

2018-05-21
Dnr 510-2018/3059

Lantmäteriets författningsförslag

Möjlighet att avvisa vissa inskrivningsärenden

Promemorians huvudsakliga innehåll

Lantmäteriet föreslår att möjligheten att avvisa ett ärende eller döma ut vite till följd av ett utredningsuppskov enligt 19 kap. 14 § jordabalken återinförs.

Genom lag (2015:369) om ändring av jordabalken gjordes ändringar i bland annat 19 kap. 14 och 16 §§ jordabalken. Syftet med ändringarna var att tydliggöra att Lantmäteriet får hålla lagfartsammanträden med hjälp av elektroniska hjälpmedel. En av ändringarna av 19 kap. 14 § jordabalken medförde dock att Lantmäteriet numera saknar lagstöd för att, vid hot om avvisning eller vite, förelägga sökanden att komplettera ett inskrivningsärende och att därefter eventuellt avvisa ärendet. Detta kan leda till att ärendet inte går att avsluta på Lantmäteriets initiativ vilket i sin tur bl.a. kan leda till att fastighetsregistret blir inaktuellt.

Lagändringen föreslås träda i kraft den 30 november 2018.

Innehållsförteckning

1	Författningsförslag.....	3
1.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken	3
2	Gällande rätt.....	4
3	Rättsläget innan 2015 års ändring.....	4
4	Skälen Till förslaget.....	5
5	Förslagets konsekvenser	5

1 Författningsförslag

Lantmäteriet har följande författningsförslag.

1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 19 kap. 14 § jordabalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Om det är nödvändigt för utredningen, får inskrivningsmyndigheten besluta om uppskov i ett ärende till en viss senare inskrivningsdag. Det samma gäller om en ansökan inte innehåller de uppgifter som anges i 11 § och ansökan på grund av detta inte kan tas upp till prövning utan väsentlig olägenhet.

Om uppskov beslutas enligt första stycket, får sökanden föreläggas att ge in den utredning eller de uppgifter som behövs. I fall som avses i 16 § får sökanden även kallas till ett sammanträde. I fråga om ett sådant sammanträde gäller 16 § andra stycket.

Föreslagen lydelse

19 kap. **14 §¹**

Om det är nödvändigt för utredningen, får inskrivningsmyndigheten besluta om uppskov i ett ärende till en viss senare inskrivningsdag. Det samma gäller om en ansökan inte innehåller de uppgifter som anges i 11 § och ansökan på grund av detta inte kan tas upp till prövning utan väsentlig olägenhet.

Om uppskov beslutas enligt första stycket, får sökanden föreläggas att ge in den utredning eller de uppgifter som behövs. *I föreläggandet får inskrivningsmyndigheten föreskriva om vite. Om sökanden inte följer föreläggandet, får ansökan avvisas. En upplysning om detta ska tas in i föreläggandet.*

I fall som avses i 16 § får sökanden även kallas till ett sammanträde. I fråga om ett sådant sammanträde gäller 16 § andra stycket.

Denna lag träder i kraft den 30 november 2018

¹Senaste lydelse 2015:369

2 Gällande rätt

I 19 kap. 14 § jordabalken ges Lantmäteriet möjlighet att fatta beslut om uppskov, till en senare inskrivningsdag, av ett inskrivningsärende för ytterligare utredning (utredningsuppskov). Denna möjlighet finns när en brist i ärendet innebär att det inte går att fatta beslut om att bevilja, avslå eller vilandeförklara ansökan.² Ansökan ska inte heller kunna avvisas omedelbart när den kommer in, se 19 kap. 12 § jordabalken. I samband med beslutet om utredningsuppskov får Lantmäteriet förelägga sökanden att inkomma med den eller de handlingar, t.ex. en fullmakt, som krävs för att utredningen ska bli fullständig. För 2017 fattade Lantmäteriet drygt 31 000 beslut om utredningsuppskov.

