

Lagutskottets betänkande

1979/80: 11

med anledning av motioner om lagfartsplikten

Ärendet

I detta betänkande behandlar utskottet motionerna

1978/79: 2624 av Per Bergman (s) och Oskar Lindkvist (s) vari – såvitt nu är i fråga – yrkas

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att frågan om påföljd vid försummad lagfartsplikt ytterligare bör övervägas i enlighet med vad i motionen anförts.

1978/79: 2625 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari – såvitt nu är i fråga – yrkas

1. att riksdagen antar de förslag till lagändring angående den s. k. lagfartsplikten som föreslås i justitiedepartementets promemoria (Ds Ju 1978/79: 7), lagförslaget 3 §.

Motionerna har väckts med anledning av propositionen 1978/79: 164 om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. och har såvitt avser yrkandena 1 och 2 i motionen 2624 och yrkandet 2 i motionen 2625 behandlats av civilutskottet i betänkandet CU 1978/79: 38. De i detta ärende behandlade motionsyrkandena har av civilutskottet genom beslut den 26 april 1979 överlämnats till lagutskottet.

Remissyttranden har inhämtats över motionen 2624, yrkandet 3, från domstolsverket, Stockholms tingsrätt, riksrevisionsverket, Sveriges advokatsamfund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges fastighetsägareförbund och Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund.

Motionerna

Motionen 2624

I motionen erinras om att övervägandena om hävdandet av lagfartsplikten inte ledde till några förslag i prop. 164 oaktat bostadsministern konstaterat att det är ett hyresgästintresse att det inte skall råda någon längre tids ovisshet om aktuella ägarförhållanden. Motionärerna pekar också på att lagfartsplikten och inskrivningssystemet i övrigt grundar sig på intresset att göra ägareförhållandena offentliga. Det måste enligt motionärerna anses vara en brist i regeringens behandling av prop. 164 att inte frågan om de villkorade förvärven belysts särskilt mot bakgrund av det i fråga om hyresfastigheterna mycket starka klarhets- och offentlighetsintresset. Motionärerna förutsätter att detta skall ske i lämpligt sammanhang. Enligt

motionärernas mening bör vidare de allmänna sanktionerna mot försummelse att söka lagfart snabbt belysas och förslag lämnas till riksdagen. En möjlig metod som inte tidigare prövats är att införa ett påföljdssystem enligt den modell som gäller i byggnadslagstiftningen. Ett sådant system skulle enligt motionärerna kunna utformas så att det ger starka preventiva effekter och riktar sig även mot de stämpelskattefria förvärven. Motionärerna föreslår att riksdagen begär snara överväganden och förslag i denna riktning.

Motionen 2625

Motionärerna erinrar om att i prop. 164 inte tagits med alla de förslag till lagändringar som finns i departementspromemorian. Särskilt beklagligt är det enligt motionärerna att regeringen inte fört fram det förslag som gällde inskrivningsmyndigheternas åligganden med anledning av ansökan om lagfart. I promemorian föreslogs en skärpning av den s. k. lagfartsplikten på så sätt som bl. a. vpk tidigare förordat. Det förslag till ändring som i sådant hänseende finns intaget i 3 § i promemorians förslag till lag om ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. bör enligt motionärernas mening genomföras.

Gällande bestämmelser

Lagfartsregler

Svensk fastighetsrätts regelsystem har av ålder byggt på att förvärv av fast egendom i största utsträckning blir registrerade i fastighetsboken. Det är grundläggande för tilliten till denna att lagfart söks i anledning av fastighetsförvärv och att lagfarandet sker i nära anslutning till tidpunkten för förvärvet. I 20 kap. 1 § jordabalken (JB) har därför fastslagits att lagfartsskyldighet föreligger vid förvärv av fast egendom. I princip finns det bara två undantag från lagfartsplikten, nämligen dels beträffande dödsbos förvärv av fastighet från den döde i annat fall än när dödsboet överläter egendomen, dels i fråga om makes förvärv genom bodelning av fastighet som även före bodelningen tillhört maken. Lagfartsplikten bortfaller, om förvärvet återgår eller om hävning sker. Detta förutsätter dock att förvärvet verkligen har blivit ogiltigt och att det sålunda inte är fråga om en ny överlåtelse från förvärvaren till överlåtaren.

Lagfart skall enligt 20 kap. 2 § första stycket JB sökas inom tre månader efter det att fångeshandlingen upprättades. Denna huvudregel, som alltså gäller lika för land och stad (före 1972 var tiden sex månader på landet), är enligt paragrafens andra stycke förenad med synnerligen vidsträckt undantag (p. 1–5). Det viktigaste bland undantagen återfinns i första punkten. I fråga om förvärv som för sin giltighet är beroende av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet räknas lagfartstiden från förvärvets fullbordan. För de i praktiken mycket vanliga fallen där det

i köpekontrakt föreskrivs att köpebrev skall utfärdas sedan köparens åtagande angående köpeskillingen fullgjorts eller annat villkor uppfyllts innebär det sagda att lagfartsplikten inträder först sedan köpebrevet utfärdats. Gäller förvärvet område av fastighet, börjar lagfartstiden att löpa först sedan fastighetsbildningen fullbordats. För dödsbo gäller i punkt 2 en särskild regel för det fallet att dödsboet överlåter fastigheten. I punkterna 3 och 4 ges regler beträffande ensam delägare i dödsbo och legatarie. Punkt 5 slutligen innehåller regler i fråga om talan om återgång eller hävande av förvärv.

Någon löpande övervakning från myndighets sida av att lagfart söks inom föreskriven tid förekommer inte enligt JB. Inskrivningsmyndigheten har dock enligt 20 kap. 3 § befogenhet att förelägga vite för lagfartsskyldighetens fullgörande. Att myndigheten också får döma ut vitet framgår av 19 kap. 4 § andra stycket JB. Vitesföreläggande kan komma i fråga, när inskrivningsmyndigheten genom påpekande från någon som har intresse av att lagfart söks eller på annat sätt får kännedom om att lagfartsskyldigheten blivit åsidosatt. I praktiken är inskrivningsmyndighetens möjligheter att med hjälp av vite framtvunga lagfartsansökan begränsade.

Om tomträtt övergår till ny ägare skall denne enligt 21 kap. 7 § JB söka inskrivning av sitt förvärv. Om inskrivning gäller bestämmelsen i 20 kap. i tillämpliga delar.

Stämpelskatt

Man skiljer i lagfartsärenden mellan stämpelskatt, som är en kapitalomsättningsskatt, och expeditonsavgift, som närmast utgör ersättning för statens kostnad i ärendet.

