgenärens goda tro i 6:7 JB och då undrar vi om den ens är tillämplig i det här fallet, alltså det vi skriver om, om kapningar.

CLAES HULTHOLM: Om jag bara får svara rent spontant här så tror jag att den tar sikte på en så att säga ”riktig” överlåtelse, känns det som, man kan ju kolla på vad 17:11 säger där också men...

FÖRFATTARNA: För vi var lite osäkra om det här lagrummet skulle vara tillämplig i vårt fall, och om det här gravationsbeviset som denne använder sig av, om den skulle kunna åberopas liksom. Vi var lite osäkra, men du säger att, rent spontant skulle det vart ”riktiga” så kallade överlåtelser då?

CLAES HULTHOLM: Ja men exakt, det känns som det! Sedan så har man ju.. ja precis!

FÖRFATTARNA: Hur blir det med den rätte ägarens pant då? Alltså om denne har pant i sin fastighet, vad säger banken? Vill de ha tillbaka lånet direkt, eller hur agerar de?

CLAES HULTHOLM: Ja, det är svårt att säga, det borde ju de själva kunna svara på höll jag på att säga. Men, om man tänker rent generellt så har egentligen den rättmätige aldrig förlorat sitt ägande av fastigheten. Det är klart att en eventuell panthavare kan bli lite orolig naturligtvis om denne ser att det är en ny ägare. De har ju ändå en viss säkerhet fortfarande i form av att de ändå besitter, de innehar ju pantbrevet i vart fall så att de nya ägaren kan inte ta de pantbrevet och lämna över som säkerhet för en ny fordran, på så sätt, det kan de inte göra. Man måste ju, men frågan om de kan få ut pengarna eller inte, det mesta landar ju i sista ändan, d.v.s. i domstol i sådana fall. Den rätte ägaren har ju egentligen aldrig förlorat sin äganderätt till fastigheten, trots att lagfarten står på någon annan, så det påverkar inte dess borgenärer heller i större utsträckning eftersom så småningom så kommer lagfarten att gå tillbaka.

FÖRFATTARNA: Så förhållandena mellan pantinnehavaren och den rätte ägaren är densamma då?

CLAES HULTHOLM: Ja det borde väl det vara, när allting är överstökad så att säga, när lagfarten är ändrat tillbaka. Det borde det väl vara, men det är ju klart att det är en sak mellan dem naturligtvis också, vi lägger ju oss inte i, vi har ju egentligen ingenting med själva pantförskrivningsavtalen att göra över huvud taget, eller beviljad inteckning på ansökan av

ägaren, och sedan så utfärdade pantbrev som denne kan ta till banken. Det är alltså helt och hållet en affär mellan..., det är liksom lite svårt att svaraför...

FÖRFATTARNA: Jo vi kan förstå det, vi har försökt komma i kontakt med banken också, men det var lite svårare att få tag i dem.

CLAES HULTHOLM: Jag kan förstå det, men det vore bra om ni kunde få prata dem, hur de ser det från sin sida liksom. Vi har inte riktigt med det att göra så, vi är inte riktigt med på den sidan när det blir den typen av tvist. Vi känner inte till något fall där ägaren inte har fått tillbaka sin lagfart i alla fall, så att det borde man ju kunna vara ganska trygg i någonstans ändå, på något sätt liksom.

FÖRFATTARNA: Men har det varit vanligt att när kaparen har fått beviljat lagfart och pantsatt, belånat fastigheten och kronofogden ska komma och utmäta fastigheten, har det förekommit någon gång för den rätte ägaren, att denne har lidit en skada av det? Att ens fastighet är belånad på någon annans namn liksom.

CLAES HULTHOLM: Nej, jag tror faktiskt inte det. Vad jag kan påminna mig, nu har jag tyvärr inte den..., men det har verkligen i princip aldrig hänt att de har kommit så långt att de ens har fått ut pengar faktiskt. Jag tror det har hänt i ett fall, att kaparen har lyckats få ut ett lån, tyvärr kommer jag inte ihåg exakt vad som hände då. I andra fallen så har det stoppats innan så att säga, eller man har upptäckt det, vi har ju kanske upptäckt det här då för vi har ju beviljat lagfart men på något sätt så har ju när personen har gått till banken så har väl de misstänkt och så har det uppdagats på den vägen. Men jag tror att det finns ett fall där han går så långt att han faktiskt fick ut pengar, eller i alla fall fick beviljat lån. Men jag kan försöka göra ett försök att hitta det, för då skulle jag kunna maila det i sådana fall, jag tror att det har hänt i ett fall, jag skall se om jag kan hitta det.

FÖRFATTARNA: Hur lätt är det att få tillbaka fastigheten om kaparen, efter beviljad lagfart, säljer fastigheten vidare? (godtrosförvärv)

CLAES HULTHOLM: Ja, det skall ju gå i alla fall, genom en talan om bättre rätt vad jag förstår, men under mina år här så har inga kapningar gått så långt att den dessutom har överlåtit igen, så att säga. Inte när man pratar om de här klassiska kapningarna, det finns väl

några traderande fall med sådan här affärskompanjoner och annat som har kommit i kamp med varandra, och har försökt bluffa den andra genom att sälja vidare och hålla på. Men om man tittar på de rena klassiska kapningarna, så är det inget fall som jag känner till där man har... som sagt det primära varit att få ut en inteckning för att kunna få pengar, inte primärt att sälja vidare. Så jag har inget bra svar på det mer än att man ska få tillbaka det även med ett godtrosförvärv, genom att väcka talan om bättre rätt. Det är ju ingen rolig grej, vare sig det är en kapning eller godtrosförvärv, kanske ännu värre om det är ett godtrosförvärv, men det ska gå i alla fall.

