

Regeringens proposition

2000/01:61

Förfalskade fångeshandlingar vid ansökan om
lagfart

Prop.
2000/01:61

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 18 januari 2001

Göran Persson

Thomas Bodström
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen behandlas den situation då lagfart på en fastighet har beviljats med stöd av en fångeshandling som är förfalskad. Det föreslås att fastighetens rätte ägare skall ha rätt till ersättning av staten för sina kostnader för att få tillbaka lagfarten. Vidare föreslås det att den som i god tro har förvärvat fastigheten kan få ersättning av staten om han eller hon i ett mål om s.k. bättre rätt till fastigheten har förpliktats att betala ersättning för rättegångskostnader till fastighetens rätte ägare.

Samma regler föreslås gälla om ett förvärv är ogiltigt därför att överlåtaren har förvaltare enligt föräldrabalken och denne inte har medverkat till överlåtelsen.

Regeringen har också övervägt vilka andra möjligheter det finns att ytterligare stärka skyddet för fastighetsägare mot förfalskningar. Regeringen gör dock bedömningen att de skyddsregler som redan finns är tillräckliga.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

1.	Förslag till Riksdagsbeslut.....	3
2.	Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	4
3	Ärendet och dess beredning	6
4	Gällande regler om överlåtelse av fast egendom och inskrivning av fastighetsförvärv	6
5	Behovet av förbättrat skydd för fastighetens rätte ägare.....	10
6	Skyldighet för åklagare och polismyndighet att skicka underrättelse till inskrivningsmyndigheten	11
7	Tillfälle för överlåtaren att yttra sig eller skriftlig underrättelse till överlåtaren	12
8	Ersättning för kostnader för att få tillbaka lagfarten.....	15
9	Övriga åtgärder	17
10	Ikraftträdande och kostnader	19
11	Författningskommentar.....	20
	Bilaga 1 Sammanfattning av Domstolsverkets promemoria Förfalskade överlåtelsehandlingar vid ansökan om lagfart – övervägande av åtgärder	22
	Bilaga 2 Förteckning över remissinstanser	24
	Bilaga 3 Lagrådsremissens lagförslag.....	25
	Bilaga 4 Lagrådets yttrande	27
	Utdrag ur protokoll vid regeringsammanträde den 18 januari 2000	29
	Rättsdatablad.....	30

1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2000/01:61

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 18 kap. 5 och 7 §§ skall ha följande lydelse,
dels att det i 18 kap. skall införas en ny paragraf, 4 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 kap.

4 a §

Om lagfart har beviljats med stöd av en förfalskad fångeshandling, har rätte ägaren rätt till skälig ersättning av staten för sina kostnader för att få denna och senare beviljade lagfarter undanröjda. Detsamma gäller om lagfart har beviljats trots att rätte ägaren, när han eller hon utfärdade fångeshandlingen, inte hade rådighet över den fasta egendomen på grund av att en förvaltare enligt föräldrabalken var förordnad för honom eller henne.

Om en godtroende förvärvare i de fall som avses i första stycket förpliktas att betala ersättning för rättegångskostnader till rätte ägaren, har han eller hon rätt till skälig ersättning för kostnaderna av staten.

5 §²

Staten företrädes i ärende om ersättning enligt 4 § av den myndighet som regeringen bestämmer.

Om laga domstol i mål om ersättning enligt 4 § äger bestämmelserna i rättegångsbalken angående tvist om äganderätt till fast egendom motsvarande tillämpning.

Staten företräds i ärenden om ersättning enligt 4 eller 4 a § av den myndighet som regeringen bestämmer.

I mål om ersättning enligt 4 eller 4 a § tillämpas rättegångsbalkens bestämmelser om laga domstol i tvister om äganderätten till fast egendom.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1974:820.

7 §

Har den som är berättigad till ersättning enligt 4 § haft rätt att utkräva beloppet av annan såsom skadestånd, inträder staten i rätten mot denne.

Ersättning enligt 4 § på grund av domstols dom *utbetalas* sedan domen vunnit laga kraft.

Om den som fått ersättning enligt 4 eller 4 a § har haft rätt att utkräva beloppet av någon annan i form av skadestånd, inträder staten i denna rätt.

Ersättning enligt 4 eller 4 a § på grund av *en* domstols dom *betalas ut* sedan domen *har* vunnit laga kraft.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.

De nya bestämmelserna gäller endast i fråga om kostnader som har uppkommit efter ikrafträdandet.

Under hösten 1998 uppmärksammade massmedierna några fall där lagfart på fast egendom hade beviljats på grundval av förfalskade köpehandlingar. Problemet togs därefter upp i en riksdagsfråga (fråga 1998/99:17) och i några riksdagsmotioner (mot. 1998/99:L501, L502, L504 och L507). I lagutskottets betänkande Vissa fastighetsrättsliga frågor (bet. 1998/99:LU9) framhöll utskottet att det är angeläget att åtgärder snarast vidtas för att skapa en säkrare hantering i inskrivningsärenden. Regeringen borde, enligt utskottet, i lämpligt sammanhang för riksdagen redovisa sina åtgärder för att uppnå detta. Riksdagen gav regeringen detta till känna som sin mening (rskr. 1998/99:126).

Domstolsverket överlämnade den 10 maj 1999 till Justitiedepartementet promemorian Förfalskade överlåtelsehandlingar vid ansökan om lagfart – övervägande av åtgärder (dnr Ju1999/2353). Promemorian innehåller bl.a. vissa lagförslag. En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Justitiedepartementet. Därutöver har Kammarkollegiet och Domstolsverket getts tillfälle att lämna synpunkter under hand på den närmare avgränsningen av lagförslaget.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 7 december 2000 att inhämta Lagrådets yttrande över det lagförslag som finns i *bilaga 3*.

Lagrådets yttrande finns i *bilaga 4*. Regeringen har följt Lagrådets förslag. Lagrådets synpunkter behandlas i avsnitt 10 och i författningskommentaren.

4 Gällande regler om överlåtelse av fast egendom och inskrivning av fastighetsförvärv

Överlåtelse av fast egendom

Regler som rör fastighetsöverlåtelse finns i huvudsak i jordabalken. För överlåtelse av fast egendom krävs att vissa formella regler iakttas. Bakgrunden till dessa regler är bl.a. en önskan från lagstiftarens sida att skydda fastighetsägaren.

Ett avtal om överlåtelse av fast egendom (dvs. köp, byte eller gåva) skall alltid vara skriftligt. Avtalet skall innehålla en överlåtelseförklaring. Vid köp skall det också finnas en uppgift om köpeskillingen. Avtalet skall vara underskrivet av både överlåtaren och förvärvaren. För att lagfart skall beviljas krävs dessutom, enligt huvudregeln, att överlåtarens underskrift är styrkt av två vittnen.

Den som har förvärvat en fastighet är skyldig att söka lagfart, dvs. inskrivning av förvärvet, hos inskrivningsmyndigheten. Lagfarten ger

behörighet att ansöka om inteckning och andra inskrivningar. Att överlåtaren har lagfart är också en förutsättning för att förvärvaren av en fastighet skall kunna få lagfart. Lagfartsbeslutet har emellertid inte i sig någon sakrättslig verkan. Det ger inte heller upphov till någon rättighet för den som lagfarten gäller. Om förvärvet av någon anledning är ogiltigt, kan den rätte ägaren åberopa ogiltigheten mot "förvärvaren" trots att lagfart har beviljats. Någon övergång av äganderätten sker alltså inte genom att lagfart beviljas.