Reglerna om *stämpelskatt* finns i stämpelskattelagen (1964: 308). Enligt 3 § skall stämpelskatt erläggas för förvärv av fast egendom genom köp, byte, tillskott till, utdelning eller skifte från bolag eller förening, fusion av aktiebolag eller expropriation eller annan inlösen på grund av stadgande om rätt eller skyldighet att lösa egendomen. Stämpelskatt skall också erläggas för förvärv av tomträtt genom upplåtelse, överlåtelse mot vederlag eller annat fång som är skattepliktigt vid förvärv av fast egendom. Från reglerna om skatteplikt finns vissa undantag i 4 §.

Skatten utgår enligt 7 § med en krona och femtio öre för varje fullt hundratal kronor av egendomens värde, dock lägst med tio kronor. Juridisk person skall erlägga skatt med dubbelt belopp. Vissa juridiska personer, t. ex. dödsbo, betalar dock skatt utan förhöjning av beloppet. Som värde av fast egendom gäller taxeringsvärdet året närmast före det år, då lagfart söks. Vid köp skall dock, om köpeskillingen överstiger taxeringsvärdet, fastighetens värde anses motsvara köpeskillingen.

Beslut rörande stämpelskatt vid förvärv av fast egendom eller tomträtt meddelas av inskrivningsmyndigheten på den inskrivningsdag då ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt bifalles eller förklaras vilande.

Regler om *expeditionsavgift* finns i kungörelsen (1964: 618) om expeditionsavgift m. m. (expeditionskungörelsen). Expeditionsavgiften är för bevis om lagfart och inskrivning av tomträtt 30 kr.

Påföljder vid olovligt byggande

Genom lagen (1976: 666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m. m. (LPI) har man avsett att ge samhället bättre möjligheter att komma till rätta med överträdelser av byggnadslagstiftningen, särskilt med de så kallade svartbyggena, dvs. sådant byggande som sker utan att bestämmelserna om byggnadslov iakttagits. I LPI anvisas främst två vägar för ingripanden mot den som inte följer byggnadslovsbestämmelserna. Dels har man ett system med avgifter som i första hand syftat till att avhålla den enskilde från att begå överträdelser (4–11 §§). Dels kan man vidta åtgärder (handräckning m. m.) för att få olovligt utförda åtgärder undanröjda eller på annat sätt rättade.

Tyngdpunkten i avgiftssystemet är den så kallade *byggnadsavgiften*, som utgår om någon vidtar åtgärd, som fordrar byggnadslov, utan att ha fått sådant tillstånd (4 §). Byggnadsavgiften är i princip fyra gånger så hög som den avgift som byggnadsnämnden tar ut för att bevilja byggnadslov. För vissa former av olovligt byggande, som anses särskilt angelägna att motverka, skall utöver byggnadsavgift tas ut en *tilläggsavgift*, som ställs i relation till den byggnadsyta som den olovliga åtgärden omfattar. Dessa avgifter är således båda relaterade till värdet av det olovligt byggda, och avgifterna kan komma att uppgå till betydande belopp. Eftersom avgifterna på detta sätt är satta i relation till byggnadsobjektet eller med andra ord den vinning som den enskilde typiskt sett kan få av att bygga olovligt, har det antagits att avgifterna på ett helt annat sätt än böter kan verka avhållande på dem som överväger att bygga utan lov.

Frågans tidigare behandling

Frågan om lagfartsplikten behandlades av riksdagen senast våren 1978. Utskottet kommer därför att nedan lämna endast en kortfattad översikt över frågans äldre behandling. För en mer utförlig redogörelse hänvisas till lagutskottets betänkande LU 1976/77: 22.

Möjligheterna till och behovet av kontroll av att lagfart söks uppmärksammades under *förarbetet till JB*. Lagberedningen föreslog att laga köpvittne skulle bestyrka köpehandlingen. Jordabalksutredningen preciserade lagfartsvittnenas uppgifter till att de skulle dels bestyrka äktheten av parternas namnteckning, dels anmäla förvärvet till inskrivningsdomaren. Departementschefen fann dock inte tillräckliga skäl att införa formkrav med en för rådande rättsuppfattning så främmande innebörd och verkan som det föreslagna vittnesinstitutet. Enligt departementschefens mening kunde det inte heller anses nödvändigt att i lagstiftningsärendet ta ställning

till frågan om i övrigt några särskilda anordningar behövde vidtas för att skärpa efterlevnaden av skyldigheten att söka lagfart.

Frågan om lagfartsspliktens fullgörande berördes också i en i mars 1976 utfärdad *revisionsrapport av riksrevisionsverket (RRV)*. I rapporten konstaterades bl. a. att omkring 21 procent av lagfarterna söks efter den i JB föreskrivna fristen och att statens årliga ränteförluster med anledning härav kunde beräknas uppgå till 3,4 milj. kr. De försenade lagfartsansökningarna hade, framhölls det, förutom ränteförluster för staten lett till oklarhet i ägarförhållandena och bristande tillförlitlighet i fastighetsböckerna.

Med anledning av RRV:s rapport övervägdes i en *projektgrupp inom domstolsverket* frågan om åtgärder mot försumliga lagfartssökande. Projektgruppen avlämnade våren 1977 en promemoria i ärendet till justitiedepartementet. I promemorian framfördes viss kritik mot RRV:s slutsatser. Bl. a. påpekades att RRV i sin undersökning inte tagit hänsyn till möjligheten av att villkor knutits till förvärvet och att lagfartsfristen till följd därav förlängts. Vidare framhölls att statens ränteförluster på grund av försenade lagfartsansökningar i vart fall till en del uppvägdes av den räntevinst som gjordes genom att fastighetsägare i icke ringa utsträckning ansökte om lagfart innan lagfartsskyldigheten inträdde. I promemorian diskuterades olika möjliga åtgärder för att komma till rätta med försummelser att söka lagfart. Åtgärderna var alla av generell natur och medförde beaktansvärt merarbete för inskrivningsmyndigheterna. Flertalet åtgärder innebar även att den helt övervägande delen lojala fastighetsägare oskyldigt drabbades av ökad byråkrati eller ökade kostnader. Projektgruppen konstaterade vidare att antalet överlåtelse av hyres- och affärsfastigheter enligt tillgänglig statistik utgjorde endast fyra procent av hela antalet fastighetsöverlåtelse. Projektgruppens bedömning blev därför att önskemålen att motverka den ekonomiska brottsligheten inte tillräckligt motiverade generella åtgärder. Missförhållandena borde lämpligen motverkas med selektiva åtgärder. Det hade dock legat utanför projektgruppens kompetens att peka på lämpliga sådana åtgärder.