FÖRFATTARNA: Hur lätt är det att få lagfarten ur bevissynpunkt o.s.v.? Och vad bör göras för att vinna en process?

CLAES HULTHOLM: Här kan jag nog egentligen bara uttala mig om när man överklagar själva beslutet av lagfart, kanske inte när man väcker talan om bättre rätt för där är ju vi egentligen aldrig med alls. Vi brukar få yttra oss när det gäller överklagade beslut, men även där har ju inte jag någon direkt koll vilken värdering tingsrätten lägger i och för sig, men eh.. jag skulle säga ändå relativt enkelt jämfört med, vad ska man jämföra med (skrattar) ja vet inte, men ändå relativt, fast aa det är ju gemene man så, man vet ju inte, vi brukar ju alltid rekommendera om någon får sin lagfart kapad att de dels polisanmäler men även att de också vänder sig till juridiskt ombud liksom, det är självklart, och att de ska överklaga om de hinner överklaga ett beslut. Så ja, det här med relativt enkelt, ja det är ju naturligtvis ett relativt begrepp också, enkelheten där. Men alla fall utom ett som jag kan påminna mig, där de har överklagat vårt beslut när det gäller kapningar har ju undanröjts direkt av tingsrätt och skickats tillbaka till oss så att vi har kunnat ta ett nytt grepp om det hela, då har vi också kunnat avslå för att vi har fått reda på att det är förfalskat. Oftast kanske inte kaparen har hört av sig så heller liksom när de har åkt dit, så har de inte heller alltid hört av sig till tingsrätten. Så det gäller väl att göra det antagligt att man aldrig har skrivit på någonting och att det är förfalskat, så tror jag i de flesta fallen att de skulle undanröja vårt beslut. Jag kan påminna mig ett fall där tingsrätten faktiskt inte undanröjde vårt beslut, trots att de hävdade förfalskning, men då hade de också väckt en talan om bättre rätt samtidigt som de överklagade vårt (lantmäteriets) beslut.

FÖRFATTARNA: Har du något NJA-nummer på det?

CLAES HULTHOLM: Nej, det gick aldrig så långt faktiskt. De flesta stannar på tingsrättnivå, just det här gick till hovrätt tror jag, för vi tyckte själva att det var lite stöktigt att inte tingsrätten undanröjde vårt beslut eftersom vi tyckte att det var hela vitsen med att vi skickar underrättelse, men då hade de också för säkerhets skull väckt talan om bättre rätt och då tyckte tingsrätten att vårt beslut var ju rätt för vi gör bara formell granskning och därför så var det rätt av oss att bevilja, och eftersom de dessutom att väckt talan om bättre rätt så kan ju den saken prövas där istället, men sen överklagade de till hovrätten som då tyckte de att vi gjorde formellt rätt riktigt när vi bevilja men det betyder inte att tingsrätten eller hovrätten kan ta hänsyn till andra omständigheter som kommer fram först efter att det är beviljat, till exempel att det är förfalskat, och så undanröjde de i alla fall, så någonstans ledde det till såsom vi vill ha det i alla fall till slut då. Jag försökte också kolla på lite NJA-nummer och över huvud taget praxis, det är ganska tunt, det kanske ni har märkt också? Det finns inte alls särskilt mycket trots att jag har letat väldigt mycket. Jag hittade bara ett från 1999 men jag tyckte inte att det stämde riktigt heller, NJA 1999 s.62. Det är ganska tunt med domstolspraxis och så.

FÖRFATTARNA: Jo det har vi också märkt, tack! Finns andra syften finns med lagfartskapningen än de som vi pratat om?

CLAES HULTHOLM: Ja det skulle väl vara då om man blandar in det som jag har nämnt att man har egentligen inget, man vill inte på något sätt kanske gagna sig själv men mest för att jävlas med ägaren liksom. Det är klart att det är en kapning, men det är inte kapning i den benämningen. Då använder man sig så sällan av sitt eget namn, kaparna i de klassiska fallen de är ju de själva som kapar fastigheten, de vill ha pengarna, de måste ju då gå till banken och visa sig för att få sitt lån så att säga, det är där den stora risken för dem ligger och det är där de också oftast upptäcks då. Medan i andra fall, om ja är trött på min granne, så kan jag ju naturligtvis bara plocka ett namn, vilket som helst liksom, och skriva att all brev ska gå till den personen så att inte rätte ägaren kan få den så att säga. Det är ju ett syfte också naturligtvis, om man nu lägger in den typen av dåliga skämt i begreppet lagfartskapning.

FÖRFATTARNA: Vi har bara en sidofråga här; När ni får in de här handlingarna och misstänker att det kanske är en förfalskning, vad gör ni då? Kontaktar ni bara den rätta ägaren eller gör ni själva en polisanmälan?

CLAES HULTHOLM: Nej, de lägena så, vi kontaktar bara, det är ovanligt men det har hänt några gånger, och då kontaktar vi lagfaren ägare helt enkelt, antingen i bästa fall genom telefon eller så har det också hänt att vi har skjutit upp hela lagfartsärendet och skickat en skrivelse till rätte ägaren och frågat ”är det verkligen ni som har skrivit på” och sådant. Det är vad vi gör, vi kontaktar ägaren helt enkelt, på ett eller annat sätt, i de få fallen där vi misstänker oegentlighet eller så.