I 19 kap. 16 § jordabalken finns bestämmelser om kommunikering m.m. Om det på grund av någon särskild omständighet finns anledning att anta att det förvärv som sökanden åberopar är ogiltigt eller inte kan göras gällande eller att den sökta åtgärden på annat sätt skulle kränka någon annans rätt, ska Lantmäteriet enligt 19 kap. 16 § jordabalken låta berörda parter ge in skriftliga yttranden. Om det behövs, ska Lantmäteriet hålla ett sammanträde och får då förelägga bl.a. sökanden att inställa sig vid sammanträdet. Föreläggandet får förenas med vite. Om sökanden inte följer föreläggandet, får ansökan avvisas. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om följden av att föreläggandet inte följs.

Majoriteten av besluten om utredningsuppskov handlar om enklare kompletteringar där sökanden behöver inkomma med en eller flera handlingar och bristen i sig inte utgör en grund för att utan vidare utredning avvisa, avslå eller vilandeförklara ansökan. Ett exempel är när behörighetshandlingar saknas i ett ärende. Om det behövs kan, genom hänvisning i 19 kap. 14 § och 19 kap. 16 § jordabalken, bestämmelserna om muntligt sammanträde tillämpas vid utredningsuppskov. Bestämmelserna i 19 kap. 16 § jordabalken är däremot väldigt sällan tillämpliga.

3 Rättsläget innan 2015 års ändring

19 kap. 14 och 16 §§ jordabalken fick sina nuvarande lydelse efter lagändringar som genomfördes 2015 (prop. 2014/15:73 Modernare lantmäterisammanträden). Ändringarna syftade till att förtydliga att deltagande i sammanträde enligt 19 kap. 16 § jordabalken, och lagfartssammanträden, får ske genom ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring.

Innan dessa ändringar genomfördes innehöll 19 kap. 14 § jordabalken en reglering som gav Lantmäteriet rätt att vid utredningsuppskov förena föreläggandet med ett hot om vite samt hot om avvisning av ansökan om föreläggandet inte efterlevs. Syftet med denna reglering var bland annat att säkerställa att tredje man inte hamnade i sämre läge på grund av en smärre miss i ansökan och att motverka att en köpare undandrar sig lagfartsplikten.³ Utredningsuppskov får inte användas för att bereda inskrivningsmyndigheten ökat rådrum i ett rättsligen invecklat ärende, om utredningen i och för sig är fullständig i ärendet, och avvisning har ansetts vara den normala påföljden om ett föreläggande inte följdes.⁴ Regleringen om hot om vite och avvisning togs i samband med 2015 års lagändringar bort från 19 kap. 14 § jordabalken men behölls i 16 § samma kapitel.

² Se 19 kap. 17 och 20 kap 6 §§ jordabalken,

³ Prop. 1970:20 del B s.512–513. Se även prop.2007/08:54 s.40 ff.

⁴ Beckman m.fl., Jordabalken (1970:994) kommentaren till 19 kap. 14 §, Zeteo.

4 Skälen till förslaget

Förslaget till ändringarna i 19 kap. jordabalken som nämns ovan kom på Lantmäteriets initiativ. Avsikten var dock aldrig att bestämmelsen om vite och avvisning i 19 kap. 14 § jordabalken skulle tas bort. I propositionen och den promemoria som föranlett lagförslaget anges uttryckligen att någon ändring i sak inte är avsedd.⁵ Lagförslaget syfte var att förtydliga innebörden av 19 kap. 16 § och inte att påverka Lantmäteriets möjlighet att utdöma vite eller avvisa ärenden som inte kompletteras i enlighet med 19 kap. 14 § JB.

Enligt den nuvarande lydelsen av 19 kap. 14 § JB får Lantmäteriet visserligen förelägga sökanden att ge in de kompletteringar som behövs enligt första stycket men stödet för att avvisa ärendet eller döma ut ett vite för det fall ansökan inte kompletteras finns inte längre kvar. Bestämmelsen blir därmed verkningslös i de fall sökanden inte frivilligt kompletterar ansökan.

Med tiden kommer bristen som föranledde utredningsuppskovet sannolikt att bli allt svårare att läka, till exempel om en fullmaktsgivare avlider. Fastighetsregistret riskerar i så fall att bli inaktuellt.