Frågan om lagfartsspliktens efterlevnad prövades av riksdagen år 1977 med anledning av en motion, vari yrkades en skärpning av lagfartssplikten. I sitt av riksdagen godkända betänkande (*LU 1976/77:22*) underströk utskottet för sin del angelägenheten av att sådana åtgärder inte skulle vidtas som medförde en kraftig belastning på inskrivningsmyndigheterna med åtföljande risk för att de redan nu i vissa fall alltför långa expeditionstiderna ytterligare förlängdes. Utskottet pekade också på att antalet fastighetsöverlåtelse som utgjorde föremål för ekonomisk brottslighet var mycket litet i förhållande till hela antalet fastighetsöverlåtelse. Enligt utskottets mening låg det därför närmast till hands att på detta område ingripa mot den ekonomiska brottsligheten med selektiva åtgärder. Vissa resultat kunde uppnås om hyresgäster, hyresgästföreningar eller andra intressenter

anmälde kända fall av underlåtenhet att söka lagfart till inskrivningsmyndigheterna som härigenom kunde få möjlighet att ingripa med vitessanktioner.

Enligt vad utskottet hade inhämtat var frågan med anledning av arbetsgruppens ovannämnda promemoria föremål för överväganden inom justitiedepartementet. Utskottet fann därför att någon vidare åtgärd från riksdagens sida inte var påkallad.

Som tidigare nämnts behandlades frågan på nytt av riksdagen våren 1978 med anledning av ett liknande motionsyrkande. Utskottet hänvisade i sitt av riksdagen godkända betänkande (*LU 1977/78:18*) till att frågan om åtgärder mot försumliga lagfartssökande alljämt övervägdes inom justitiedepartementet. Utskottet pekade också på att lagen om förvärv av hyresfastigheter var föremål för översyn inom regeringens kansli efter hemställan av riksdagen. Det tedde sig enligt utskottets mening naturligt att vid en sådan översyn även frågor rörande lagfartspliktens fullgörande blev föremål för överväganden. Någon åtgärd från riksdagens sida var därför inte påkallad.

Den ovannämnda översynen av lagen om förvärv av hyresfastigheter (i fortsättningen kallad tillståndslagen) resulterade i en *departementspromemoria* (Ds Ju 1978: 7) om ändring i lagen. I promemorian framhölls att den geografiska begränsningen i lagens tillämpningsområde borde slopas och lagen följaktligen göras riksomfattande. En sådan utvidgning av förvärvsprövningen i dess dåvarande former skulle emellertid ha medfört avsevärda praktiska olägenheter för bl. a. hyresnämnderna. Den dåvarande ordningen att ansökan om förvärvstillstånd alltid skulle göras hos hyresnämnden borde enligt promemorian därför slopas, och i stället borde man välja en lösning som i princip innebar att förvärvsprövning hos hyresnämnd skulle ske endast om kommunen i det särskilda fallet begärde det. Med en sådan ordning blev nästa steg att bestämma på vilket sätt kommunen skulle beredas tillfälle att ta ställning till behovet av förvärvsprövning. En möjlig lösning var att kommunen, när lagfart söktes, av inskrivningsmyndigheten gavs möjlighet att påkalla tillståndsprövning. I detta sammanhang diskuterades också möjligheten att skärpa lagfartsplikten. Härvid knöts an till riksdagens uttalande om att man vid försummelse att söka lagfart borde i första hand ingripa med selektiva åtgärder, dvs. åtgärder som drabbade endast en viss grupp av fastighetsförvärv. Enligt promemorian talade starka skäl för selektiva åtgärder inriktade just mot hyresfastigheter.

Mot bakgrund av det anförda föreslogs i promemorian att i 3 § tillståndslagen skulle införas bestämmelser enligt vilka förfarandet skulle inledas hos inskrivningsmyndigheten genom ansökan om lagfart. Om lagfart inte söktes inom tre månader från det fångeshandlingen upprättades, föreslogs förvärvet bli ogiltigt. Ogiltighet enligt förslaget skulle dock inte inträda om

hyresnämnden redan hade meddelat tillstånd för förvärvet eller om kommunen hade förklarat att den inte påkallade någon tillståndsprövning. Förfarandet hos inskrivningsmyndigheten föreslogs samordnat med förfarandet enligt förköpslagen. Detta innebar att inskrivningsmyndigheten skulle bereda kommunen tillfälle att ta ställning till om kommunen ville påkalla förvärvsprövning eller inte samt, i förekommande fall, om kommunen ville utöva förköp eller ej. Ville kommunen påkalla förvärvsprövning skulle beslutet därom anmälas till inskrivningsmyndigheten som hade att underätta hyresnämnden. Hyresnämnden skulle i sin tur förelägga förvärvaren att inom en månad ansöka om förvärvstillstånd vid äventyr att förvärvet blev ogiltigt.

Promemorieförslaget tillstyrktes eller lämnades utan erinran av flertalet remissinstanser. Från några håll anfördes dock att det föreslagna förfarandet var onödigt omständligt. Förslaget avstyrktes av domstolsverket och de två tingsrätter som hade yttrat sig. Dessa remissinstanser föreslog att förfarandet i stället inleddes genom att förvärvaren anmälde förvärvet till den kommun där fastigheten var belägen. Förvärvet borde bli ogiltigt om anmälan inte gjordes inom rätt tid. De angivna remissinstansernas förslag innebar vidare att kommun som ville påkalla förvärvsprövning skulle anmäla detta direkt till hyresnämnden och att inskrivningsmyndigheten skulle komma in först när förvärvsfrågan var avklarad hos kommun eller hyresnämnd.

I *propositionen 1978/79: 164* lades på grundval av departementspromemorian och de inhämtade remissyttrandena fram förslag till lag om ändring i tillståndslagen. Propositionen följde departementspromemorian när det gällde utvidgningen av lagens tillämpningsområde. I propositionen anslöt sig departementschefen också till ståndpunkten att tillståndsförfarandet borde förenklas. När det gällde utformningen av förfarandet följde departementschefen dock inte promemorian utan föreslog en ordning som nära knöt an till det ovan redovisade, av domstolsverket framlagda förslaget. I anslutning härtill anförde departementschefen bl. a. följande.

Enligt min mening har det i promemorian föreslagna förfarandet bl. a. den förtjänsten att det är enkelt ur förvärvarens synpunkt. Vid okontroversiella förvärv behöver han endast fullgöra skyldigheten att ansöka om lagfart inom rätt tid. Förfarandet sedan lagfartsansökan har gjorts kan dock bli tidskrävande och komplicerat.