Godtrosvärv och hävd

Regler om godtrosvärv av fast egendom finns i 18 kap. jordabalken. Av bestämmelserna där följer bl.a. att om den rätte ägaren har förlorat lagfarten till sin fastighet därför att någon har förfalskat en överlåtelsehandling och fått lagfart på den, är det inte möjligt för en senare förvärvare att göra något godtrosvärv (18 kap. 3 § 1). Det är inte heller möjligt att göra ett godtrosvärv om den rätte ägaren förlorat fastigheten genom att överlåtelsehandlingen upprättats på hans eller hennes vägnar av någon som inte var behörig till det. Godtrosvärv är också uteslutet om den rätte ägaren har överlåtit fastigheten genom en handling som har tillkommit under grovt tvång eller om den rätte ägaren var i konkurs, omyndig, handlade under påverkan av en psykisk störning eller inte hade rådighet över fastigheten därför att en förvaltare enligt föräldrabalken var förordnad för honom eller henne (3 § 2). Detsamma gäller om förvärvet är ogiltigt enligt lag därför att det inte skett i föreskriven form eller med iakttagande av andra föreskrivna villkor eller med samtycke av någon vars rätt berörs eller med stöd av tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet (3 § 3). En senare förvärvare som är i god tro blir alltså inte ägare till fastigheten men kan i stället få ersättning av staten för den förlust han eller hon gör (18 kap. 4 § andra stycket).

Om förutsättningarna för godtrosvärv enligt 18 kap. jordabalken inte är uppfyllda – vilket de alltså inte är om överlåtelsehandlingen är förfalskad eller ogiltig av någon av de andra anledningarna som nämns i 18 kap. 3 § – uppkommer frågan om den rätte ägaren kan förlora sin fastighet på grund av bestämmelserna om hävd i 16 kap. jordabalken.

Hävd till fast egendom innebär att någon annan än den rätte ägaren förvärvat äganderätten till egendomen om vissa förutsättningar – främst innehav under viss tid – är uppfyllda. En förvärvare som är i god tro, dvs. som varken kände till eller borde ha känt till att överlåtaren inte var rätt ägare, kan bli ägare till fastigheten om han eller hon har förvärvat fastigheten genom överlåtelse, fått lagfart och därefter innehaft fastigheten med äganderättsanspråk i tio år utan att den rätte ägaren har väckt talan mot honom eller henne. Att fastigheten skall ha innehafts med äganderättsanspråk innebär att förvärvaren skall ha förfogat över den som ägare brukar göra, t.ex. genom att själv bo där eller genom att arrendera eller hyra ut den. Den tioåriga hävden grundar sig på en blandning av den rätte ägarens passivitet och intresset av den allmänna omsättningen.

Efter tjugo år kan hävd uppnås även om förvärvaren kände till eller borde ha känt till att överlåtaren inte var rätt ägare. För tjugoårig hävd krävs att förvärvaren har fått lagfart och innehaft fastigheten med äganderättsanspråk under tjugo år samt att den rätte ägaren under denna tid inte har väckt talan om bättre rätt till fastigheten. Det avgörande för denna form av hävd är den rätte ägarens långvariga passivitet.

Rent teoretiskt kan den rätte ägaren alltså förlora sin fastighet på grund av hävd efter det att någon annan fått lagfart med stöd av en förfalskad överlåtelsehandling. I praktiken torde detta emellertid vara mer eller mindre uteslutet. Hävd kan åberopas först sedan lång tid har förflutit. Under denna tid har rätte ägaren genom exempelvis sina deklarationsblanketter kunnat utläsa att det har inträffat en förändring av lagfartsförhållandena. Till detta kommer att den som har fått lagfart i den rätte ägarens ställe måste ha rätt över fastigheten genom att t.ex. bo där eller hyra ut den.

Andra förvärv

Även när det gäller andra typer av fastighetsförvärv än köp, byte och gåva krävs att en skriftlig handling lämnas in till inskrivningsmyndigheten för att lagfart skall beviljas. Den handling som lagfartsbeslutet då grundas på kan t.ex. vara en bouppteckning, en bodelningshandling, en arvskifteshandling eller ett testamente.

Inskrivningsväsendet

Inskrivningsmyndigheterna har till uppgift bl.a. att registrera vem som har lagfart för var och en av landets fastigheter och vilka inteckningar som finns. Verksamheten vid inskrivningsmyndigheterna är en viktig del av systemet för omsättning, inteckning och belåning av fastigheter.

Vid inskrivningsmyndigheterna hanteras årligen en stor mängd ärenden. Den stora mängden ärenden ställer höga krav på en effektiv och rationell hantering, inte minst av hänsyn till omsättningsintresset. Detta innebär att den granskning som inskrivningsmyndigheten gör är begränsad till om de formella förutsättningarna för lagfart är uppfyllda. Högsta domstolen uttalade i rättsfallet NJA 1982 s. 773 att inskrivningsmyndigheten som regel får utgå från de förhållanden som framgår av handlingarna. Eftersom verkningarna av ett lagfartsbeslut är begränsade, ansåg Högsta domstolen att en mer ingående prövning inte är befogad.

När en ansökan om lagfart görs, kontrollerar inskrivningsmyndigheten att fångeshandlingen uppfyller de formella krav som lagen ställer. Om det är fråga om en köpehandling, kontrollerar myndigheten alltså att handlingen är underskriven av både överlåtaren och förvärvaren, att den är bevittnad, att den innehåller en överlåtelseförklaring m.m. Är handlingarna i sin ordning beviljas lagfart. Någon granskning av namnteckningarnas äkthet görs inte. Endast om det finns någon särskild omständighet som tyder på att förvärvet kan vara ogiltigt eller inte kan göras gällande, eller

att den sökta åtgärden på annat sätt kränker någon annans rätt, skall inskrivningsmyndigheten ge den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig (19 kap. 16 § jordabalken). En sådan särskild omständighet kan t.ex. vara att överlåtelsehandlingen visar tecken på att vara förfalskad. Om överlåtaren då förnekar att han har överlåtit fastigheten, beviljas inte lagfart. I stället föreläggs sökanden att inom en viss tid väcka talan om bättre rätt till fastigheten.

Tvister om fastighetsöverlåtelser

Om lagfart har beviljats trots att något giltigt förvärv aldrig har gjorts och den rätte ägaren inte kan få lagfartsbeslutet undanröjt genom överklagande, kan han eller hon väcka talan om bättre rätt till fast egendom och begära att beslutet skall undanröjas.

Talan om bättre rätt till fast egendom handläggs som ett vanligt tvistemål. Hur komplicerad och långdragen processen blir beror på vilken inställning svaranden har. Medger denne talan, kan talan bifallas omgående. Är det däremot svårt att delge stämningen med svaranden eller motsätter sig denne kravet, blir målet mer komplicerat och kan komma att pågå under en längre tid. Vid ett bestridande måste käranden åberopa bevisning för att styrka sina påståenden. Hur lång tid ett mål om bättre rätt till fast egendom pågår beror alltså på omständigheterna i det enskilda fallet samt den arbetsbelastning som råder vid domstolen.

Så snart talan om bättre rätt till en fastighet har väckts underrättar tingsrätten inskrivningsmyndigheten om att det pågår en tvist om äganderätten till fastigheten (19 kap. 29 § jordabalken). Inskrivningsmyndigheten för då in en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att rättegång pågår. Därigenom begränsas möjligheterna för den som har lagfart att råda över fastigheten. När domen eller det slutliga beslutet i målet har vunnit laga kraft, underrättar domstolen inskrivningsmyndigheten om domen eller beslutet. Om talan bifalls, undanröjs lagfarten.

Jordabalkens ersättningsregler

I 18 kap. jordabalken finns regler om att ersättning kan betalas ut i vissa fall när ett förvärv inte kan göras gällande på grund av att det förekommit förfalskade överlåtelsehandlingar i överlåtelsekedjan eller överlåtelsehandlingar som är behäftade med någon grövre ogiltighetsanledning. Bestämmelserna är tillämpliga när någon har förvärvat en fastighet eller panträtt i god tro. Grunden för utbetalning är att överlåtelsehandlingarna varit förfalskade och att förlust uppkommit. Det finns inget krav på att inskrivningsmyndigheten genom vårdslöshet har medverkat till skadan. Frågor om ersättning av detta slag handläggs av Kammarkollegiet.