De skäl som anfördes när bestämmelsen om föreläggande infördes kvarstår i övrigt, möjligheten att undandra sig lagfartsplikten ökar om Lantmäteriet inte genom hot om vite kan kräva in ytterligare utredning och rättighetshavare kan få problem om en inskrivningsåtgärd, som en inteckning, förutsätter att en uppskjuten lagfart undanröjs.⁶

Vid förvärv av fast egendom kan det leda till stor frustration hos överlåtaren om lagfarten inte övergår till förvärvaren. Till exempel kan lagfarten påverka till vem el-och vattenräkningar skickas.

För att fastighetsregistret ska vara så aktuellt som möjligt bör lagändringen träda i kraft snarast. Lantmäteriet föreslår att lagförslaget träder i kraft den 30 november 2018.

5 Förslagets konsekvenser

Genomförs förslaget återfår Lantmäteriet ett uttryckligt författningsstöd för vissa påtryckningsmedel vid utredningsuppskov. Detta är nödvändigt för att kunna kräva in ett fullständigt underlag vid ansökningar om inskrivningsåtgärder. Förslaget ökar därmed möjligheten att föra ett aktuellt fastighetsregister och minskar risken att någon undandrar sig sin lagfartsplikt genom att fördröja inlämning av relevanta handlingar. Likaså minskar risken att andra rättighetshavare hamnar i sämre ställning på grund av svårigheter att fatta slutligt beslut efter ett beslut om utredningsuppskov.

De senaste åren har Lantmäteriet fattat beslut om ca 30 000 utredningsuppskov per år. Förslagets genomförande innebär att Lantmäteriet skulle behöva lägga mindre tid och resurser på att skicka ut påminnelser till de sökanden som inte kompletterar sin ansökan. Det är svårt att uppskatta den kostnadsbesparing som kan göras om förslagen genomförs. Lantmäteriets uppfattning är att sökandena i större utsträckning inkom med de efterfrågade handlingarna när det nu efterfrågade lagstödet fanns. Om förslaget genomförs kan således Lantmäteriet bedriva en mer effektiv och rationell verksamhet.

Ett försök att illustrera förslagets konsekvenser för Lantmäteriet ur ett ekonomiskt perspektiv kan ändå göras. Ett uppskov kostar enligt Lantmäteriets beräkningar 286 kronor. Fattas 30 000 beslut om utredningsuppskov innebär det alltså en kostnad om 8 580 000 kronor. I detta ingår den tid det tar för handläggaren att utreda, upprätta beslutsunderlag, fatta beslut och att skicka beslutet till sökanden. Ett nytt beslut om uppskov bör kosta mindre då

⁵ Prop. 2014/15:73 s.14

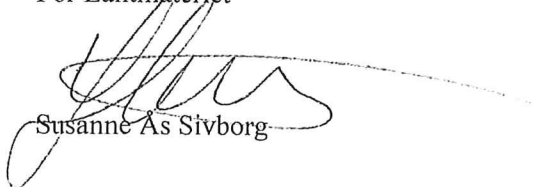
⁶ Prop. 1970:20 del B s.508 ff.

omständigheterna ofta är desamma. Kostnaden kan då antas vara 150 kronor. Om Lantmäteriet saknar påtryckningsmedel, kan dock ett ärende pågå under lång tid och flera beslut om uppskov behöva fattas. Ett försiktigt antagande är att det i 2 000 utredningsärenden per år behöver fattas nytt beslut om utredningsuppskov. Med antagandet, som bygger på tidigare erfarenheter, att det i 500 av dessa ärenden inte behöver fattas något nytt beslut på grund av ökad följsamhet på grund av hot om avvisning och vite skulle Lantmäteriet spara 75 000 kronor (150x500) per år.

Lantmäteriet bedömer inte att förslaget genomförande skulle leda till några negativa statsfinansiella konsekvenser eller att förslaget påverkar de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen. Förslaget påverkar inte jämlikheten mellan könen, miljö eller får av betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt.

Lantmäteriets beslut i detta ärende har fattats av generaldirektören Susanne Ås Sivborg. Föredragande i ärendet har varit divisionsjurist David Fridh. I den slutliga handläggningen har även deltagit biträdande generaldirektör Anders Lundquist, chefsjuristen Tomas Öhrn, divisionschefen Dennis Lindén och juristen David Suomalainen.

För Lantmäteriet



Susanne Ås Sivborg



David Fridh