

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Remiss av SOU 2023:55 Vem äger fastigheten

Ju2023/02078

1 Sammanfattning

Skatteverket tillstyrker att förslagen genomförs. Skatteverket lämnar dock vissa synpunkter på förslagen. Synpunkterna gäller förslag till ändringar, förtydliganden m.m.

2 Skatteverkets synpunkter

Skatteverket tillstyrker att förslagen genomförs. Skatteverket lämnar dock vissa synpunkter på förslagen. Synpunkterna gäller förslag till ändringar, förtydliganden m.m.

2.1 En ny hyresförvärvslag (3.5)

Sidan 57. Definition av hyresfastighet är att det utgör fast egendom, och tomträtt.

Kommentar: Det bör i det fortsatta lagstiftningsarbetet tas ställning till om byggnad på ofri grund ska omfattas eller ej.

Byggnad på ofri grund räknas som lös egendom för vilken Köplag [1990:931] gäller. Någon lagfartsansökan görs inte för dessa byggnader. Skatteverket är den beslutande och registerförande myndigheten för just denna kategori av byggnader. Bestämmelserna i Fastighetstaxeringslagen [1979:1152], FTL, ska tillämpas även i fråga om byggnad som är lös egendom, 1 kap. 4 § FTL.

Ett förslag kan därför vara att det görs ett förtydligande enligt följande. Hyreshusfastigheter på ofri grund kommer inte att omfattas av förslagen. (Antalet byggnader på ofri grund, hyreshusenheter uppgår till 2 250 stycken).

Skulle man i det fortsatta lagstiftningsarbetet komma fram till byggnader på ofri grund ska omfattas av förslagen för att få en likformig hantering bör utredningen kompletteras i flera delar. Ett förslag på tillägg i avsnitt 8.1, sidan 141, i Förslaget till hyresförvärvslag, anges enligt följande.

2 § Med hyresfastighet avses i lagen fast egendom och byggnad på ofri grund som är taxerad som hyreshusenhet. Med fast egendom jämställs tomträtt.

Sidan 57 andra stycket. ”Eftersom en utgångspunkt för lagstiftningen är att den endast ska omfatta hyreshus, är det lämpligt att avgränsa tillämpningsområdet så att endast förvärv av fastigheter som taxeras som hyreshusenheter omfattas. Det innebär att bl.a. lantbruksenheter, småhusenheter (bl.a. byggnader som är inrättade till bostad åt en eller två familjer) och industrienheter undantas från tillämpningsområdet.”

Kommentar: Observera att till hyreshus ska dock inte räknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre och högst tio familjer, om den ingår i lantbruksenhet enligt 2 kap. 2 § FTL. En sådan byggnad utgör småhus och kommer inte heller att omfattas av förslagen.

Sidan 57 tredje stycket. ”Typkoderna följer inte av någon författning men återspeglar fastighetstaxeringslagens bestämmelser om olika typer av taxeringsenheter, och Skatteverkets användning av dem är etablerad sedan länge. Genom att i lagtexten knyta tillämpningsområdet till fast egendom som taxeras som hyreshusenhet går det inte att missta sig på vad som avses och uppgiften är dessutom lätt att kontrollera för både enskilda och myndigheter”.

Kommentar: Det rättsliga grunden för hur fastigheterna ska indelas i olika typer av taxeringsenheter finns i 4 kap. 5 § FTL. Vid fastighetstaxeringen åsätts också varje fastighet en typkod av Skatteverket, förutom i de fall en fastighet samtaxeras med andra fastigheter eller delas upp på flera taxeringsenheter. Typkoden i sig utgör inte en del av Skatteverkets beslut om fastighetstaxering (jfr 20 kap. 4 § FTL), utan är en tresiffrig beteckning som åsätts av administrativa skäl. Skatteverket anger ändå upplysningsvis typkoden i beslut om fastighetstaxering, eftersom den på ett enkelt sätt återspeglar fastighetstaxeringslagens bestämmelser om olika typer av taxeringsenheter. Användandet av typkoder är sedan lång tid tillbaka etablerat i samhället och många aktörer utanför Skatteverket använder dem som underlag för bedömningar i sina verksamheter. Som exempel på detta kan Statistiska centralbyrån, Skogsstyrelsen, banker och andra kreditgivare för fastighetsfinansiering nämnas.