Enligt Domstolsverkets årsredovisning 1999 uppgick det totala antalet lagfartsärenden (inkl. inskrivning av tomträtt) åren 1997, 1998 och 1999 till 321 813, 314 627 respektive 374 422 (siffrorna baseras på köpebrevsdatum). Förutom ärenden om inskrivning av fastighetsförvärv ingår i dessa siffror även bl.a. ärenden om anteckning om att lagfaren ägare har ändrat namn. Antalet ärenden om beviljande av lagfart grundar sig vidare på antalet förvärvare. För varje förvärvare av en fastighet eller av en del av en fastighet läggs ett ärende upp. Om en fastighet förvärvas av två personer gemensamt, läggs således två lagfartsärenden upp.

Enligt Statistiska centralbyrån uppgick antalet beviljade lagfarter för åren 1997, 1998 och 1999 till sammanlagt 150 058, 131 795 respektive 146 126 (i dessa siffror ingår dock inte förvärv av ideella andelar eller s.k. övriga fång).

Totalt uppgick antalet överlåtare (alla typer av förvärv) under åren 1998 och 1999 till 175 805 respektive 213 973. Antalet överlåtare vid olika slag av köp var 137 648 respektive 171 970. Antalet överlåtare vid byte var 103 respektive 83. Vid gåva var antalet 8 300 respektive 11 559.

5 Behovet av förbättrat skydd för fastighetens rätte ägare

Sedan jordabalken trädde i kraft den 1 januari 1972 har Kammarkollegiet handlagt tre ärenden om ersättning med anledning av att lagfart har beviljats med stöd av förfalskade överlåtelsehandlingar. Dessa tre fall inträffade under perioden 1988–1991. Några fall där ersättning enligt 18 kap. 4 § har betalats ut därför att ett förvärv varit ogiltigt av andra skäl än att överlåtelsehandlingen varit förfalskad har, enligt vad som har kunnat utrönas, inte förekommit.

Kammarkollegiet har hittills betalat ut sammanlagt 1 296 000 kr i ersättning av detta slag. Beloppet fördelar sig på följande sätt: 1 051 000 kr, 117 000 kr och 128 000 kr. Något fall där en ansökan om ersättning har avslagits finns inte. Den utbetalda ersättningen har avsett förlust av fastighet och förlust av panträtt i fastigheten. Någon ersättning för rättegångskostnader har inte betalats ut.

Utöver de ärenden som har handlagts av Kammarkollegiet kan det naturligtvis ha förekommit fall där ersättning inte har varit aktuell och kollegiet därför inte har fått kännedom om händelsen. Det står klart att åtminstone något sådant fall har inträffat under senare hälften av 1990-talet. Någon statistik som visar hur vanligt det är att lagfart beviljas på grundval av förfalskade överlåtelsehandlingar finns, utöver vad Kammarkollegiet redovisat, emellertid inte. Det finns dock anledning att anta att sådana händelser är utomordentligt ovanliga.

Antalet fall där lagfart har beviljats på grundval av förfalskade fångeshandlingar är alltså mycket litet i förhållande till det stora antalet förvärv varje år. Därtill kommer – såsom har framgått av redogörelsen i avsnitt 4 – att jordabalken innehåller ett antal regler till skydd för den rätte ägaren.

Lagfartsbeslutet berövar inte den rätte ägaren dennes äganderätt. Det är inte heller möjligt att göra ett godtrosförvärv till fastigheten om överlåtare grundar sin rätt till fastigheten på en förfalskad överlåtelsehandling. Ändå är det givetvis kännbart för den rätte ägaren om lagfart beviljas för en annan person med stöd av en förfalskad fångeshandling. Förutom den oro för sin egendom som ägaren känner måste han eller hon överklaga lagfartsbeslutet eller ansöka om stämning och kan, innan lagfartsbeslutet har undanröjts, inte förfoga rättsligt över sin fastighet, t.ex. belåna den. Mot denna bakgrund är det enligt vår mening befogat att överväga författningsändringar som ger den rätte ägaren ett ännu bättre skydd.

De fall som har föranlett detta lagstiftningsärende har alla avsett förfalskade fångeshandlingar. Våra överväganden i denna del redovisas i avsnitten 6–9. Enligt vår mening finns det anledning att överväga ett förbättrat skydd för fastighetens rätte ägare även i vissa andra fall, nämligen när en person som står under förvaltare har sålt sin fastighet utan förvaltarens medverkan. Till den frågan återkommer vi i avsnitt 8.

6 Skyldighet för åklagare och polismyndighet att skicka underrättelse till inskrivningsmyndigheten

Regeringens bedömning: Det bör inte införas någon skyldighet för polismyndighet eller åklagare att underrätta inskrivningsmyndigheten när förundersökning har inletts om förfalskningsbrott som avser en fångeshandling för fast egendom.

Promemorians förslag: Domstolsverket har föreslagit att en sådan underrättelseskylldighet införs.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt promemorians förslag. *Malmö tingsrätt* har avstyrkt förslaget med hänvisning till att misstankar som leder till beslut om förundersökning kan vara svagt underbyggda. *Uppsala tingsrätt* anser att effekten av en underrättelseskylldighet kan ifrågasättas. *Ekobrottsmyndigheten* har förordat att arbetet i stället inriktas på åtgärder som hindrar att lagfart beviljas på grund av förfalskade handlingar. Myndigheten har också, liksom *Riksåklagaren* och *Rikspolisstyrelsen*, påpekat att en förundersökning kan komma att försvåras av att uppgifter om den lämnas till inskrivningsmyndigheten och att underrättelsen kan komma att strida mot förundersökningssekretessen.

Skälen för regeringens bedömning: Som har framgått av avsnitt 4 underrättar tingsrätten inskrivningsmyndigheten så snart talan om bättre rätt till en fastighet har väckts. Inskrivningsmyndigheten för sedan in en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att rättegång pågår. Därigenom begränsas möjligheterna för den som har lagfart att förfoga över fastigheten genom försäljning eller pantsättning. Domstolsverket har föreslagit att det införs en skyldighet för åklagaren att, så snart det har

inletts en förundersökning om misstänkt förfalskning av en överlåtelsehandling, underrätta inskrivningsmyndigheten om detta för anteckning i inskrivningsregistret (numera fastighetsregistrets inskrivningsdel). Motsvarande skyldighet skulle gälla polismyndigheten i de fall polisen har beslutat om förundersökning. En underrättelse från åklagaren eller polismyndigheten skulle, enligt Domstolsverket, innebära att en anteckning i inskrivningsregistret om en pågående tvist kunde ske förhållandevis snabbt. Den rättsliga rådigheten över fastigheten skulle i praktiken kunna spärras på ett tidigare stadium.

Vi är för vår del inte övertygade om att en sådan underrättelseskyldighet skulle vara av så stort värde. Även om åklagar- eller polismyndigheten fullgör underrättelseskyldigheten innan lagfart har hunnit beviljas med stöd av en förfalskad fångeshandling, skulle anteckningen om att förundersökning inletts inte alltid kunna hindra att lagfart beviljas med stöd av handlingen. Inte heller skulle anteckningen få någon betydelse för den rätte ägarens ställning gentemot en senare godtroende förvärvare. Såsom har redogjorts för i avsnitt 4 är det nämligen inte möjligt att göra godtrosförvärv av en fastighet som kommit ur den rätte ägarens hand med stöd av en förfalskad fångeshandling (18 kap. 3 § 1 jordabalken). Det kan tilläggas att en underrättelse skulle få ännu mindre effekt i de fall – sannolikt majoriteten – då lagfart hunnit beviljas innan förundersökningen inleds. En anteckning om att förundersökning har inletts skulle möjligen kunna ha ett värde genom att den i praktiken kan förhindra vidare förfoganden över fastigheten av den som uppger sig ha förvärvat fastigheten med hjälp av den förfalskade fångeshandlingen. Detta skulle i någon mån kunna underlätta för den rätte ägaren att få tillbaka lagfarten till fastigheten. Som flera remissinstanser har påpekat skulle dock effekterna av en anteckning om pågående förundersökning vara mycket begränsade.