I och för sig är det sannolikt att förvärvare i stor utsträckning kommer att på ett tidigt stadium själva kontakta kommunen för besked i prövningsfrågan. Om kommunen lämnar ett positivt besked kan då full lagfart meddelas direkt. För de fall då något förhandsbesked inte har lämnats kommer emellertid det i promemorian föreslagna förfarandet att medföra ett inte obetydligt merarbete för inskrivningsmyndigheterna. Ogiltighetspåföljden vid för sen lagfartsansökan gör det nödvändigt att beträffande varje ansökan kontrollera att den har givits in i rätt tid. Den föreslagna ovillkorliga lagfartsfristen torde dessutom göra det nödvändigt att inskrivningsmyndigheten har tillgång till både köpekontrakt och köpebrev. I de

fall där prövning sedermera sker hos hyresnämnden kommer inskrivningsmyndigheten att ha kontakt med lagfartsärendet i tre omgångar innan lagfart kan meddelas. Lagfartsansökningen torde, som domstolsverket framhåller, föranleda ett beslut om uppskov i avvaktan på att kommunen tar ställning. Om kommunen påkallar prövning, skall inskrivningsmyndigheten meddela vilande lagfart, varvid förvärvet beläggs med stämpelskatt. Lagfartsansökningen kan sedan beviljas, när förvärvstillstånd har meddelats. Om förvärvstillstånd vägras, torde den vilande lagfarten komma att stå kvar i fastighetsboken till dess förvärvaren börjar verka för att återvinna stämpelskatten.

— — —

Det av domstolsverket framförda förslaget att förvärvet skall anmälas direkt till kommunen ställer i inledningsskedet större krav på förvärvaren genom att han skall inhämta kommunens besked i prövningsfrågan innan han ger in ansökan om lagfart. Å andra sidan innebär det en väsentlig arbetsbesparing för inskrivningsmyndigheterna i jämförelse med promemorieförslaget. Tillståndsfrågan klaras här av utan förmedling av inskrivningsmyndigheten och kommunen får genom anmälan också möjlighet att ta ställning i förköpsfrågan (se 7 § andra stycket andra meningen förköpslagen). Enligt domstolsverkets förslag kommer lagfart därför normalt att sökas först sedan det blivit klart att tillståndslagen inte utgör något hinder för förvärvet och, i förekommande fall, att kommunen inte avser att utöva sin förköpsrätt.

En jämförelse mellan de två förslagen med utgångspunkt från vad som hittills har anförts måste enligt min mening utfalla till fördel för det av domstolsverket föreslagna förfarandet. Som riksdagen tidigare har framhållit (se LU 1976/77:22 s. 9) är det angeläget att sådana åtgärder inte vidtas som medför en kraftig belastning på inskrivningsmyndigheterna med åtföljande risk för att de redan nu i vissa fall alltför långa expeditionstiderna ytterligare förlängs. Den ordning som domstolsverket har förordat är också i övrigt enklare än den som har föreslagits i promemorian.

Ett syfte med promemorieförslaget att förfarandet skall starta hos inskrivningsmyndigheten är emellertid också att man därmed skulle kunna få till stånd en bättre efterlevnad av lagfartsplikten. Detta skulle uppnås genom att förvärvet i princip drabbas av ogiltighet, om lagfart inte söks i tid. Ett slutligt ställningstagande till frågan om hur förfarandet enligt tillståndslagen bör inledas fordrar därför också en diskussion av det lämpliga i att införa en ogiltighetspåföljd vid underlåtenhet att söka lagfart på förvärv av hyresfastighet.

— — —

Jag ansluter mig till promemorians bedömning att man inte bör införa en ogiltighetspåföljd eller vidta annan mera ingripande åtgärd som drabbar alla fastighetsförvärv. Däremot finns det onekligen skäl som talar för att man låter förvärv av hyresfastighet bli ogiltiga, om lagfart inte söks i tid. Även om ogiltighetspåföljden begränsas på det sättet finns det emellertid risk för att den i vissa situationer kommer att slå onödigt hårt. En ordning med ogiltighetspåföljd vid för sen lagfartsansökan torde också, som tidigare har berörts, komma att medföra praktiska svårigheter för inskrivningsmyndigheterna. En särskild komplikation som följer med promemorieförslaget är att lagfart ofta måste sökas på ett villkorat förvärv. Jag har när det gäller de praktiska svårigheterna förståelse för vad domstolsverket har anfört i sitt remissyttrande (se också prop. 1970: 20 del B 2 s. 565).

Härtill kommer att redan en utvidgning av tillståndsprövningen till att i princip omfatta hela landet torde minska de missförhållanden som ligger bakom önskemålen om en skärpning av lagfartsplikten. Sådana förvärvare av hyresfastigheter som kan tänkas slarva med lagfartsplikten torde i viss utsträckning också försumma att söka tillstånd till förvärvet eller vägras tillstånd. I sådana situationer blir förvärvet ogiltigt och frågan om lagfart behöver aldrig aktualiseras. Kvar står då sådana förvärv som har godtagits av kommunen eller hyresnämnden. I den mån det i sådana fall finns behov att tvinga fram en lagfartsansökan, får det anses tillräckligt med den nuvarande möjligheten för inskrivningsmyndigheten att förelägga vite.

Jag anser på grund av det anförda att övervägande skäl talar mot att man skärper lagfartsplikten genom att införa en ogiltighetspåföljd. För att så långt möjligt garantera att inskrivningsmyndigheterna får reda på alla godkända förvärv av hyresfastigheter, så att det i förekommande fall kan meddelas vitesföreläggande, kan det emellertid övervägas att, som föreslås i promemorian, införa en underrättelseskyldighet från kommun som avstår från att påkalla förvärvsprövning resp. från hyresnämnd som meddelar förvärvstillstånd. Jag kan emellertid inte finna att en sådan generell underrättelseskyldighet skulle medföra sådana fördelar när det gäller lagfartsplikten att den kan uppväga nackdelarna av ett ökat pappersflöde och betydande merarbete för bl. a. inskrivningsmyndigheterna. Om en förvärvare som fått förvärvstillstånd eller som utan förvärvsprövning godkänts av kommunen därefter underlåter att söka lagfart, kan kommunen eller berörd hyresgästorganisation hos inskrivningsmyndigheten utverka ett vitesföreläggande för förvärvaren att ansöka om lagfart.

Riksdagen godtog propositionens förslag (CU 1978/79: 38).

Remissvar

Förslaget i motionen 2624, yrkandet 3, har vid remissbehandlingen fått ett blandat mottagande. *Riksrevisionsverket* och *SABO* tillstyrker att frågan om påföljd vid försummad lagfartsplikt ytterligare övervägs. *Auktorserade fastighetsmäklares riksförbund* förordar att det skall utgå dubbel stämpelskatt om inte inom föreskriven tid söks lagfart på grund av förvärv av hyresfastighet. *Stockholms tingsrätt* ifrågasätter om inte en förseningsavgift beträffande alla lagfartspliktiga fastighetsförvärv bör övervägas. Motionen avstyrks av *domstolsverket*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *Sveriges advokatsamfund*.

Riksrevisionsverket (RRV) hänvisar till att man i sitt remissvar över den i det föregående omnämnda departementspromemorian anført att det är angeläget att generella åtgärder vidtas för att förbättra efterlevnaden av lagfartsplikten. RRV pekade därvid på schabloniserad straffranta och straffavgift som tänkbara alternativ. RRV kan därför tillstyrka att frågan ytterligare övervägs.