Varje typkod definieras. För exempelvis typkod 320 ”Hyreshusenhet, bostäder” innebär den första siffran ”3” att fastigheten är indelad som hyreshusenhet, och den andra och tredje siffran ”20” att hyreshusenheten består av bostäder. Typkod 321 innebär blandad användning dvs ”Hyreshusenhet, bostad och lokaler”. Observera att det även kan förekomma bostäder inom flera typkoder inom tre-serien och därför kan man behöva kontrollera förvärv inom hela tre-serien. Det är också den första siffran som styr det som kallas fastighetstyp och som redovisas på Skatteverkets webbplats.

Sidan 70. Rubrik *Hyresfastigheter bebyggda med annat än hyreshus*.

Kommentar: Rubriksättningen bör ses över. Eventuellt förslag på ny rubrik: *Hyreshusenbeter som omfattar annat än bostäder*.

2.2 Ombildning på de boendes villkor (4)

Skatteverket har uppmärksammat att båda dessa förfaranden förekommer, och att man därigenom kringgår syftet med de konsumentskyddsregler som finns i Bostadsrättslag (1991:614), BrL.

I 4 kap. 1 § lag [2002:93] om kooperativ hyresrätt, LKH, finns motsvarande reglering som i 9 kap. 19 § BrL. Skatteverket föreslår att man även här för in ett krav på att medlemmen ska ha varit folkbokförd i lägenheten i minst sex månader före beslutet på stämman.

2.3 Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt (4.1)

Under rubriken *Folkbokföringslagen* på sidan 101 i betänkandet hänvisas till fel bestämmelse i folkbokföringslagen när utredningen redogör för reglerna om folkbokföringsbrott. Hänvisningen ska rätteligen vara till 42 §.

2.4 Skärpt krav på folkbokföring (4.3)

Utredningen skriver på sidan 103 att folkbokföringen normalt gäller från och med dagen för folkbokföringsbeslutet. Detta är inte en korrekt beskrivning.

Vid flyttning gäller den nya folkbokföringen från och med flyttningsdagen om den som flyttat gör en föreskriven anmälan inom en vecka från flyttningen. Om anmälan kommer in senare gäller folkbokföringen från och med den dag anmälan kom in (35 § första stycket folkbokföringslagen [1991:481], FOL). Om beslut om folkbokföring meddelats utan föregående anmälan, gäller folkbokföringen från och med beslutets dag (35 § andra stycket FOL).

2.5 Bakgrund (5.2)

Utredningen skriver på sidan 112 att avsaknad av *identitetsnummer* inte innebär hinder mot att meddela lagfart. Den korrekta begreppsanvändningen är att personnummer och samordningsnummer utgör en *identitetsbeteckning*, se 18 § första stycket FOL och 1 kap. 1 § första stycket lagen [2022:1697] om samordningsnummer, SNL.

Utredningen redogör på sidan 112-113 för lagen om samordningsnummer. På sidan 113 beskriver utredningen att pass, identitetskort eller annan motsvarande handling ska överlämnas vid den personliga inställelsen i samband med identitetskontroll. Utredningen hänvisar i detta sammanhang till 2 kap. 2 § lagen om samordningsnummer. Skatteverket vill påpeka att bestämmelsen om överlämnande av handlingar återfinns i 2 kap. 3 § samma lag.

2.6 Krav på identitetsuppgifter för lagfart (5.3)

På sidan 117 skriver utredningen följande: ”Är personen bosatt i Sverige och fysiskt kan inställa sig hos Skatteverket för identitetskontroll, är det en rimlig utgångspunkt att han eller hon ansöker om samordningsnumret själv.”

Skatteverket vill i detta sammanhang påpeka att personer som anses *bosatta* i Sverige ska folkbokföras i landet (3 § FOL). En person som är eller har varit folkbokförd kan inte tilldelas ett samordningsnummer (2 kap. 1 § SNL). För en person som folkbokförs fastställs ett personnummer (18 § FOL). Om personen däremot befinner sig i Sverige – utan att anses som bosatt här – kan personen tilldelas ett samordningsnummer efter egen ansökan, om förutsättningarna för tilldelning är uppfyllda.

Utredningen anger vidare på samma sida att det är möjligt för Lantmäteriet att ”hos Skatteverket begära att en förvärvare tilldelas ett personnummer.” Det ska rätteligen stå *samordningsnummer*, inte *personnummer*.