Härtill kommer, såsom har påpekats av bl.a. Ekobrottsmyndigheten och Rikspolisstyrelsen, att en underrättelseskyldighet och anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att förundersökning har inletts skulle kunna vara till skada för förundersökningen, vilket inte skulle gagna fastighetsägarens intressen. Enligt 5 kap. 1 § sekretesslagen (1980:100) gäller sekretess bl.a. för uppgift som hänför sig till förundersökning i brottmål, om det kan antas att syftet med beslutade eller förutsedda åtgärder motverkas eller den framtida verksamheten skadas om uppgiften röjs. Vidare gäller enligt 9 kap. 17 § samma lag sekretess för uppgift om enskilda personliga och ekonomiska förhållanden bl.a. i förundersökningar i brottmål. Såsom flera remissinstanser har påpekat kan det inte uteslutas att en underrättelse om inledd förundersökning kan komma i konflikt med de intressen som denna s.k. förundersökningssekretess avser att skydda.

Mot denna bakgrund anser vi att det inte bör införas någon skyldighet för polismyndighet eller åklagare att underrätta inskrivningsmyndigheten om att förundersökning har inletts om förfalskningsbrott som avser en fångeshandling för fast egendom.

7 Tillfälle för överlåtaren att yttra sig eller skriftlig underrättelse till överlåtaren

Prop. 2000/01:61

Regeringens bedömning: Det bör inte införas regler om att den som överlåter fast egendom alltid skall få en underrättelse om en ingiven lagfartsansökan eller om att lagfart har beviljats.

Promemorians bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot promemorians bedömning. *Mäklarsamfundet* anser däremot att det bör införas en ordning där överlåtaren i efterhand underrättas om att någon annan har beviljats lagfart för fastigheten.

Skälen för regeringens bedömning

Åtgärder före lagfartsbeslutet

Domstolsverket har i sin promemoria övervägt två alternativ som innebär att en överlåtare ges tillfälle att yttra sig över en ansökan om lagfart innan inskrivningsmyndigheten fattar beslut i ärendet. Enligt det ena alternativet skulle inskrivningsmyndigheten vid varje lagfartsansökan formellt ge överlåtaren eller överlåtarna tillfälle att yttra sig på samma sätt som myndigheten kan göra enligt 19 kap. 16 § jordabalken vid misstanke om att förvärvet är ogiltigt. Enligt det andra alternativet skulle inskrivningsmyndigheten enbart skicka överlåtaren en underrättelse om att en ansökan har gjorts. Överlåtaren skulle sedan kunna reagera mot denna.

Som framgått av avsnitt 4 uppgår antalet överlåtare vid förvärv i form av köp, byte eller gåva till i runda tal 145 000–185 000 per år. Det första av de båda nämnda alternativen innebär alltså att inskrivningsmyndigheterna varje år skulle bli tvungna att skicka formella underrättelser till ett mycket stort antal personer. Detta innebär betydande kostnader. Förutom kostnaderna för porto och själva försändelsen (uppskattningsvis 900 000 kr per år) skulle det ge upphov till betydande arbete för efterforskning av adresser (uppskattningsvis 400 000 kr). I sistnämnda avseende kan det påpekas att fastighetsregistret saknar uppgift om person- eller organisationsnummer för ca 250 000 fastighetsägare. I de fallen har inskrivningsmyndigheten inte heller tillgång till några adresser. Eftersom den som överlåter en fastighet ofta flyttar i samband med överlåtelsen, är det inte heller säkert att de adresser som finns i adressregistren är aktuella. Givetvis är det inte heller meningsfullt att i ett system som avser att skydda mot bedrägerier utgå från de adresser som anges i ansökan; en bedragare kan ju antas ange sin egen adress eller någon annan adress där han kan bevaka posten. En särskild svårighet är att ca 100 000 ägare är utvandrade. För dem saknas ofta aktuell adressuppgift.

Slutligen skulle inskrivningsmyndigheten vara tvungen att lägga ner en del arbete på att gå igenom inkommande yttranden. Om försändelsen

skall delges med överlåtaren, skulle det också uppstå delgivningskostnader samt kostnader för att kontrollera att delgivning skett. Till detta kommer att förfarandet skulle leda till en förlängd handläggningstid för lagfartsärenden och därigenom kunna försvåra en rationell fastighetsomsättning.

När det i debatten har förespråkats en lösning av detta slag har paralleller dragits till de underrättelser som Vägverkets bilregister sänder ut till säljaren i samband med överlåtelse av fordon. Den bestämmelse som reglerar Vägverkets underrättelseskyldighet finns i 54 § andra stycket bilregisterkungörelsen (1972:599). Där föreskrivs det att den före ägaren skall ges tillfälle att yttra sig över en anmälan om ägarbyte innan den nye ägaren får registreras, om endast den nye ägaren gjort anmälan. Har anmälan gjorts av den före ägaren eller av både den före och den nye ägaren, skickas däremot ingen underrättelse.

Enligt vår mening finns det en avgörande skillnad mellan registrering i bilregistret och beslut om lagfart. Registreringen i bilregistret sker utan att någon fångeshandling behöver visas upp. Det kan då hända att förvärvet bekräftas endast genom förvärvarens namnteckning på registreringsanmälan. Underrättelserutinen avser att kompensera för att överlåtarens bekräftelse av överlåtelsen saknas. I ett lagfartsärende som avser överlåtelse har inskrivningsmyndigheten redan tillgång till båda parternas namnteckningar. Dessa måste ju finnas på fångeshandlingen. Den situation som har föranlett den särskilda rutinen vid registrering i bilregistret kan alltså inte inträffa i ett lagfartsärende. Rutinerna vid registrering i bilregistret medför inte heller att skyddet mot förfalskning blir större än i förfarandet vid inskrivningsmyndigheten. En bedragare kan ju ha förfalskat överlåtarens namnteckning på registreringsanmälan, och Vägverket kommer då inte att sända ut någon underrättelse.

Det andra av de alternativ som Domstolsverket har övervägt – att inskrivningsmyndigheten skickar ut en underrättelse utan att formellt ge överlåtaren tillfälle att yttra sig – är ett något enklare förfarande. Någon delgivning fordras inte och även övriga rutiner kan göras enklare. Emellertid torde också ett sådant system, för att vara meningsfullt, kräva att inskrivningsmyndigheten lägger ner arbete på efterforskning av adresser m.m. För detta skulle det krävas minst en årsarbetskraft. Kostnaden för detta uppgår till ca 400 000 kr per år. Till detta kommer kostnaderna för porto och för själva försändelsen, uppskattningsvis ca 900 000 kr per år. Även detta alternativ skulle medföra att handläggningen av inskrivningsärendena fördröjs, eftersom överlåtaren måste ges viss tid att reagera mot ansökan.

Båda alternativen skulle vidare ge upphov till kostnader för ändring av datasystem m.m. Domstolsverket har beräknat dessa till ca 200 000 kr. De sammanlagda kostnaderna för det allmänna kan därmed årligen komma att uppgå till belopp som ligger nära det belopp som staten sammanlagt har betalat ut i ersättning i ärenden av detta slag sedan år 1972 (ca 1,3 mnkr).

Mot den angivna bakgrunden delar vi Domstolsverkets bedömning att något underrättelseförfarande av det nu angivna slaget inte bör införas.

Domstolsverket har även övervägt en ordning där det först i samband med att lagfart beviljas sänds en underrättelse till överlåtaren om att lagfart beviljats för någon annan.