FÖRFATTARNA: Vilket brott är det som begås enligt BrB (bedrägeri eller urkundsförfalskning) vid lagfartskapningar?

CLAES HULTHOLM: Jag har ju aldrig sett liksom, som sagt, för vi ser oftast bara, antingen så överklagas vårt ärende, det går som ett ärendemål på tingsrätten eller så om det är för sent så väcker man talan om bättre rätt, vilket är tvistemålsprocess, medan det här är någonting som faller under i sådana fall något annat åtal så det är en brottmålsprocess då i sådana fall som sker parallellt, gissar jag, med tvistemålsprocessen. Jag har aldrig sett sådana domar, så jag vet faktiskt inte, men spontant kan det vara både och. Man har ju uppenbarligen förfalskat någons anteckning genom kapningen, för att dessutom då också vinna någon slags ekonomisk vinning, nu vet jag inte exakt definitionen av bedrägeri liksom. Det är först och främst att man har förfalskat någons anteckning, sedan har man skaffat sig lagfart, sedan har man försökt få ett lån, och det måste väl vara något slags bedrägligt beteende att gå till banken och försöka få ett lån. Så ja, kanske både och, men jag vågar tyvärr inte svara på frågan.

FÖRFATTARNA: Vilken eventuell praxis finns på området? Fall från tingsrätten?

CLAES HULTHOLM: Ja jag skulle kunna skicka några till er, några av de fallen som ja har nämnt här, bland annat de enda fallen som jag känner till av sådan här klassisk kapning som har skett efter 2010 när vi började skicka underrättelse. För det var den som låg först; tingsrätten inte undanröjde för de tyckte att han kunde väcka talan om bättre rätt, och sedan hovrätten undanröjde. Den kan jag skicka till er. Jag har någon ytterligare som jag kan skicka. Sedan skulle jag kunna skicka, jag har inte så många men jag har några, tingsrättsfall... de kan ni få i alla fall.

FÖRFATTARNA: Tack så mycket! Det var även vår sista fråga, vi undrar nog inte så mycket mer. Vi tackar så mycket för hjälpen!

CLAES HULTHOLM: Tack ska ni ha och lycka till med skrivandet! Jag återkommer också med, jag hoppas att jag kan få svar om det här med kostnaderna för underrättelseärendena, jag hoppas jag hinner återkomma med det innan torsdag. Ni får även mina kontaktuppgifter i samband med mailet jag skickar, så ni kan kontakta mig om det är något ni undrar över.

FÖRFATTARNA: Tack så mycket för hjälpen och ha en bra dag! Hejdå.

CLAES HULTHOLM: Tack detsamma! Hejdå.

Bilaga 2

Intervju med Villaägarna

Vi har även varit i kontakt med Villaägarna, var vi har haft intervju via mail. Ulf Stenberg, som är chefsjurist på Villaägarnas Riksförbund, är personen vi har varit i kontakt med. Som framgår nedan (se utbyten av mail) kunde inte Stenberg, av tidsskäl, svara på alla frågor och begränsade sig till att besvara de frågor som rör hur Villaägarna arbetar med lagfartskapningar. För att även hjälpa oss med de frågorna av juridisk karaktär, bifogade Stenberg ett antal dokument, bestående av rapport från Lantmäteriet och en uppsats¹⁵⁰ i ämnet. Utöver dessa dokument bifogades även;

- Villaägarnas Riksförbunds remissvar på Lantmäteriets rapport om Lagfartskapningar,
- Förslag om att motverka problem med falska lagfarter till justitiedepartementet,
- En debattartikel om lagfartskapningar och
- Nytt förslag om stopplag för falska lagfarter.

Nedan framgår utbyten av mail mellan författarna och Ulf Stenberg.

Från: Louise Hultmark [mailto:louhu066@student.liu.se]

Skickat: den 9 april 2015 08:44

Till: Ulf Stenberg <Ulf.Stenberg@villaagarna.se>

Ämne: Frågor ang. kandidatuppsats

Hej!

Var i kontakt mer er i tisdags angående frågor/funderingar för en kandidatuppsats (vi går tredje året på affärsjuridiska programmet på Linköpings universitet).

Du hade lite funderingar vad vi var ute efter i vår uppsats och detta är våra problemformuleringar:

¹⁵⁰ En uppsats som vi fick, sent i skrivningsprocessen av referensramen (9/4-2015), av Ulf Stenberg. Uppsatsen har ej använts som källa i denna uppsats.

- Under vilka förutsättningar förekommer lagfartskapning? Varför är skyddet mot lagfartskapning så pass svagt samt hur kan man utöka skyddet och vad innebär en lagfartskapning för den drabbade?
- Vilka möjligheter finns för rättelse enligt gällande rätt?
- Enligt 6:7 st. 3 JB krävs god tro hos borgenären, hur långt sträcker den sig? (I tredje stycket framgår det att vid tillämpning av första stycket skall den som har förlitat sig på ett högst en månad gammalt gravationsbevis anses ha varit i god tro, om det inte framgår av omständigheterna att han eller hon på annat sätt har fått eller borde ha fått kännedom om äganderättsöverlåtelsen).