SABO instämmer med motionens överväganden och tillstyrker att effektivt verkande medel tillskapas, så att klarhet och offentlighet nås om vem som vid viss tidpunkt är ägare till en fastighet. Hur sådana åtgärder

lämpligen bör vara utformade har dock organisationen inte övervägt närmare.

Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund föreslår, såsom ovan nämnts, att, såvitt gäller hyresfastighet, dubbel stämpelskatt skall beläggas, om inte lagfart söks inom föreskriven tid. Anledningen till att förbundet är berett att tillstyrka en sådan sanktion mot förvärvare av hyreshus är att förbundet delar motionärernas uppfattning att det är angeläget att förvärv av hyreshus verkligen lagfäres inom föreskriven tid. Sådana förvärv är enligt förbundets uppfattning att jämställa med förvärv av rörelse, och de personer som förvärvat hyresfastigheter är i regel väl insatta i de bestämmelser som gäller för förvärvet och då bl. a. skyldigheten att söka lagfart.

Stockholms tingsrätt framhåller till en början att den delar departementschefens i prop. 1978/79: 164 (s. 20) uttalade uppfattning att man ej bör införa en ogiltighetspåföljd vid försummelse av lagfartsplikten.

Tingsrätten anför därefter att motionärerna med sitt förslag torde åsyfta bestämmelserna i lagen om påföljder och ingripande vid olovligt byggande (LPI). Enligt tingsrättens mening är, redan på grund av de grundläggande olikheter som finns mellan denna lagstiftning och jordabalkens regelsystem, byggnadslagstiftningens påföljdssystem dock mindre lämpat att använda på inskrivningsrättens område.

Tingsrätten påpekar vidare att genom de förändringar i lagen om förvärv av hyresfastighet som trätt i kraft den 1 juli 1979 kommer ogiltighetspåföljd att drabba de fastighetsförvärv som inte inom viss tid anmäls till den kommun där fastigheten är belägen. Sedan anmälan ägt rum kan utgången antingen bli att förvärvaren inte behöver tillstånd alternativt att hyresnämnden lämnar tillstånd eller att tillstånd vägras. Såvitt avser det första fallet anser tingsrätten att det ej finns skäl att anta att lagfartsplikten kommer att åsidosättas i någon större omfattning. För att garantera att inskrivningsmyndigheten får kännedom om alla av hyresnämnden godkända förvärv av hyresfastigheter borde enligt tingsrättens mening införas en skyldighet för kommun respektive hyresnämnd att underrätta inskrivningsmyndigheten om sådana förvärv. Inskrivningsmyndigheten får härigenom möjlighet att genom vitesförelägganden medverka till att lagfart söks även i dessa fall.

Mot bakgrund av det anförda anser tingsrätten att någon ytterligare påföljd vid försummelse av lagfartsplikten, som enbart tar sikte på förvärv av hyresfastigheter, för närvarande inte bör införas. Tingsrätten vill emellertid ifrågasätta om inte en förseningsavgift beträffande alla typer av lagfartspliktiga fastighetsförvärv bör övervägas. En tänkbar metod är att ställa avgiftens storlek i relation till den förvärvade fastighetens taxeringsvärde. Fördelarna med ett sådant system bör dock vägas mot bl. a. den

ökade arbetsbördan som därigenom kommer att drabba inskrivningsmyndigheterna. Överväganden i dessa delar torde enligt tingsrätten kunna upptas i samband med den pågående översynen av stämpelskattereglerna.

Domstolsverket hänvisar inledningsvis till den i det föregående omnämnda av en projektgrupp inom domstolsverket utarbetade promemorian om kontroll av att lagfart söks. Domstolsverket vill därefter, då frågan om åtgärder mot försummelse att söka lagfart nu åter tas upp till diskussion, framhålla att det saknas aktuella undersökningar om problemets vidd. Sålunda grundade sig den i promemorian berörda SCB-undersökningen på 1973 års statistik från inskrivningsmyndigheterna. En annan undersökning är den som lades fram i en rapport från riksrevisionsverket i september 1976. Där drogs vissa slutsatser av en granskning av lagfartsdagboken vid åtta tingsrätter. Vid granskningen behandlades 1 000 beviljade lagfarter vid vardera tingsrätten. Domstolsverket erinrar om att projektgruppen ställde sig kritisk till att alltför bestämda slutsatser drogs ur dessa undersökningar vad gäller omfattningen av problemet med försenade lagfartsansökningar. Ingenting har därefter enligt domstolsverket framkommit som ger stöd för ståndpunkten att generella åtgärder är påkallade. Domstolsverket avstyrker därför nu liksom tidigare att sådana åtgärder vidtas innan en undersökning gjorts, som med tillfredsställande säkerhet visar att förseningen i sökandet av lagfart är så omfattande att allmänt verkande åtgärder behövs.

Domstolsverket understryker därefter att, i den mån handel med hyres- och affärsfastigheter utgör ett led i brottslig verksamhet, det givetvis är angeläget att detta motverkas genom lämpliga åtgärder. Det är enligt domstolsverket naturligt att undersöka om sådana åtgärder kan knytas till lagfartsplikten. Innan så sker bör det emellertid genomföras en undersökning som belyser det eventuella sambandet mellan förseningar vid ansökan om lagfart och ekonomisk brottslighet. Domstolsverket anser att det skulle vara särskilt värdefullt om en sådan undersökning gjordes efter införandet av lagen om förvärv av hyresfastigheter 1975 och de avsevärda ändringarna i lagen, som gjordes våren 1979.

Domstolsverket anför vidare att vad motionärerna syftar på med sin hänvisning till ett påföljdssystem enligt en modell som gäller byggnadslagsstiftningen är – enligt vad domstolsverket under hand inhämtat – det avgiftssystem som LPI anvisar. LPI:s avgiftssystem ansluter relativt nära till den gamla tanken på att inskrivningsmyndigheterna skall utta en förhöjd stämpelskatt vid för sen lagfartsansökan. Det går naturligtvis också att bygga systemet på höjda expeditionsavgifter. Stämpelskatt står emellertid i relation till den förvärvade fasta egendomens värde och kan därmed enligt domstolsverkets mening tänkas ge en starkare avhållande effekt i enskilda fall än förhöjda expeditionsavgifter. Ett påföljdssystem som bygger på förhöjd stämpelskatt har dock den nackdelen att det inte träffar de

stämpelskattefria förvärven. Vid inskrivningsmyndigheternas behandling av sådana förvärv saknas det i dag i de allra flesta fall anledning att införskaffa utredning om och ta ställning till den förvärvade egendomens värde. Domstolsverket anser att det därför torde vara svårt att, utan att ge inskrivningsmyndigheterna betydande arbete, konstruera ett påföljdssystem som träffar även de stämpelskattefria fången och som har samma avhållande effekt i individuella fall som man antagit att LPI:s avgiftssystem har.