En modell av detta slag skulle troligen vara av visst värde för fastighetens rätte ägare, eftersom han eller hon då snabbare uppmärksammas på lagfartsbeslutet och därmed också får större möjligheter att överklaga beslutet. Modellen förmår emellertid inte förhindra felaktiga lagfartsbeslut.

Jämfört med de ovan nämnda alternativen har modellen den fördelen att handläggningen i lagfartsärendet inte försenas. Den är emellertid förenad med betydande kostnader, främst för adressefterforskning och porto. Enligt vår mening står modellens fördelar inte i proportion till dessa kostnader.

8 Ersättning för kostnader för att få tillbaka lagfarten

Regeringens förslag: Om lagfart har beviljats med stöd av en förfalskad fångeshandling, skall den rätte ägaren ha rätt till skälig ersättning av staten för sina kostnader för att få lagfartsbeslutet undanröjt. Detsamma skall gälla om lagfart har beviljats trots att den rätte ägaren, när han eller hon utfärdade den handling på vilken äganderätten grundas, inte hade rådighet över den fasta egendomen på grund av att en förvaltare enligt föräldrabalken var förordnad för honom eller henne.

Även en godtroende förvärvare, som i ett mål om bättre rätt till en fastighet förpliktats att betala ersättning för rättegångskostnader till fastighetens rätte ägare, skall ha rätt till skälig ersättning för detta av staten.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag med den skillnaden att ersättningsrätten i promemorian har begränsats till fall där en förfalskning förekommit. Promemorian innehåller inte heller något förslag om rätt till ersättning för godtroende förvärvare.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna tillstyrker eller har ingen invändning mot promemorians förslag. *Malmö tingsrätt* anser att det bör framgå exakt vilka kostnader som den rätte ägaren kan få ersätta. *Karlskrona tingsrätt*, som avstyrker förslaget, anser att man bör vara försiktig med detaljregleringar av den föreslagna typen. Vidare påpekar tingsrätten, liksom *Mäklarsamfundet*, att en godtroende förvärvare, vars lagfart undanröjs sedan det har uppdagats att förvärvshandlingarna är förfalskade, bara kan få ersättning för förlusten av fastigheten och panträtten, inte för de kostnader som den rättmätige ägaren föreslås få rätt till ersättning för.

Skälen för regeringens förslag

Förfalskningsfallen

Det är angeläget att de olägenheter som förfalskade köpehandlingar kan medföra för fastighetens rätte ägare och övriga berörda så långt möjligt kan begränsas. Nuvarande lagstiftning ger ett visst skydd i detta avseende. Den rätte ägaren förlorar inte sin äganderätt till fastigheten. Den som i god tro förvärvar eller får panträtt i fastigheten, men sedan inte kan göra sin rätt gällande därför att fastigheten tidigare överlåtits genom en förfalskad handling, kan enligt 18 kap. 4 § andra stycket jordabalken få ersättning av staten för sin förlust. Detsamma gäller om handlingen är ogiltig av någon annan sådan anledning som nämns i 18 kap. 3 §.

Fastighetens rätte ägare är emellertid inte tillförsäkrad ersättning för de kostnader som han eller hon har för att tillvarata sin rätt, t.ex. ansökningsavgift och egna rättegångskostnader inklusive ombudsarvode och ersättning för tidspillan, däribland förlorad arbetsförtjänst. I normalfallet skall dessa kostnader ersättas av motparten, men om denne inte har några tillgångar får den rätte ägaren själv svara för dem.

Enligt vår uppfattning bör det införas en möjlighet för den rätte ägaren att få ersättning av staten för sina kostnader för att få den felaktiga lagfarten undanröjd. Den rätte ägaren bör alltså ha rätt till ersättning för de kostnader som varit nödvändiga i det enskilda fallet, t.ex. för att få råd av advokat och för att väcka talan om att lagfarten undanröjs. Detta är motiverat med hänsyn till statens ansvar för att innehållet i fastighetsregistrets inskrivningsdel är korrekt. En särskild bestämmelse om statens ersättningsansvar bör tas in i anslutning till övriga ersättningsbestämmelser i 18 kap. jordabalken.

Utöver kostnaderna för att rätta till lagfartsförhållandena kan den rätte ägaren även drabbas av andra olägenheter. Dessa kan exempelvis bestå i att fastigheten inte kan intecknas eller pantsättas så länge någon annan har lagfart på den. Den rätte ägaren kan också drabbas av besvär när det gäller att undersöka vad som har hänt och att agera för att återställa lagfartsförhållandena. Därtill kommer den kränkning som drabbar ägaren såsom brottsoffer. Vi är dock inte beredda att nu föreslå någon rätt till ersättning av staten för dessa olägenheter. Huruvida den rätte ägaren någon gång skulle kunna göra anspråk på ersättning från den som har orsakat honom olägenheterna får bedömas enligt allmänna skadestandsregler.

Såsom några remissinstanser har varit inne på kan det övervägas om inte också en godtroende förvärvare till fastigheten skall ha rätt till ersättning för de kostnader som drabbar honom eller henne.

Den ersättning som den rätte ägaren enligt vårt förslag får rätt till avser hans eller hennes kostnader för att få tillbaka lagfarten. Några sådana kostnader blir inte aktuella för en godtroende förvärvare. Denne förlorar ju lagfarten och i stället får den rätte ägaren lagfart på nytt. Den godtroende förvärvaren kan i stället begära ersättning av staten för vad han eller hon har betalat för fastigheten (18 kap. 4 § andra stycket jordabalken). Förvärvaren kan emellertid även drabbas av kostnader med

anledning av de åtgärder som den rätte ägaren vidtar. Främst kan det vara fråga om kostnader för advokatrådgivning och liknande. Vidare kan förvärvaren, när den rätte ägaren väcker talan om undanröjande av lagfarten, drabbas av rättegångskostnader, såsom egna kostnader för ombud med mera och kan även förpliktas att ersätta den rätte ägaren för dennes kostnader. Kostnader av detta slag kan han eller hon inte få ersättning för enligt 18 kap. 4 § andra stycket jordabalken.

Det finns i och för sig skäl som talar för att den godtroende förvärvaren bör vara berättigad till ersättning även för detta slag av kostnader. Enligt vår mening finns det emellertid inte någon avgörande skillnad mellan denna situation och andra situationer där ett brottsoffer drabbas av kostnader på grund av brottet. Vi är mot den bakgrunden inte beredda att i detta sammanhang förorda att den som har förvärvat fastigheten i god tro får en generell rätt till ersättning av staten för sina kostnader. Om en sådan generell ersättningsrätt skall övervägas, bör det göras i ett större sammanhang som avser brottsoffers rätt till ersättning i allmänhet.

I ett avseende bör emellertid den godtroende förvärvaren tillförsäkras rätt till ersättning av staten för kostnader. Vi har i det föregående föreslagit att staten tar på sig ansvaret för den rätte ägarens kostnader i mål om undanröjande av lagfart. I ett enskilt fall kan den rätte ägaren ha begärt ersättning för dessa kostnader i rättegången och den godtroende förvärvaren har då normalt förpliktats att betala dem. Enligt vår mening är det rimligt att den godtroende förvärvaren av staten får kräva tillbaka vad han eller hon har förpliktats betala till den rätte ägaren.

Andra fall av ogiltighet

Vi har övervägt om en motsvarande rätt till ersättning bör finnas i andra fall då lagfart har beviljats trots att förvärvet varit ogiltigt. Enligt vår uppfattning skulle det emellertid föra för långt att generellt ge den rätte ägaren rätt till ersättning av staten i situationer av detta slag; staten skulle då tvingas bära ett omfattande kostnadsansvar för fastighetstvister mellan enskilda.