Nu har vi sammanställt frågor/funderingar:

1. Hur ställer ni er till att det efter 2010 inte förekommit några fullbordade lagfartskapningar?
2. Om ni anser att skyddet är svagt, på vilka sätt är det svagt och varför?
 - Vad kan göras för att ändra detta?
3. Har ni märkt någon skillnad av att det 2010 infördes att underrättelse ska skickas ut till den förra ägaren när lagfart beviljas?
4. Hur har ni arbetat för ett eventuellt förebyggande av lagfartskapningar?
5. Skulle det fungera att ha något liknande som det sker vid ägarbyte på bilar att underrättelse skickas ut redan innan ett ägarbyte sker? Om inte, varför?
6. På vilka sätt begränsas rådigheten för den som är lagfaren ägare då att en anteckning görs om att det föreligger en tvist om bättre rätt?
7. På vilket sätt är rättsverkan av ett beslut om lagfart begränsat?
8. Lagfartsbeslutet innebär inte att den drabbade förlorar sin äganderätt till fastigheten, vad menas med detta?
 - vilka andra risker finns förutom att fastigheten kan utmätas på grund av att kaparen har en panträtt?
 - vad händer med den rätte ägarens äganderätt när kaparen eventuellt sålt fastigheten vidare?
9. Kan fastigheten utmätas om det är tvist om vem som äger?
10. Vad händer om den kaparen lyckas hålla sig undan vid en lagfartskapning?
11. Vad innebär att en ägare anför besvär över ett lagfartsbeslut?

12. Vad innebär en lagfartskapning för en borgenär som har ett pantnehav i fastigheten för de fall:
- när ägaren blir kapad och har pantsatt fastigheten?
 - när kaparen har pantsatt fastigheten och lagfarten går åter till den rätta ägaren?
 - när kaparen sålt vidare fastigheten och förvärvaren i sin tur pantsätter och belånar fastigheten och lagfarten går åter till den rätta ägaren?
13. Hur lätt är det att få tillbaka fastigheten om kaparen, efter beviljad lagfart, säljer fastigheten vidare? (godtrosvärv)
14. Hur lätt är det att få lagfarten ur bevissynpunkt o.s.v.? Och vad bör göras för att vinna en process?
15. Vilka syften finns med lagfartskapningen?
16. Vilket brott är det som begås enligt BrB (bedrägeri eller urkundsförfalskning) vid lagfartskapningar?
17. Vilken eventuell praxis finns på området?
-

Från: **Ulf Stenberg** <Ulf.Stenberg@villaagarna.se>

Datum: 9 april 2015 16:23

Ämne: SV: Frågor ang. kandidatuppsats

Till: Louise Hultmark <louhu066@student.liu.se>

Hej!

Jag kan av tidsskäl inte svara på alla frågor av rent juridisk karaktär utan begränsar mig till att svara på de frågor, som rör hur vi har arbetat med lagfartskapning. När det gäller frågorna av juridisk karaktär, tror jag att ni hittar många av svaren i bifogade uppsats och rapport från Lantmäteriet.

1. Det vet ingen något om egentligen, då det kan finnas ett mörkertal. Förutsättningen för att en lagfartskapning mot någon som inte själv kan ta tillvara sin rätt ska kunna upptäckas, är att det finns någon som tar det ansvaret för personen i fråga. Saknas det, kommer ingen att höra av sig om att lagfarten har blivit kapad.
2. Se bilaga.

3. Det största försöket någonsin till lagfartskapning inträffade förra året. Anledningen till att det upptäcktes var bl.a. att samma köpare angavs till samtliga småfastigheter. Jfr <http://www.sydsvenskan.se/malmo/jurist-vill-ha-automatiska-signaler/>.
4. Sedan år 2007. Vi har lämnat lagförslag, bedrivit opinionsbildningsbildning m.m. Frågan lever alltså hos oss.
5. Se bilaga.
10. Det kan ta längre tid att få tillbaka lagfarten.
15. Ekonomisk vinning. Ta nya banklån eller sälja fastigheten vidare.

Med vänliga hälsningar
Villaägarnas Riksförbund
Ulf Stenberg
Chefsjurist

Bilaga 3

I bilaga 1 framgår det att Claes Hultholm skulle återkomma med hur mycket det i dagsläget kostar att skicka ut underrättelser. I nedanstående mail framgår detta.

Från: Hultholm Claes <Claes.Hultholm@lm.se>

Datum: 14 april 2015 16:12

Ämne: SV: Angående lagfartskapningar

Till: Louise Hultmark <louhu066@student.liu.se>

Hej igen,

Nu har jag fått svar på kostnaderna för utskick till överlåtare. I dagsläget rör det sig om drygt 100 000 kronor årligen (där personalkostnader utgör majoriteten av kostnaderna)

Vänliga hälsningar,

Claes Hultholm

Bilaga 4

Av Ulf Stenberg fick vi en bifogad fil som har använts som källa i den löpande texten. Nedan finns, inkopierat från det bifogade dokumentet, *Villaägarnas Riksförbunds förslag om stopplag mot falska åtgärder*.

