



Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt
och associationsrätt
Magnus Hermansson
103 33 Stockholm

Sollentuna 2009-04-21
Handläggare: Chefsjurist Ulf Stenberg

**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 tackning 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 överlåtelsesdatum 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 samman 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 köparen 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 överlåtelse 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