De i olika sammanhang diskuterade påföljderna vid försenad lagfartsansökan – ogiltighetspåföljd, särskild förseningsavgift, förhöjd expeditionssavgift eller stämpelskatt – har enligt domstolsverket alla den svagheten att de inte låter sig administreras av inskrivningsmyndigheterna utan omfattande merarbete för dessa. Myndigheterna har nämligen inte anledning att undersöka om lagfartsansökan gjorts i rätt tid utom i rena undantagsfall. En sådan undersökning är inte så enkel att det räcker med att jämföra förvärvshandlingens datering med inskrivningsdagen. Man måste också pröva om något förhållande föreligger, som enligt 20 kap. 2 § 2 stycket 1–5 JB förskjuter tiden inom vilken lagfart skall sökas. Vidare krävs, om påföljden görs beroende av den förvärvade egendomens värde, att ställning tas till detta värde – något som eljest sker endast i de fall då stämpelskatt uttas. Relateras påföljden dessutom till förseningens längd tillkommer den svårigheten att utgångspunkten för lagfartstiden inte alltid är lätt att fastställa.

Domstolsverket vill framhålla det angelägna i att inte sådana åtgärder vidtas som medför en kraftig belastning för inskrivningsmyndigheterna med åtföljande risk för att de redan nu i flera fall alltför långa expeditionstiderna ytterligare förlängs. Om så skedde skulle önskemålet om att fastighetsförvärv blev föremål för lagfart utan försening kunna direkt motverkas. Införs ett generellt verkande påföljdssystem, som fordrar att varje lagfartsansökan prövas från denna synpunkt, kommer – enligt domstolsverkets bedömning – inskrivningsmyndigheternas nuvarande organisation inte att klara rimliga expeditionstider. En personalförstärkning vid många av landets inskrivningsmyndigheter skulle då behöva övervägas.

Domstolsverket ställer sig sålunda negativt till tanken på ett generellt verkande av inskrivningsmyndigheterna administrerat påföljdssystem vid försenad lagfartsansökan. Om det är så, som i motionen påpekats, att försummelse att iaktta lagfartspikten av olika skäl är särskilt besvärande beträffande hyresfastigheter, vill domstolsverket emellertid peka på att de 1979 genomförda ändringarna i lagen om förvärv av hyresfastigheter öppnar vissa nya möjligheter för bevakning av att lagfart söks på sådana förvärv.

Det har, påpekar domstolsverket, anförts att hyresgästerna har ett särskilt tungt vägande intresse av att det inte råder någon längre tids ovisshet om aktuella ägarförhållanden beträffande sådana fastigheter. Domstolsver-

ket anser att ett motsvarande kommunalt intresse också kan antas föreligga. Genom det nya förfarandet vid förvärv av hyresfastigheter får kommunerna och hyresgästorganisationerna på ett tidigt stadium kunskap om aktuella sådana förvärv. Enligt domstolsverket torde det ligga nära till hands att dessa organ bevakar att lagfart söks. Kommun eller hyresgästorganisation, som misstänker att den har att göra med en förvärvare som kan tänkas dröja med att söka lagfart, kan genom ett enkelt telefonsamtal till inskrivningsmyndigheten göra sig underrättad om huruvida lagfart söks. Har det inte skett i rätt tid kan en framställning göras till inskrivningsmyndigheten om vitesföreläggande enligt 20 kap. 3 § JB. Därvid kan den förvärvshandling bifogas som ingivits till kommunen liksom uppgift om kommunens respektive hyresnämndens ställningstagande till förvärvet. Att så sker torde enligt domstolsverket vara en förutsättning för att vitesföreläggande skall kunna meddelas, eftersom inskrivningsmyndigheten måste ha utredning om att förvärv skett och att lagfartstiden löpt ut.

Den bevakning av att lagfart söks i rätt tid som domstolsverket skisserat torde kunna genomföras helt utan författningsändringar. Någon tung administrativ belastning på kommun eller hyresgästorganisation torde systemet inte innebära. I den mån det leder till anmälningar av någon omfattning till inskrivningsmyndigheterna kan det emellertid befaras att dessa får en icke försumbar ökad arbetsbörda, eftersom vitesförelägganden är mycket arbetskrävande ärenden.

Sveriges fastighetsägareförbund framhåller att det enligt förbundets uppfattning är ett angeläget samhällsintresse att samtliga överlåtelser av fastigheter kommer till offentlig kännedom. För det fall, att det konstateras att förvärvare av fastigheter ej fullgör sin skyldighet att i rätt tid söka lagfart i sådan omfattning att offentlighetsintresset ej kan göra sig gällande, bör därför åtgärder vidtas för att hävda lagfartsplikten. Enligt förbundets uppfattning föreligger emellertid inte något behov av att vidta ytterligare selektiva åtgärder riktade mot hyresfastigheter. Anledningen härtill är följande.

Den i lagen om förvärv av hyresfastigheter stadgade konsekvensen av utebliven anmälan till kommunen, ogiltighet, kommer att innebära att i princip alla förvärv av hyresfastigheter anmäls till kommunen. Då förvärvet genom anmälan till kommunen vinner offentlighet har enligt förbundet även det samhällseliga offentlighetsintresset tillgodosetts. I den mån ovisshet beträffande ägandeförhållandena till en hyresfastighet föreligger kan man hos kommunen inom rimlig tid erhålla uppgifter om eventuell överlåtelse. Genom att förvärvet kommit till kommunens kännedom torde vidare tillräckliga förutsättningar föreligga för att genom vitesföreläggande framtvinga lagfartsansökan från de fastighetsförvärvare, som trots att de fullgjort sina skyldigheter enligt tillståndslagen, ej själva sökt lagfart.

Beträffande de villkorade förvärven är, enligt förbundets uppfattning,

förhållandet detsamma. Eftersom anmälan vid äventyr av ogiltighet måste ske inom tre månader efter förvärvet vinnes även vid de villkorade förvärven offentlighet. Inte heller vid denna typ av förvärv behöver således ägandeförhållandena vara ovissa under någon längre tid.

Med stöd av det anförda anser förbundet att det således ej föreligger något behov av att genomföra selektiva åtgärder riktade mot hyresfastigheter för att hävda lagfartsplikten. Ytterligare utredning i denna fråga behövs därför inte heller. Förbundet hemställer på grund härav att utskottet avstyrker motionen i förevarande del.