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Stockholm 2007-09-19
Handläggare: Chefsjurist Ulf Stenberg

Nytt förslag om stopplag mot falska lagfarter

Idag är det möjligt att skicka in förfalskade köpehandlingar till Inskrivningsmyndigheten och få lagfart på en fastighet som man inte har förvärvat. Inskrivningsmyndigheten saknar helt säkerhetssystem som på något sätt kan begränsa risken att förfalskarna får lagfart på fastigheten. Sannolikt finns det inte något annat land i världen än Sverige, där det är lättare att få lagfart genom oäkta köpehandlingar. Villaägarnas Riksförbund har tidigare i år föreslagit att när lagfart beviljas, ska en underrättelse skickas till överlåtaren om att någon annan har fått lagfart på fastigheten. (Se <http://www.villaagarna.se/pls/portal/docs/1/590555.pdf>)

Justitieminister Beatrice Ask har i en tv-intervju i Aktuellt 2007-04-26 sagt att hon ska se över lagen. I svar på en skriftlig fråga i Riksdagen 2007-04-27 hävdar hon dock att problemen med falska lagfarter inte är så allvarliga, att tillräckliga skäl inte finns för att ändra lagen.

Villaägarnas Riksförbund hoppas att justitieministern kan stå fast vid sitt löfte från tv-inslaget, men vill oavsett vad som är ministerns uppfattning i frågan lämna ett modifierat förslag.

Villaägarnas Riksförbunds nya förslag innebär

1. att redan när en ansökan om lagfart kommer in till Inskrivningsmyndigheten, ska en underrättelse skickas till överlåtaren om att någon annan har ansökt om lagfart på fastigheten och
2. att ny lagfart inte får beviljas förrän tidigast två veckor senare.

Underrättelse ska ske per brev, men ska även kompletteringsvis kunna ske elektroniskt via email och SMS. Man skulle t.ex. kunna tänka sig att den som vill kan emailprenumerera och SMS-prenumerera på inkomna lagfartsansökningar avseende viss fastighet. Det naturliga är då att fastighetsägarna registrerar sig för prenumeration på de egna fastigheterna. Den rätte ägaren hindras inte från att få underrättelse genom att förfalskaren lämnar en felaktig adress till överlåtaren, eftersom flera kan prenumerera på lagfartsansökningar för samma fastighet. Sådan prenumeration skulle kunna hanteras via Inskrivningsmyndighetens hemsida och är inte särskilt tekniskt avancerad.

Redan idag kan man prenumerera på diverse e-mailutskick via hemsidor på Internet. Möjlighet finns även att via Lantmäteriverkets hemsida, att efter beställning få en mailad länk som innehåller bl.a. en fastighets byggnadsår, senaste överlåtelsedatum m.m. Det borde därför inte möta något hinder att på motsvarande sätt via mailad länk från Inskrivningsmyndighetens hemsida få underrättelse om att en ny ansökan om lagfart på ens fastighet har inkommit. Vissa taxibolag kan skicka SMS-bekräftelse på att beställningen av taxibilen är mottagen, varför det även borde gå att få SMS-underrättelse om den nya lagfartsansökan.

Sammantaget innebär den skriftliga underrättelsen, e-mailunderrättelsen och SMS-underrättelsen ett mycket säkrare lagfartssystem för fastighetsägarna än vad vi har idag. Den som råkar ut för att någon försöker ta över lagfarten med falska ansökningshandlingar, får genom förslaget goda möjligheter att hinna vända sig till Inskrivningsmyndigheten och stoppa försöket redan innan den nya lagfarten är meddelad.

Om Villaägarnas Riksförbunds förslag skulle gå igenom, kan statens årliga kostnader för administration och porto uppskattas till ca 1,5 Mkr, vilket är mindre än vad en genomsnittsvilla kostar i Sverige. Sedan tillkommer en engångskostnad för att vidareutveckla Inskrivningsmyndighetens hemsida. Kostnaderna får vägas mot att statens utgifter p.g.a. att lagfarter har beviljats på förfalskade köpehandlingar, därmed kan förväntas minska. I detta sammanhang måste hänsyn också tas till att allmänhetens förtroende för lagfartssystemet kan förbättras. Den fastighetsägare som vill förhindra att någon tar över lagfarten, kommer även att få goda möjligheter att förhindra detta.

Om man ställer kostnaderna för förslaget i relation till statens beräknade intäkter från stämpelskatt under år 2007 på 9,2 miljarder kronor, ter sig kostnaderna försumbara. När staten erhåller sådana intäkter från stämpelskatten, är det också rimligt att staten tillhandahåller ett säkrare lagfartssystem till medborgarna.

VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Hans Lemker
Förbundsdirektör

Bilaga 5

Av Ulf Stenberg fick vi en bifogad fil som har använts som källa i den löpande texten. Nedan finns, inkopierat från det bifogade dokumentet, *Synpunkter på Lantmäteriets rapport*.

Justitiedepartementet

Sollentuna 2009-04-21

Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

Handläggare: Chefsjurist Ulf Stenberg

Magnus Hermansson

103 33 Stockholm

SYNPUNKTER PÅ LANTMÄTERIETS RAPPORT LAGFARTSKAPNINGAR – FÖREKOMST OCH ÅTGÄRDER (Ju2007/10895L1, JU2007/3171/L1) SAMT JUSTITIEDEPARTEMENTETS PROMEMORIA 2008-12-10

Villaägarnas Riksförbund, VILLAÄGARNA, har beretts tillfälle att yttra sig över angivna dokument och vill anföra följande.