I en situation är emellertid, enligt vår mening, den enskildes skyddsintresse så stort – och situationen även i andra hänseenden likvärdig med förfalskningsfallet – att staten bör betala ersättning. Om någon på grund av sjukdom, psykisk störning, försvagat hälsotillstånd eller liknande förhållande är ur stånd att vårda sin egendom, får rätten besluta att anordna förvaltarskap för honom eller henne (11 kap. 7 § föräldrabalken). Förvaltaren har inom ramen för förvaltaruppdraget ensam rådighet över hans eller hennes egendom och företräder honom eller henne i alla angelägenheter som omfattas av uppdraget. Om den som har förvaltare likväl undertecknar ett avtal om försäljning av fast egendom, torde det i de flesta fall bero på att någon har utnyttjat hans eller hennes utsatta ställning. Enligt vår uppfattning är det rimligt att staten i detta fall ersätter den enskilde för de kostnader som det kan innebära att undanröja den lagfart som eventuellt har beviljats för förvärvaren.

Regeringens bedömning: Det bör inte införas något s.k. notariatförfarande eller något skärpt vittneskrav vid fastighetsköp.

Promemorians bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har instämt i eller inte haft någon invändning mot promemorians bedömning. *Sveriges advokatsamfund* har förordat skärpta vittneskrav.

Skälen för regeringens bedömning

Notariatförfarande dyrt och byråkratiskt

En möjlighet att stärka kontrollen vid fastighetsöverlåtelse är att införa ett s.k. notariatförfarande av det slag som finns i en del andra länder. I ett sådant förfarande är både överlåtaren och förvärvaren skyldiga att infinna sig personligen inför en notarie (t.ex. notarius publicus) eller inskrivningsmyndigheten. Ett sådant system skulle emellertid bli mycket dyrt och krångligt. Kostnaderna skulle vida överstiga de kostnader som förekomsten av förfalskade överlåtelsehandlingar ger upphov till. Med ca 150 000 beviljade lagfarter per år skulle, med en uppskattad kostnad för varje ärende om minst 1 000 kr, den årliga kostnaden för överlåtaren och förvärvaren uppgå till minst ca 150 miljoner kr. Systemet skulle inte heller vara helt säkert. Det skulle vara nödvändigt att i viss utsträckning acceptera användandet av behörighetshandlingar, t.ex. handlingar som utvisar behörighet att företräda juridiska personer eller fysiska personer som av praktiska skäl inte kan infinna sig personligen.

Av hänsyn till omsättningsintresset och med tanke på de kostnader ett notariatförfarande skulle medföra bör något sådant förfarande inte införas. Ett notariatförfarande skulle dessutom innebära ett kraftigt ökat inslag av byråkrati vid fastighetsöverlåtelse, något som, med hänsyn till den förenkling som eftersträvas i andra sammanhang, knappast kan anses acceptabelt.

Även skärpta vittneskrav innebär svårigheter

Enligt Sveriges advokatsamfund skulle ett något skärpt vittneskrav kunna försvåra förfalskningar. Ett självklart krav borde enligt samfundet vara att det i anslutning till ett vittnes underskrift lämnas namnförtydligande samt uppgift om yrke och adress med telefonnummer. Vidare har samfundet föreslagit att det för fastighetsköp med köpesumma över en viss storlek föreskrivs att minst ett vittne är mäklare, bankanställd eller jurist.

Vi är för vår del inte övertygade om att ett genomförande av dessa förslag skulle innebära något ökat skydd för den rätte ägaren. Ett krav på

att identitetsuppgifter för vittnena lämnas skulle inte kunna hindra att den som har förfalskat en fångeshandling i övrigt förfalskar även dessa uppgifter. Eftersom inskrivningsmyndighetens möjligheter att i samtliga fall kontrollera vittnenas personuppgifter dessutom torde vara synnerligen begränsade, kan det inte antas att ett sådant krav får avsedd verkan. Inte heller en uppgift om att ett eller båda vittnena har en viss befattning eller ett visst yrke torde vara möjlig att kontrollera. Härtill kommer svårigheterna att avgränsa de kategorier som skulle vara behöriga att tjänstgöra som vittne. Kravet på vittnen gäller för övrigt endast vid överlåtelse. Ett sådant krav skulle därför inte medföra något ökat skydd för den rätte ägaren när det gäller andra fång än överlåtelse.

Mot denna bakgrund finner vi inte skäl att lägga fram något förslag om ett skärpt vittneskrav.

Ett bra bemötande från myndigheternas sida

Även om antalet förfalskade köpehandlingar är mycket ringa i förhållande till det totala antalet fastighetsöverlåtelser, orsakar de givetvis både oro och besvär för fastighetens rätte ägare. Det ligger därför ett stort värde i att den enskilde får ett vänligt och korrekt bemötande från de myndigheter som han eller hon kommer i kontakt med i detta sammanhang, främst polismyndigheten, inskrivningsmyndigheten och tingsrätten. Personalen på inskrivningsmyndigheten kan t.ex. förklara gällande lagstiftning för ägaren så att denne förstår att han eller hon inte löper någon risk att förlora sin fastighet eller få den ytterligare belånad. Myndigheten kan också ge den rätte ägaren nödvändig information om hur han eller hon kan gå till väga för att få lagfarten undanröjd. Dessa åtgärder bör kunna åstadkommas inom ramen för den serviceskyldighet som gäller för myndigheterna redan i dag. Något behov av regeländringar i det avseendet finns inte.

10 Ikraftträdande och kostnader

De föreslagna lagändringarna bör kunna träda i kraft den 1 juli 2001.

Lagradsremissens lagförslag innehöll inte någon särskild övergångsbestämmelse.

Lagrådet har påpekat att avsaknaden av övergångsbestämmelser innebär att det blir oklart om de nya bestämmelserna blir tillämpliga på kostnader som uppkommit före ikraftträdandet. Frågan om övergångsbestämmelser bör, enligt *Lagrådet*, övervägas ytterligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Enligt vår mening bör de nya ersättningsbestämmelserna vara tillämpliga endast i fråga om kostnader som har uppkommit efter ikraftträdandet. Detta bör klargöras i en särskild övergångsbestämmelse.

De utökade möjligheterna för den rätte ägaren att få ersättning av staten för sina kostnader att få lagfarten undanröjd kan medföra en viss kostnadsökning för staten. Med hänsyn till att antalet sådana fall väntas

bli litet, bedöms emellertid kostnadsökningarna för staten bli försumbara. Ersättningsanspråk enligt 18 kap. 4 § jordabalken handläggs för statens räkning av Kammarkollegiet. Kammarkollegiet bör handlägga ersättningsanspråk även enligt de nya reglerna.

11 Författningskommentar

18 kap. 4 a §

Om lagfart har beviljats med stöd av en förfalskad fångeshandling, har rätte ägaren rätt till skälig ersättning av staten för sina kostnader för att få denna och senare beviljade lagfarter undanröjda. Detsamma gäller om lagfart har beviljats trots att rätte ägaren, när han eller hon utfärdade fångeshandlingen, inte hade rådighet över den fasta egendomen på grund av att en förvaltare enligt föräldrabalken var förordnad för honom eller henne.

Om en godtroende förvärvare i de fall som avses i första stycket förpliktas att betala ersättning för rättegångskostnader till rätte ägaren, har han eller hon rätt till skälig ersättning för kostnaderna av staten.

Paragrafen är ny. Den har behandlats i avsnitt 8.

Paragrafen, som har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag, tillämpas när lagfart har beviljats trots att en fångeshandling varit förfalskad eller ägaren inte haft rätt att råda över egendomen därför att han hade förvaltare enligt föräldrabalken.

Med fångeshandling avses den handling på vilken ett förvärv av fast egendom grundas (jfr 20 kap. 2 § första stycket jordabalken). Det kan vara en överlåtelsehandling (köp, byte eller gåva) men också något annat slag av fångeshandling (t.ex. en bouppteckning, en bodelningshandling, en arvskifteshandling eller ett testamente). Även handlingar som på annat sätt är nödvändiga för att ett förvärv skall vara giltigt, t.ex. en fullmakt, innefattas i begreppet fångeshandling (handling på vilket förvärvet grundas).