Sveriges advokatsamfund anför att frågan om påföljder vid försummelse att söka lagfart inom laga tid behandlades tämligen utförligt i departementspromemorian (Ds Ju 1978: 7). Vid remissbehandlingen – särskilt i domstolsverkets yttrande – framkom att lagfartsplikten inte försummas i sådan utsträckning att särskilda åtgärder skulle vara motiverade för närvarande. Det är också samfundets uppfattning att efterlevnaden när det gäller att söka lagfart är god och att förvärven av hyresfastigheter inte utgör några undantag därvidlag. Samfundet understryker att det i själva verket är så att det generellt sett är ett starkt köparintresse att söka lagfart snarast efter fastighetsförvärvet. Detta intresse utgör säkrare garanti för att lagfartsplikten uppfylls än särskilda påföljder. Det är därför samfundets uppfattning att behov av ytterligare påföljder för närvarande saknas. De trots allt relativt sällsynta fall där fastighetsöverlåtelser ingår som moment i ekonomisk brottslighet motiverar inte ensamma ett påföljdssystem med förstärkta sanktioner. Det kan enligt samfundets mening dessutom starkt ifrågasättas om förstärkta sanktioner skulle komma att träffa just dessa förvärv. Samfundet påpekar vidare att ett påföljdssystem knappast kan införas utan en genomgripande förändring och förenkling av reglerna för lagfartspliktens inträde. Sådana ändringar skulle i sin tur aktualisera ändringar av mera vittgående omfattning när det gäller villkorade fastighetsförvärv.

Samfundet avstyrker på grund av det anförda därför att frågan om påföljd vid försummad lagfartsplikt tas upp till ytterligare övervägande.

Pågående utredning

Stämpelskatteutredningen har tillkallats 1977 med uppdrag att se över reglerna om stämpelskatt och expeditionsavgift. Enligt direktiven skall översynen i första hand syfta till ett förenklat och mer lättöverskådligt system. Behovet av förenkling är särskilt påtagligt i fråga om expeditionsavgifter. Utredningen skall vidare se över reglerna om undantag från stämpelskatt och undersöka möjligheterna till jämkning av vissa angivna bestämmelser.

Vissa statistiska uppgifter

Antalet ärenden hos inskrivningsmyndigheterna (IM)

	halvår 1 1978	halvår 2 1978	Ökn %	halvår 1 1979	Ökn %
Dagbok A och B	861 457	955 092	10,9	1 135 657	18,9
Gravationsbevis (GB)	303 884	309 680	1,9	361 091	16,6
Företagsint o GB	46 221	48 589	5,1	61 310	26,2
IM-ärenden totalt	1 277 637	1 376 551	7,7	1 625 595	18,1

Expeditionstider

Expeditionstiderna för inskrivningsdagen den 22 augusti 1979 framgår av följande tabell. Som jämförelse redovisas motsvarande siffror för inskrivningsdagarna den 13 juni och den 18 april 1979.

Expeditionstid i veckor	Antal IM 18 april	13 juni	22 augusti
1-2 (1-14 dgr)	29	8	14
3 (15-21 dgr)	45	23	17
4 (22-28 dgr)	11	24	12
5 (29-35 dgr)	6	12	16
6 (36-42 dgr)	3	12	10
7 (43-49 dgr)	-	5	10
8 och mer	-	9	14

Utskottet

I betänkandet behandlar utskottet två motioner, vari tas upp frågor om fullgörande av lagfartspikten.

Enligt 20 kap. 2 § jordabalken (JB) skall lagfart sökas inom tre månader efter det att fångeshandlingen upprättades. I fråga om förvärv som för sin giltighet är beroende av villkor, myndighetstillstånd eller annan sådan omständighet räknas dock lagfartstiden från förvärvets fullbordan. Någon skyldighet för myndighet att löpande kontrollera att lagfart söks inom föreskriven tid föreligger inte enligt JB. Inskrivningsmyndigheten har dock befogenhet att förelägga och utdöma vite, när den får kännedom om att lagfartspikten inte fullgjorts. I praktiken är inskrivningsmyndighetens möjligheter att med hjälp av vite framtvinga lagfartsansökan begränsade.

Frågan om åtgärder mot försumliga lagfartssökande har med anledning av motioner tidigare prövats av riksdagen, senast vid 1977/78 års riksmöte. Motionerna har avslagits under hänvisning till att frågan varit föremål för överväganden inom justitiedepartementet med anledning av en från domstolsverket överlämnad promemoria. Vid 1977/78 års riksmöte hänvisade utskottet även till en pågående översyn av lagen om förvärv av hyresfastigheter (tillståndslagen) och till att det var naturligt att vid denna översyn även frågan rörande lagfartspiktens fullgörande blev föremål för överväganden.

Resultatet av översynen av tillståndslagen lades fram i en departementspromemoria hösten 1978. Som framgår av redogörelsen i det föregående (s. 6) för promemorians förslag skulle tillståndsprövningen inledas med ansökan om lagfart hos inskrivningsmyndigheten. Om lagfart inte söktes inom tre månader från det fängeshandlingen upprättades, föreslogs förvärvet – med vissa angivna undantag – bli ogiltigt. Söktes lagfart inom denna tid skulle inskrivningsmyndigheten bereda kommunen tillfälle att ta ställning till om kommunen ville påkalla tillståndsprövning eller inte. Förklarade sig kommunen avstå från att påkalla tillståndsprövning eller lät kommun sig inte avhöra inom den lagstadgade tidsfristen kunde lagfart meddelas förvärvaren. Ville kommunen påkalla förvärvsprövning skulle beslutet därom anmälas till inskrivningsmyndigheten som hade att underrätta hyresnämnden. Hyresnämnden skulle sedan i sin tur förelägga förvärvaren att inom en månad ansöka om förvärvstillstånd vid äventyr att förvärvet blev ogiltigt.

Promemoriaförslaget tillstyrktes eller lämnades utan erinran av flertalet remissinstanser. Domstolsverket och de två tingsrätter, som yttrade sig, avstyrkte emellertid förslaget under påstående att det skulle leda till ett avsevärt merarbete för inskrivningsmyndigheterna.

Mot bakgrund av den kritik som sålunda från domstolshåll riktades mot förslaget i promemorian modifierades tillståndsförfarandet i den proposition med förslag till ändringar i tillståndslagen som våren 1979 förelades riksdagen (prop. 1978/79: 164). Ändringsförslagen antogs av riksdagen och trädde i kraft den 1 juli 1979. Enligt de nya reglerna inleds förfarandet genom att förvärvaren anmäler förvärvet till den kommun där fastigheten är belägen. Görs inte anmälan inom rätt tid blir förvärvet ogiltigt. Kommun, som vill påkalla förvärvsprövning, skall anmäla detta direkt till hyresnämnden, som därefter förelägger förvärvaren att inom en månad ansöka om förvärvstillstånd vid äventyr att förvärvet blir ogiltigt. Den nya lagstiftningen innebär således inte någon ändring i lagfartsreglerna.

