

Laguskottets betänkande

1977/78:18

med anledning av motion om skärpt lagfartsplikt

Motionen

I motionen 1977/78:1412 av Tore Claeson (vpk) och Bertil Måbrink (vpk) hemställs att riksdagen i enlighet med vad som sägs i motionen 1977/78:1411 som sin mening uttalar att en skärpning av den s. k. lagfartsplikten bör ske på sätt som föreslås i motionen och hos regeringen hemställer om förslag till lagändring.

I sistnämnda motion, som tar upp åtgärder mot fastighetsspekulation och som hänvisats till civiluskottet, framhålls att möjligheterna att kontrollera och kartlägga hyreshajarnas och spekulanternas verksamhet underlättas genom en skärpning av lagfartsplikten. En sådan skärpning kan enligt motionärerna ske t. ex. genom att bestämmelserna ändras så att man tvingar fram information till inskrivningsmyndigheterna i direkt anslutning till köpet. Nu är myndigheternas möjlighet att förmå köparen att söka lagfart begränsad, trots att vite kan föreläggas och utdömas, om lagfartsplikten inte fullgörs.

Gällande bestämmelser

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 lagfaranandet 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 överlåter 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 lagfartspikten 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 framtvinga lagfartsansökan begränsade.

Frågans tidigare behandling

Frågan om lagfartspikten behandlades av riksdagen senast vid föregående riksmöte. Utskottet kommer därför att nedan lämna endast en kortfattad översikt över frågans tidigare 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 lagfartspiktens 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 lagfartssökningar 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 försummelse 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 överlåtelser av hyres- och affärsfastigheter enligt tillgänglig statistik utgjorde endast fyra procent av hela antalet fastighetsöverlåtelser. 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 lagfartspliktens efterlevnad prövades såsom tidigare nämnts av utskottet under *1976/77 års riksmöte* med anledning av en motion med ett yrkande motsvarande det som framförts i förevarande motion. 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 fastighetsöverlåtelser som utgjorde föremål för ekonomisk brottslighet var mycket litet i förhållande till hela antalet fastighetsöverlåtelser. 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.

Utskottet

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 lagfartsplikten inte fullgjorts. I praktiken är inskrivningsmyndighetens möjligheter att med hjälp av vite framtvunga lagfartsansökan begränsade.

I motionen hävdas att man måste öka möjligheterna att kontrollera och kartlägga hyreshajars och fastighetsspekulanter verksamhet. I sådant syfte yrkar motionärerna att riksdagen skall föreläggas förslag till lagändringar som skärper lagfartsplikten. Motionärerna anser att en skärpning kan ske, t. ex. genom att man inför bestämmelser som tvingar fram information till inskrivningsmyndigheterna i direkt anslutning till köpet.

Frågan om åtgärder mot försumliga lagfartssökande prövades av riksdagen senast under föregående riksmöte med anledning av en motion med samma yrkande som det nu ifrågavarande. I sitt av riksdagen godkända betänkande hänvisade utskottet till att en inom domstolsverket tillsatt projektgrupp hade övervägt frågan om åtgärder mot försumliga lagfartssökande. Projektgruppens bedömning, vilken redovisats i en till justitiedepartementet överlämnad promemoria, hade blivit 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.

Utskottet underströk för sin del angelägenheten av att sådana åtgärder inte skulle komma att vidtas som medförde 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 närmast 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. Utskottet hänvisade även till att frågan var föremål för överväganden inom justitiedepartementet.

Enligt vad utskottet nu inhämtat övervägs frågan om åtgärder mot försumlig lagfartssökanden alltjämt inom justitiedepartementet. Utskottet vill också peka på att lagen om förvärv av hyresfastigheter är föremål för översyn inom regeringens kansli efter hemställan av riksdagen. Det ter sig

enligt utskottets mening naturligt att vid en sådan översyn även frågor rörande lagfartsplikens fullgörande blir föremål för överväganden.

Någon åtgärd från riksdagens sida är därför inte heller nu påkallad.

Utskottet hemställer

att riksdagen avslår motionen 1977/78:1412.

Stockholm den 14 mars 1978

På lagutskottets vägnar

IVAN SVANSTRÖM

Närvarande: Ivan Svanström (c), Lennart Andersson (s), Stig Olsson (s), Martin Olsson (c), Elvy Nilsson (s), Bernt Ekinge (fp), Arne Andersson i Gamleby (s), Sonja Fredgardh (c), Åke Gillström (s), Marianne Karlsson (c), Stina Andersson (c), Bengt Silfverstrand (s), Joakim Ollén (m), Birgitta Johansson (s) och Olle Aulin (m)*.

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