De kostnader som den rätte ägaren kan få ersättning för enligt *första stycket* är bl.a. kostnader i samband med väckande och utförande av talan mot den som har beviljats lagfart med stöd av en förfalskad fångeshandling, dvs. rättegångskostnader vid domstolen. I dessa ingår bl.a. ombudsarvode och ersättning för tidsspillan, t.ex. förlorad arbetsförtjänst. I normalfallet har den rätte ägaren rätt till ersättning av den förlorande motparten för dessa kostnader. Det kan dock underlätta för den rätte ägaren att i stället kunna vända sig mot staten med sitt anspråk, t.ex. om motparten saknar tillgångar. Den ersättning som den rätte ägaren eventuellt redan har fått av motparten skall givetvis avräknas på ersättningen från staten. – Om den som har beviljats lagfart har hunnit överlåta fastigheten och också den som förvärvade fastigheten har beviljats lagfart, har den rätte ägaren även rätt till ersättning för kostnader för att få den lagfarten undanröjd.

Som exempel på andra kostnader som den rätte ägaren kan få ersatta av staten kan nämnas sådana utlägg för juridisk rådgivning som inte utgör

en rättegångskostnad, samt kostnader för kontakter med berörda myndigheter.

Däremot kan den rätte ägaren inte med stöd av denna bestämmelse kräva ersättning av staten för olägenheter eller kränkning till följd av att han eller hon har förlorat lagfarten till fastigheten.

Den ersättning som betalas skall vara skälig. I detta ligger att de kostnader som ersätts skall ha varit sådana som det har varit rimligt att lägga ned för att återställa lagfartsförhållandena. Den rätte ägaren kan själv avgöra när han eller hon vill framställa sitt anspråk. Det har inte ansetts nödvändigt att föreskriva att detta skall ske i samband med rättegången om bättre rätt till fastigheten på det sätt som enligt 6 § gäller för ersättningsanspråk mot staten enligt 4 §.

Andra stycket avser det fall då den rätte ägaren för att hävda sin rätt till fastigheten har fört talan mot någon som har förvärvat fastigheten i ett senare led och denne därvid har varit i god tro om att det föreligger ogiltighet i något tidigare led. När domstolen avgör målet till den rätte ägarens fördel blir den som har förvärvat fastigheten i god tro vanligtvis skyldig att betala motpartens rättegångskostnader. Förvärvaren har då rätt till ersättning av staten för vad han har förpliktats betala. Ersättning betalas dock endast i den utsträckning det är skäligt. Om den godtroende förvärvaren mot bättre vetande har bestritt ett yrkande från den rätte ägarens sida om bättre rätt till fastigheten och därigenom har fördröjt processen med ökade rättegångskostnader som följd, bör dessa ökade kostnader inte ersättas.

5 §

Staten *företräds* i ärenden om ersättning enligt 4 eller 4 a § av den myndighet som regeringen bestämmer.

I mål om ersättning enligt 4 eller 4 a § tillämpas rättegångsbalkens bestämmelser om laga domstol i tvister om äganderätten till fast egendom.

Ersättningsanspråk mot staten enligt 18 kap. 4 § handläggs av Kammarkollegiet (se 4 § 1 förordningen [1995:1301] om handläggning av skadeståndsanspråk mot staten). Ändringen i *första stycket* innebär att regeringen utser även den myndighet som skall företräda staten i ärenden enligt den nya 4 a §. Regeringen avser att ändra den nämnda förordningen så att Kammarkollegiet får även denna uppgift.

Hänvisningen i *andra stycket* till rättegångsbalkens forumregler har gjorts tillämplig även på mål om ersättning enligt den nya 4 a §. Reglerna om laga domstol i tvister om äganderätten till fast egendom finns i 10 kap. 10 § rättegångsbalken och innebär i normalfallet att talan skall väckas vid tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

7 §

Om den som *fått* ersättning enligt 4 eller 4 a § har haft rätt att utkräva beloppet av *någon* annan i form av skadestånd, inträder staten i denna rätt.

Ersättning enligt 4 eller 4 a § på grund av en domstols dom betalas ut sedan domen har vunnit laga kraft.

Paragrafen har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag. Ändringen innebär dels att staten ges regressrätt gentemot en eventuell annan skadeståndsskyldig, inte endast när ersättningsskyldighet för staten föreligger enligt 4 § utan också när så är fallet enligt 4 a §, dels att ersättning enligt 4 a § som har beslutats av domstol utbetalas sedan domen har vunnit laga kraft. Prop. 2000/01:61

Sammanfattning av Domstolsverkets promemoria Förfalskade överlåtelsehandlingar vid ansökan om lagfart – övervägande av åtgärder

Under hösten 1998 förekom det vid några tillfällen att lagfart beviljades på grundval av förfalskade överlåtelsehandlingar. Frågan har därefter behandlats i riksdagen (fråga 1998/99: 17 samt i lagutskottets betänkande 1998/99:LU09).

Domstolsverket (DV) har utrett förekomsten av förfalskade överlåtelsehandlingar samt övervägt om någon åtgärd kan vidtas för att förebygga denna typ av brottslighet.

Inledningsvis kan konstateras att fastighetsägare har ett mycket gott rättsligt skydd gentemot företeelsen förfalskade överlåtelsehandlingar. Ägaren förlorar inte sin fastighet och han riskerar inte heller att få den ytterligare belånad. En godtroende förvärvare eller panthavare är också skyddad. Han kan få ersättning från staten för att han går miste om fastigheten eller panträkten.

Varje år handläggs i genomsnitt 250 000 lagfartsansökningar. Enligt uppgift från Kammarkollegiet har sedan år 1972 skadestånd med anledning av förfalskade överlåtelsehandlingar betalats ut i tre fall. Den sammanlagda kostnaden för detta uppgår till knappt 1,3 miljoner kr.

Även om antalet fall av förfalskade överlåtelsehandlingar är något större än antalet skadeståndsärenden hos Kammarkollegiet är det, med hänsyn till att något mörkertal inte torde finnas, enligt DV:s bedömning utomordentligt ovanligt att lagfart söks och beviljas med stöd av förfalskade handlingar. Likväl är det givetvis ytterst beklagligt när så sker. Den enskilda drabbas, som vid så många andra typer av brott, av både obehag och besvär. Det är därför angeläget att även denna brottslighet med kraft motarbetas av samhället.

De åtgärder DV övervägt är att förlänga klagotiden över lagfartsbeslutet, att införa ett förenklat förfarande vid IM, att införa en skyldighet för åklagare och polismyndighet att underrätta IM efter det att förundersökning inletts, att utöka IM:s granskningsplikt, att avisera överlåtaren om att ansökan om lagfart kommit in, alternativt ge överlåtaren möjlighet att yttra sig över ansökan, att underrätta överlåtaren om att lagfart beviljats för annan, att ta telefonkontakt med överlåtaren innan lagfart beviljas, att införa ett notariatförfarande samt en utökad rätt till skadestånd.

Vid bedömningen av vilka åtgärder som kan vara lämpliga att vidta måste hänsyn tas dels till att åtgärderna inte får leda till hinder för den allmänna omsättningen, dels till att de inte får medföra stora kostnadsökningar för det allmänna eller för överlåtare och förvärvare. Av de åtgärder som övervägts är det egentligen bara en underrättelse till överlåtaren om att

lagfart beviljats för annan, skyldighet för åklagare och polismyndighet att underrätta IM efter det att förundersökning inletts samt en utökad rätt till skadestånd som inte kan sägas utgöra hinder för omsättningen. Övriga åtgärder innebär antingen att handläggningen fördröjs eller, som är fallet med ett notariatförfarande, att överlåtelse av fastigheter kompliceras på ett icke önskvärt sätt.