Bakgrund

Under senare år har problemet med lagfartskapning blivit mera vanligt. Det har visat sig vara alltför enkelt att med förfalskade köpehandlingar ta över lagfarten till en fastighet. Lantmäteriet gör ingen kontroll av att överlåtelsehandlingarna är äkta, när myndigheten utfärdar nya lagfarter. Dessutom får tidigare ägare inte meddelande om att lagfarten har övergått till annan person, så man kan dessvärre ha blivit av med lagfarten utan att veta om det.

Regeringen har efter bl.a. initiativ från Villaägarnas Riksförbund lämnat Lantmäteriet i uppdrag att utreda hur man ska komma tillrätta med de falska lagfarterna.

Lantmäteriets rapport

Lantmäteriet föreslår att när lagfartsbeslut har meddelats, ska en underrättelse om att annan person har fått lagfart på fastigheten skickas ut till överlåtaren. Därmed avser myndigheten öka möjligheterna att tidigt upptäcka en kapning.

Lantmäteriet konstaterar på sidan 32 i sin rapport att

”En underrättelse som skickas ut i efterhand kommer inte att kunna förhindra kapningar.”

Lantmäteriets förslag att skicka ut underrättelse i efterhand framstår som meningslöst, då förslaget inte hindrar kapningarna på något sätt. Det är som att låsa dörren när hästen har rymt. De villaägare som har råkat ut för lagfartskapning, har tvingats lägga ned flera hundra timmars eget arbete för att komma tillrätta med saken. De kan inte påräkna någon ersättning från staten för detta. I många fall kan den som råkat ut för lagfartskapning t.o.m. ha svårigheter att få täckning för sina advokatkostnader, se sidan 27 i rapporten.

När en kapare väl har tagit över fastigheten, måste den rätte ägaren

- kontakta sitt försäkringsbolag för att se om villahemförsäkringen kan utnyttjas för att anlita advokat,
- kontakta advokat,
- processa för att få tillbaka lagfarten,
- kontakta banken,
- polisanmäla bedrägeriet,
- bevisa för Skatteverket att fastigheten inte har sålts och att någon vinst därför inte ska deklarerars,
- kontakta kronofogdemyndigheten för att avvärja eventuella försök till utmätning osv.

Inget av de problem som tas upp i punktlistan löses genom Lantmäteriets förslag. Ett lagfartssystem måste i sig leva upp till grundläggande krav på säkerhet och trygghet för villaägarna, vilket Lantmäteriet förslag inte gör. Villaägarnas Riksförbund anser mot bakgrund av vad som har anförts att Lantmäteriets förslag är oacceptabelt. Det är oskäligt att villaägarna årligen beläggs med lagfartsavgifter på miljardbelopp, när lagfartssystemet har vidöppna svängdörrar för falska lagfarter.

Justitiedepartementets promemoria

På sidan 3 i Justitiedepartementets promemoria tas upp att inte i något fall av lagfartskapning har den uppgivna köparen betalat skatt eller avgifter. Enligt promemorian skulle säljaren därför kunna underrättas om att köparen inte har betalat skatt och avgifter. I promemorian anges att en sådan underrättelse skulle kunna kombineras med att överklagandetiden förlängs

för lagfartsärenden. Därigenom får en fastighetsägare möjlighet att överklaga lagfartsbeslutet till tingsrätten. Enligt promemorian undviker man därmed att fastighetsägaren måste inleda en process i domstol om bättre rätt till fastigheten.

Villaägarnas Riksförbund har följande synpunkter på promemorian. Innan lagfartsbeslutet har undanröjts, kan ägaren inte förfoga rättsligt över sin fastighet, t.ex. belåna den. Liknande problem uppkommer därför som i Lantmäteriets förslag. Förslaget i promemorian är därför också oacceptabelt.

Villaägarnas förslag till lösning på problemet med kapade lagfarter

Villaägarnas Riksförbund föreslår i första hand följande lösning på problemet med kapade lagfarter:

1. att redan när en ansökan om lagfart kommer in till Lantmäteriet, ska en underrättelse skickas till överlåtaren om att någon annan har ansökt om lagfart på fastigheten och
2. att ny lagfart inte får beviljas förrän tidigast två veckor senare.

Underrättelse ska ske per brev, men ska även kompletteringsvis kunna ske elektroniskt via e-mail och SMS. Man skulle t.ex. kunna tänka sig att den som vill kan e-mailprenumerera och SMS-prenumerera på inkomna lagfartsansökningar avseende viss fastighet. Det naturliga är då att fastighetsägarna registrerar sig för prenumeration på de egna fastigheterna. Den rätte ägaren hindras inte från att få underrättelse genom att förfalskaren lämnar en felaktig adress till överlåtaren, eftersom flera kan prenumerera på lagfartsansökningar för samma fastighet. Sådan prenumeration skulle kunna hanteras via Lantmäteriets hemsida och är inte särskilt tekniskt avancerad.

Redan idag kan man prenumerera på diverse e-mailutskick via hemsidor på Internet. Möjlighet finns även att via Lantmäteriets hemsida, att efter beställning få en mailad länk som innehåller bl.a. en fastighets byggnadsår, senaste överlåtelsedatum m.m. Det borde därför inte möta något hinder att på motsvarande sätt via mailad länk från Inskrivningsmyndighetens hemsida få underrättelse om att en ny ansökan om lagfart på ens fastighet har inkommit. Vissa taxibolag kan skicka SMS-bekräftelse på att beställningen av taxibilen är mottagen, varför det även borde gå att få SMS-underrättelse om den nya lagfartsansökan.