Utredningen skriver (s. 118) att huvudregeln bör vara att dessa personer tilldelas samordningsnummer i nivån styrkt identitet, och för det fall det inte är möjligt bör i stället nivån sannolik identitet kunna godtas. Skatteverket vill i detta sammanhang understryka att huvudregeln i samtliga fall när en statlig myndighet begär tilldelning av samordningsnummer är att tilldelning av samordningsnummer ska föregås av en identitetskontroll vid personlig inställelse där personen styrker sin identitet. Detta gäller oavsett om personen befinner sig i Sverige eller i utlandet. I syfte att möjliggöra för enskilda som befinner sig utomlands att uppfylla kravet att identiteten ska styrkas vid personlig inställelse kan identitetskontroll inte endast ske hos Skatteverket, utan även vid vissa utlandsmyndigheter (prop. 2021/22:276 s. 54 f. och s. 58). Det är Skatteverket som beslutar i ärenden om samordningsnummer (1 kap.

2 § första stycket SNL) och som därmed bedömer om det finns skäl att i ett enskilt ärende tilldela samordningsnummer även om personen inte har inställt sig personligen och styrkt sin identitet (jfr prop. 2021/22:276 s. 58 f.).

I detta sammanhang vill Skatteverket också lyfta fram vad regeringen anför i Skatteverkets regleringsbrev för budgetåret 2024 (Fi2023/03131 (delvis)). Av regleringsbrevet framgår bland annat att Skatteverket ska

- stärka arbetet med identitetskontroller vid tilldelning av samordningsnummer, inklusive kontrollen av biometriska uppgifter, samt
- verka för att den nya nivån styrkt samordningsnummer blir den som används brett i samhället.

Utredningen framför (s. 118) att även samordningsnummer som har tilldelats personen i något annat sammanhang än i samband med lagfartsärendet bör accepteras i lagfartsärendet, även om personens identitet är osäker. Utredningen anser att detta av praktiska skäl bör godtas. Skatteverket delar inte utredningens inställning vad gäller personer vars identitet är osäker, mot bakgrund av syftet med det stärkta regelverket om samordningsnummer. Enligt Skatteverkets uppfattning borde det kunna krävas att personens identitet i vart fall har gjorts sannolik. Om en person som tilldelats samordningsnummer trots att identiteten varit osäker blir aktuell i ett lagfartsärende, bör Lantmäteriet enligt Skatteverkets uppfattning i stället ansöka om förnyelse av samordningsnumret (3 kap. 1 § SNL). I samband med en ansökan om förnyelse sker en förnyad identitetsprövning och det är därmed möjligt att justera identitetsnivån uppåt, under förutsättning att personen har gjort sin identitet sannolik alternativt styrkt densamma.

2.7 Förslaget till lag om ändring i jordabalken (1970:994) (8.3)

I författningskommentaren till förslaget om ändring i 20 kap. 7 § jordabalken skriver utredningen på sidan 168 att Lantmäteriet i sin begäran om tilldelning av samordningsnummer ”ska ange om sökandens identitet ska styrkas eller om det räcker med att den görs sannolik”. Skatteverket vill betona att det inte finns något författningskrav om att begärande myndighet ska ange sådana uppgifter (jfr. 6 § förordningen [2023:363] om samordningsnummer). Skatteverket vill även understryka att bedömningen av om tilldelningen av ett samordningsnummer ska föregås av personlig inställelse där den enskilde styrker sin identitet görs av Skatteverket (se prop. 2021/22:276 s. 58 f.). Detta oavsett om begärande myndighet i samband med sin begäran har angivit att en viss lägsta identitetsnivå är nödvändig för den åtgärd som begärande myndighet ska utföra avseende personen. Sådana uppgifter från begärande myndighet kan emellertid utgöra stöd för Skatteverkets bedömning.

3 Konsekvenser för Skatteverket

Förslaget om stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp får som konsekvens att Skatteverket behöver genomföra fler identitetskontroller och handlägga fler ärenden om samordningsnummer än i dag. Skatteverket kan hantera de tillkommande kostnaderna inom befintliga ekonomiska ramar.

Detta remissvar har beslutats av generaldirektören Katrin Westling Palm och föredragits av rättsliga experten Björn Göransson. Vid den slutliga handläggningen har också följande deltagit: överdirektören Fredrik Holmberg, rättschefen Michael Erliksson, avdelningschefen Peter Sävje, enhetschefen Robert Grossi, sektionschefen Thomas Waldton, rättsliga experterna Berith Wikeland, Emma Asp, Håkan Grenryd, Marie Ekdal och verksamhetsutvecklaren Jan Berghök.


Katrin Westling Palm