Ett underrättelseförfarande efter beviljad lagfart innebär en kostnad om i vart fall 1,5 miljoner kr per år. Denna kostnad måste ställas i relation till att förfalskade överlåtelsehandlingar vid ansökan om lagfart torde vara utomordentligt sällsynta samt att den rätta ägaren inte löper någon risk att förlora sin fastighet eller att få den ytterligare belånad. Enligt DV:s mening är det därför under rådande omständigheter inte motiverat att införa en sådan underrättelseskyldighet.

En åtgärd som, enligt DV:s mening, kan förbättra situationen för den rätta ägaren är en skyldighet för åklagare och polismyndighet att, när förundersökning inletts, underrätta IM om detta, varefter anteckning görs i inskrivningsregistret. Åtgärden kan antas leda till att anteckning i registret sker snabbare än om ansökan om stämning måste göras. Den kan vidare, genom att talan om bättre rätt kan föras som ett enskilt anspråk i ett brottmål, medföra att någon stämningsansökan över huvud taget aldrig behöver skrivas. Åtgärden medför ingen mätbar kostnadsökning och utgör inte heller något hinder för omsättningsintresset. Enligt DV:s uppfattning bör en sådan underrättelseskyldighet därför införas.

Med hänsyn till statens ansvar för att inskrivningsregistret innehåller korrekta uppgifter kan det emellertid finnas skäl att införa en möjlighet för den rätta ägaren att få ersättning av staten för sina kostnader för att återfå lagfarten. En sådan bestämmelse bör också, enligt DV:s mening, införas. Frågan om en mera vidsträckt rätt till skadestånd är emellertid inte lämplig att ta ställning till i detta sammanhang. Den bör i stället, om så anses önskvärt, övervägas i samband med en genomgång av brotts-offers situation och behov av stöd i stort.

Förteckning över remissinstanser

Prop. 2000/01:61
Bilaga 2

Remissyttranden har avgetts av Göta hovrätt, Stockholms tingsrätt, Malmö tingsrätt, Karlskrona tingsrätt, Uppsala tingsrätt, Sundsvalls tingsrätt, Ekobrottsmyndigheten, Riksåklagaren, Rikspolisstyrelsen, Kammarkollegiet, Lantmäteriverket, Svenska Bankföreningen, Sveriges Fastighetsägareförbund, Lantbrukarnas Riksförbund, Villaägarnas Riksförbund, Sveriges advokatsamfund och Mäklarsamfundet.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken²

dels att 18 kap. 5 och 7 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i 18 kap. skall införas en ny paragraf, 4 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 kap.

4 a §

Om lagfart har beviljats med stöd av en förfalskad fångeshandling, har rätte ägaren rätt till skälig ersättning av staten för sina kostnader för att få lagfartsbeslutet undanröjt. Detsamma gäller om lagfart har beviljats trots att rätte ägaren, när han eller hon utfärdade fångeshandlingen, inte hade rådighet över den fasta egendomen på grund av att en förvaltare enligt föräldrabalken var förordnad för honom eller henne.

Om en godtroende förvärvare i de fall som avses i första stycket förpliktas att betala ersättning för rättegångskostnader till rätte ägaren, har han eller hon rätt till skälig ersättning för kostnaderna av staten.

5 §²

Staten företrädes i ärende om ersättning enligt 4 § av den myndighet som regeringen bestämmer.

Om laga domstol i mål om ersättning enligt 4 § äger bestämmelserna i rättegångsbalken angående tvist om äganderätt till fast egendom motsvarande tillämpning.

Staten företräds i ärenden om ersättning enligt 4 § eller 4 a § av den myndighet som regeringen bestämmer.

I mål om ersättning enligt 4 § eller 4 a § tillämpas rättegångsbalkens bestämmelser om laga domstol i tvister om äganderätten till fast egendom.

² Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1974:820.

7 §

Har den som är berättigad till ersättning enligt 4 § haft rätt att utkräva beloppet av annan *såsom* skadestånd, inträder staten i rätten mot denne.

Ersättning enligt 4 § på grund av domstols dom utbetalas sedan domen vunnit laga kraft.

Om den som är berättigad till ersättning enligt 4 *eller 4 a §* har haft rätt att utkräva beloppet av *någon* annan *i form* av skadestånd, inträder staten i rätten mot denne.

Ersättning enligt 4 *och 4 a §§* på grund av en domstols dom betalas ut sedan domen *har* vunnit laga kraft.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001

Lagrådet

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2000-12-21

Närvarande: f.d. justitierådet Lars Å. Beckman, regeringsrådet
Susanne Billum, justitierådet Göran Regner.

Enligt en lagrådsremiss den 7 december 2000 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i jordabalken.

Förslaget har inför Lagrådet föredragits av ämnesrådet Per Sundberg.

Förslaget föranleder följande yttrande av Lagrådet:

18 kap.

4 a §

I paragrafen föreskrivs att, om lagfart har beviljats med stöd av en förfalskad fångeshandling, rätte ägaren har rätt till skälig ersättning av staten för sina kostnader för att få lagfartsbeslutet undanröjt. Om den som har beviljats lagfart har hunnit att överlåta fastigheten och också den till vilken överlåtelsen skedde har beviljats lagfart, har enligt författningskommentaren den rätte ägaren även rätt till ersättning för kostnader för att få den lagfarten undanröjd. Den beskrivna situationen omfattas dock knappast av lagtexten där det uttryckligen anges att ”lagfartsbeslutet” (dvs. den lagfart som beviljats med stöd av den förfalskade fångeshandlingen) undanröjts.

Lagrådet föreslår i förtydligande syfte att i första meningen orden ”lagfartsbeslutet undanröjt” byts ut mot ”denna och senare beviljade lagfarter undanröjda”.

7 §

I paragrafen, som behandlar statens regressrätt, föreslås vissa formella ändringar föranledda av införandet av den nya 4 a §. Enligt paragrafens första stycke i dess nya lydelse gäller att, om den som är berättigad till ersättning enligt 4 eller 4 a § har haft rätt att utkräva beloppet av någon annan i form av skadestånd, staten inträder i rätten mot denne. Regressrätten uppkommer emellertid först när ersättning utbetalats och inte på det tidigare stadium som anges i paragrafen. Det anförda felet vidlåder paragrafen även i dess nuvarande lydelse. Lagrådet förordar att paragrafens första stycke ges följande lydelse.

”Om den som fått ersättning enligt 4 eller 4 a § har haft rätt att utkräva beloppet av någon annan i form av skadestånd, inträder staten i denna rätt.”

Prop. 2000/01:61
Bilaga 4

Övergångsbestämmelser

I lagrådsremissen föreslås inte några övergångsbestämmelser och som skäl härför anges endast (s. 19) att några övergångsregler inte är nödvändiga. Avsaknaden av övergångsbestämmelser innebär att det är oklart i vad mån de nya bestämmelserna blir tillämpliga på kostnader som uppkommit före ikraftträdandet. Lagrådet anser att frågan om övergångsbestämmelser bör övervägas ytterligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 18 januari 2000

Närvarande: statsministern Persson, ordförande, och statsråden Hjelm-Wallén, Ulvskog, Lindh, Sahlin, Klingvall, Pagrotsky, Östros, Messing, Engqvist, Rosengren, Larsson, Wärnersson, Lejon, Lövdén, Ringholm, Bodström

Föredragande: Thomas Bodström

Regeringen beslutar proposition 2000/01:61 Förfalskade fångeshandlingar vid ansökan om lagfart.

Författningsrubrik	Bestämmelser som inför, ändrar, upphäver eller upprepar ett normgivningsbemyndigande	Celexnummer för bakomliggande EG-regler
Jordabalken	18 kap. 5 §	