Sammantaget innebär den skriftliga underrättelsen, e-mailunderrättelsen och SMS-underrättelsen ett mycket säkrare lagfartssystem för fastighetsägarna än vad vi har idag. Den som råkar ut för att någon försöker ta över lagfarten med falska ansökningshandlingar, får genom förslaget goda möjligheter att hinna vända sig till Lantmäteriet och stoppa försöket redan innan den nya lagfarten är meddelad.

För det fall att förbundets förstahandsalternativ, skulle anses vara för ingripande, vill förbundet i andra hand föreslå följande alternativ.

Fastigheter som är intecknade förefaller inte vara intressanta för lagfartskaparna, vilket hör samma med att det ur fastighetsregistret inte går att utläsa om de mot inteckningen svarande pantbrev utnyttjas som säkerhet för lån eller ej. Om kaparen ska utnyttja fastigheten för att försöka ta nya lån på den, kommer den nye kreditgivaren obönhörligen att höra av sig till med frågor om befintliga pantbrev, var de finns, hur de utnyttjas m.m. Det finns ca 2 miljoner småhusenheter i Sverige, varav 135 000 (ca 7 procent) saknar inteckningar. Varje år görs ca 75 000 överlåtelser av småhus i Sverige, varav ca 7 procent eller ca 5 000 stycken bör avse fastigheter som inte är intecknade. Ett förslag från förbundets sida är därför att för obelånade fastigheter får endast vilande lagfart meddelas. Full lagfart får meddelas först när överlåtaren har fått underrättelse om lagfartsansökan och haft möjlighet att inkomma med synpunkter. Om överlåtelsehandlingarnas äkthet ifrågasätts, avslås således ansökan om lagfart. Det kommer enkom att bli fråga om detta i de förfalskningsfall, som nu medför falska lagfarter.

För att även komma till rätta med de undantagsfall som rör intecknade fastigheter, föreslår Villaägarnas Riksförbund att ägare till sådana fastigheter ska få underrättelse om att någon annan har ansökt om lagfart på deras fastighet, snarast möjligt efter det att ansökan har inkommit till Lantmäteriet. Även om man inte kan förhindra en fullbordad falsk lagfart, får man möjlighet att snabbare angripa den.

VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Hans Lemker

Förbundsdirektör

Bilaga 6

Intervju med Ulf Stenberg på Villaägarnas Riksförbund

FÖRFATTARNA: Hej! Vi var i kontakt med dig för cirka två veckor sedan angående en kandidatuppsats om lagfartskapningar. Nu har vi skrivit lite och undrar om vi får ställa några frågor till dig? Anledningen till att vi ringer dig är att vi behöver lite mer motvikt, för just nu har vi väldigt mycket, vi har varit i kontakt med Lantmäteriet och de har sagt att de tycker systemet idag fungerar bra. Vi behöver lite motvikt till det nämligen, så att det inte bara blir att systemet är bra.

ULF STENBERG: Ja, alltså det är ju väl egentligen det jag har tagit upp tidigare. Alltså när du väl får en underrättelse, då är det för sent. Det är det som är kontentan i argumentationen. Det vi hade velat se är att redan när ansökan kommer in, att det då skulle kunna gå ut meddelande till de som är, står som lagfaren ägare idag. Man skulle kunna tänka sig någon form av bevakningsmöjlighet. Att du, på elektroniskt vis, sms eller email eller på annat sätt kan få reda på att det har kommit in en ansökan på din fastighet, det är så vi har tänkt. Kostnaden för det där är nog förhållandevis låg.

FÖRFATTARNA: Så man skulle med andra ord kunna säga att du tycker att systemet inte är helt tät, som exempelvis Lantmäteriet påstår fungerar bra? Du tycker alltså att det finns brister i systemet?

ULF STENBERG: Ja, alltså det finns ju, visst finns det brister i det. Alltså det skulle ju kunna fungera bättre såsom vi vill ha det, det skulle blivit säkrare. Idag är det ju... ja ni har ju sysslat med det här nu ett tag så ni känner till hur det fungerar. Det är alltid så att olika system kan vara olika säkra, men säkerhetsnivån i detta fall är inte tillräckligt hög än anser vi.

FÖRFATTARNA: Okej! Som sagt anledningen till att vi ringer är att vi har pratat med vår handledare och anser även själva att vi behöver ett argument från ”den andra sidan” liksom, där systemet inte är helt okej såsom det framgår i uppsatsen. Vi tycker inte heller att säkerheten är tillräckligt hög och därför ville vi ha en kommentar från dig, vad du säger om Claes Hultholms påstående.

ULF STENBERG: Om ni tittar på de här 13 fallen, försöken i höstas och om ni tänker er att ni hade haft situationen att det andra systemet, som vi har föreslagit, hade förevarit då hade ju de som suttit med de här fastigheterna kunnat upptäcka detta. I stort sett har ju alla mobiltelefoner idag och hade du kunnat ha ditt mobilnummer inlagt där och kopplat till lagfartssystemet, ”jaha, nu har det kommit in en ansökan, vad konstigt jag har ju inte sålt något hus”, då hade ju du fått det momentant. Du hade inte ens... för det är ju typiskt att Lantmäteriet, alltså man har ju vissa balanser, du meddelar inte ett lagfartsbeslut direkt när det kommer in utan det kanske tar några dagar eller veckor. Då hade du kunnat reagera momentant, ”jaha, har det kommit in en ansökan på mitt hus!?” alltså det är ju inget vanligt sms eller mail som man direkt hoppar över, utan det är ju oerhört allvarligt. Man skulle alltså kunna upptäcka det direkt och kanske höra av sig inom en timme till Lantmäteriet.