I de i betänkandet behandlade motionerna, som har väckts med anledning av den ovannämnda propositionen, kritiseras att några åtgärder inte vidtagits för att förbättra efterlevnaden av lagfartspikten. I motionen 2624 framhålls att sanktionerna mot försummelse att söka lagfart bör ses över. En möjlig metod som tidigare inte prövats är att införa ett påföljdssystem liknande det som gäller i byggnadslagstiftningen. Ett sådant system skulle enligt motionärerna kunna utformas så att det ger starka preventionseffekter och riktar sig även mot de stämpelskattefria förvärven. Motionärerna yrkar att riksdagen som sin mening ger till känna att frågan om påföljd vid försummad lagfartspikt bör övervägas ytterligare i enlighet med vad som motionärerna anfört. I motionen 2625 yrkas att riksdagen skall anta det i den ovannämnda departementspromemorian framlagda förslaget till en skärpning av lagfartspikten.

Utskottet vill till en början erinra om att utskottet, när frågan om

åtgärder mot försumliga lagfartssökande senast prövades, underströk angelägenheten av att sådana åtgärder inte vidtogs som kunde medföra en kraftig belastning på inskrivningsmyndigheterna med åtföljande risk för att de i vissa fall alltför långa expeditionstiderna ytterligare skulle förlängas. Utskottet pekade också på att antalet fastighetsöverlåtelser som utgjorde föremål för ekonomisk brottslighet var mycket litet i förhållande till hela antalet fastighetsöverlåtelser. Enligt utskottets mening låg det därför närmare till hands att på detta område ingripa mot den ekonomiska brottsligheten med selektiva åtgärder. Vissa resultat skulle kunna uppnås om hyresgäster, hyresgästföreningar eller andra intressenter anmälde kända fall av underlåtenhet att söka lagfart till inskrivningsmyndigheterna, som härigenom kunde få möjlighet att ingripa med vitessanktioner.

Sedan utskottet senast prövade frågan om åtgärder mot försumliga lagfartssökande har det enligt utskottets mening inte förekommit något som föranleder till ändrat ställningstagande när det gäller lämpligheten av generellt verkande åtgärder. Med anledning av vad utskottet 1978 anförde om de i vissa fall alltför långa expeditionstiderna vid inskrivningsmyndigheterna vill utskottet understryka att situationen under senare tid har markant försämrats. Av den ovan (s. 15) redovisade statistiken över expeditionstiderna hos de 93 inskrivningsmyndigheterna för vissa inskrivningsdagar framgår att expeditionstiderna för inskrivningsdagen den 22 augusti 1979 var mer än 5 veckor för 34 av inskrivningsmyndigheterna. Av de 34 hade 14 expeditionstider på 8 veckor och mer. En orsak till de förlängda expeditionstiderna torde vara den kraftigt ökade ärendetillströmningen under första halvåret 1979 vilken kan ha sin grund i stämpelskattehöjningen vid halvårsskiftet. Att så långa expeditionstider förekommer minskar dock uppenbart tilliten till fastighetsböckerna och torde innebära betydande svårigheter för kreditlivet. För statens del innebär förseningarna inte obetydliga ränteförluster. Enligt utskottets mening kan så långa expeditionstider som nu förekommer inte accepteras. Utskottet utgår från att regeringen därför kommer att vidta erforderliga åtgärder för att få till stånd en förkortning av expeditionstiderna.

Även om man således inte bör vidta åtgärder som drabbar alla fastighetsförvärv är det enligt utskottets mening angeläget att man får till stånd en bättre efterlevnad av lagfartspikten. Som utskottet tidigare framhållit ligger det därvid närmast till hands att ingripa med selektiva åtgärder, dvs. åtgärder som drabbar endast en viss grupp av fastighetsförvärv. I olika sammanhang har framförts att sådana åtgärder främst bör inriktas på förvärv av hyresfastigheter.

Ett syfte med förslaget i den ovannämnda departementspromemorian var att få till stånd en bättre efterlevnad av lagfartspikten. Detta skulle uppnås genom den föreslagna ogiltighetspåföljden vilken skulle komma att utgöra ett kraftigt verkande påtryckningsmedel. Den i promemorian föreslagna ordningen innebar följaktligen en selektiv åtgärd mot försumliga

lagfartssökande. En fördel med förfarandet var också att det var enkelt ur förvärvarens synpunkt.

Som framgår av de ovan (s. 6–8) redovisade uttalandena av departementschefen skulle emellertid det föreslagna förfarandet orsaka ett betydande merarbete för inskrivningsmyndigheterna. Bl. a. gjorde ogiltighetspåföljden det nödvändigt med särskilda kontroller av att lagfartsansökan getts in i rätt tid. Med hänsyn till vad utskottet ovan anfört om angelägenheten av att inte ytterligare belasta inskrivningsmyndigheterna kan utskottet därför inte – även om promemorieförslaget hade sina förtjänster – ställa sig bakom yrkandet i motionen 2625 att promemorieförslaget skall genomföras.

Som utskottet anfört i olika sammanhang är det angeläget att lagstiftningen utformas så att ekonomisk brottslighet motverkas. I den mån handel med hyresfastigheter utgör ett led i sådan verksamhet bör självfallet alla åtgärder, som är möjliga, tillgripas. Härvid har givetvis åtgärder för att få till stånd bättre efterlevnad av lagfartspikten sin betydelse. Domstolsverket har i sitt remissvar över motionen 2624 ansett att det skulle vara värdefullt med en undersökning som belyser det eventuella sambandet mellan förseningar vid ansökan om lagfart och ekonomisk brottslighet. Utskottet delar denna uppfattning. Enligt utskottets mening torde också det förhållandet att tillståndsprovningen från och med den 1 juli 1979 gjorts rikstäckande innebära att det nu blir lättare än tidigare att få fram erforderliga uppgifter. Utskottet förordar därför att en utredning kommer till stånd. Om det vid undersökningen skulle visa sig att det föreligger problem på detta område bör utredningen lägga fram förslag till erforderliga åtgärder. Vad utskottet sålunda anfört bör ges regeringen till känna.

Utskottet hemställer

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet med anledning av motionerna 1978/79: 2624 yrkandet 3 och 1978/79: 2625 yrkandet 1 anfört om en utredning om lagfartspiktens fullgörande.

Stockholm den 4 december 1979

På lagutskottets vägnar

LENNART ANDERSSON

Närvarande: Lennart Andersson (s), Bernt Ekinge (fp), Inger Lindquist (m), Stig Olsson (s), Elvy Nilsson (s), Joakim Ollén (m), Arne Andersson i Gamleby (s), Martin Olsson (c), Ingemar Konradsson (s), Owe Andréasson (s), Marianne Karlsson (c), Bengt Silfverstrand (s), Margot Håkansson (fp), Margareta Gard (m) och Stina Andersson (c).