FÖRFATTARNA: Vi har bara en liten fråga, det är ju ett jätte bra förslag tycker vi och det har vi lyft fram i uppsatsen också, men vad händer om kaparen kanske ändrar adress, telefonnummer eller email-adress när denne kommer med de falska fångeshandlingarna så att kaparen istället får den informationen som skulle ha gått till den rätte ägaren? Har ni tänkt på detta?

ULF STENBERG: Du menar att man även skulle göra en ID-kapning? Kombinera lagfartskapningen med en ID-kapning?

FÖRFATTARNA: Ja, eller något liknande, eller att kaparen helt enkelt bara ändrar dessa uppgifter så den rätte ägaren aldrig får ta del av informationen som skickat ut. Det måste ju vara ganska enkelt att kunna göra så?

ULF STENBERG: Ja, fast ID-kapning är en sak. Om ni ser detta som ett självständigt register, så är det enkelt att göra på det sättet att om det är någon som vill ändra det telefonnumret eller email-adressen som underrättelse ska ske till, så låter man precis som... det fungerar ju väldigt ofta på det sättet med olika former av tjänster på nätet, att vill man ändra kontaktuppgifter då går det ut ett elektronisk meddelande om att nu anges det här att dina kontaktuppgifter ska ändras. Då hade du ju reda på det också direkt, att nu ska tydligen det telefonnummer, som informationen om lagfartsändringar går till, ändras. Det hade man ju reagerat på det också, så jag tror att det hade gått att få det väldigt heltäckande faktiskt.

FÖRFATTARNA: Ja, precis! Vi har en sista fråga här och det är att Claes Hultholm sade att det är en kostnadsfråga att göra detta och vi undrar bara hur du ser på det? Tycker du att det är en kostnadsfråga? Är det verkligen så att det är så mycket mer kostsamt att göra det som du/villaägarna har föreslagit?

ULF STENBERG: Alltså jag tror ju inte det faktiskt, utan det här rör sig om en enstaka miljon per år, jag vet inte alltså exakt om det kanske kan vara två-tre miljoner per år eller någonting. De pengarna i relation till vad fastigheterna i Sverige som helhet är värda, det är ju en kostnadsfråga som är extremt försumbar. Och ni skulle även kunna se det i relation till de skatteintäkter som stater får in genom stämpelskatt, det är också en extremt låg kostnad i förhållande till det. Sedan är det också att man kan inte bara se saker i förhållande till kronor och ören, utan man kan även se det i form av en trygghetskänsla. För det är väl det många av våra medlemmar upplever, och inte bara våra medlemmar utan fastighetsägare övrigt i Sverige, att man upplever en viss otrygghet i och med att systemet inte är tillräckligt säkert. Sedan är det naturligtvis så att Lantmäteriet, det är de som har inom citationstecken hittat på ett system, och det är väl klart är ivriga förespråkare för det då, men man måste ju på något sätt också se de svagheter och brister som finns i systemet. Det är en låg kostnad alltså för att åtgärda det här och jag tror i och med att man kan skicka ut saker, per mail och sms, du har ju ingen... det är ingen som behöver... alltså kostnaden är förhållandevis låg för att skicka ut de. Jag vågar inte svara exakt, men ett sådant system... om vi antar någonstans 2-4 miljoner per år kanske per år, någontings sådant, det är inga stora pengar vad jag förstår.

FÖRFATTARNA: Men tänker vi fel om vi argumenterar på så sätt att svenska fastighetsägare faktiskt betalar cirka 9 miljarder kronor per år i stämpelskatt och den skatten kan väl kompensera den kostnadsfrågan?

ULF STENBERG: Nej, det tycker jag inte! Alltså det är ju någonstans att man tar ju intäkterna här, av att kunna ha ett lagfartssystem, att det sker förändringar inom det och får intäkter för det, men då bör man även rimligen se till att systemet är tillräckligt säkert. Det är lite ungefär att ni tänker er att ni driver en färjelinje med båtar någonstans, då får du ju intäkter då för att transportera människor med den här båten, men du måste ju också se till att båten är tillräckligt säker så att folk kommer över... till den här ön, eller vart det är båten går. Så man måste vara beredd på något sätt att ta kostnaderna av det här, man kan inte bara se det här som någon form av intäkt.

FÖRFATTARNA: Nej, precis! Det var också det vi var inne på, för det är ju inte bara några få miljoner utan det handlar om 9 miljarder kronor per år, så det är rätt mycket! Och det tycker vi ändå att man kan... för vi tyckte det var lite konstigt att det skulle behöva vara en kostnadsfråga, när stämpelskatten uppgår till så många miljarder kronor och då tycker vi ändå att den skatteintäkten skulle kunna bekosta den kostnadsfrågan.

ULF STENBERG: Ja precis! När kommer ni vara klara med uppsatsen då? Det hade varit roligt att få läsa den.

FÖRFATTARNA: I mitten av maj ska uppsatsen lämnas in, men vi är inte färdiga med allting förrän i början av juni. Vi skulle kunna skicka den till dig när vi har skrivit färdigt. Tack för tiden, hejdå!

ULF STENBERG: Tack och lycka till, hejdå!