



Förfalskade fångeshandlingar vid ansökan om lagfart

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet regeringens proposition 2000/01:61 och en med anledning av propositionen väckt motion.

Propositionen innehåller förslag till en ny bestämmelse i jordabalken avseende den situation då lagfart beviljats med stöd av en fångeshandling som är förfalskad. Bestämmelsen innebär att fastighetens rätte ägare i sådana situationer skall ha rätt till ersättning av staten för sina kostnader för att få tillbaka lagfarten. Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

Utskottet tillstyrker regeringens lagförslag och avstyrker bifall till motionen.

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

Med hänvisning till de motiveringar som framförs under Utskottets överväganden föreslår utskottet att riksdagen fattar följande beslut:

Förfalskade fångeshandlingar vid ansökan om lagfart

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken och avslår motion 2000/01:L7.

Stockholm den 3 april 2001

På lagutskottets vägnar

Tanja Linderborg

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Tanja Linderborg (v), Rolf Åbjörnsson (kd), Marianne Carlström (s), Stig Rindborg (m), Rune Berglund (s), Nikos Papadopoulos (s), Elizabeth Nyström (m), Marina Pettersson (s), Christina Nenes (s), Kjell Eldensjö (kd), Berit Adolfsson (m), Anders Berglöv (s), Viviann Gerdin (c), Ana Maria Narti (fp), Anne-Katrine Dunker (m) och Lars Lilja (s).

Redogörelse för ärendet

Under hösten 1998 uppmärksammades i medierna några fall där lagfart hade beviljats på grundval av förfalskade köpehandlingar. Problemet aktualiserades därefter i riksdagen bl.a. genom ett antal motioner som väcktes under den allmänna motionstiden 1998.

Vid riksdagsbehandlingen av motionerna våren 1999 framhöll lagutskottet att det var angeläget att åtgärder snarast kom till stånd i syfte att skapa en säkrare hantering i inskrivningsärenden. Regeringen borde, anförde utskottet, i lämpligt sammanhang för riksdagen redovisa vilka åtgärder som sålunda vidtagits (bet. 1998/99:LU9). Vad utskottet anförde med anledning av motionerna gav riksdagen som sin mening regeringen till känna (rskr. 1998/99: 126).

Den 10 maj 1999 överlämnade Domstolsverket till Justitiedepartementet promemorian Förfalskade överlåtelsehandlingar vid ansökan om lagfart – övervägande av åtgärder (dnr Ju1999/2353). Promemorian har remissbehandlats och ligger till grund för regeringens nu aktuella proposition 2000/01:61 Förfalskade fångeshandlingar vid ansökan om lagfart.

Utskottets överväganden

Förfalskade fångeshandlingar vid ansökan om lagfart

Utskottets förslag i korthet

Utskottet föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken. Vidare föreslår utskottet att riksdagen avslår den med anledning av propositionen väckta motionen.

Allmän bakgrund

Regler som rör fastighetsöverlåtelse finns i jordabalken. Vid köp av fast egendom måste vissa formkrav iaktas för att köpet skall vara giltigt. Enligt 4 kap. 1 § jordabalken skall sålunda köpet ske genom en skriftlig köpehandling som underskrivs av både säljaren och köparen och som innehåller en förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen. I paragrafen föreskrivs också att handlingen skall innehålla en uppgift om köpeskillingen. Motsvarande formkrav gäller vid byte och gåva (4 kap. 28 § och 29 §).

Den som med äganderätt förvärvat fast egendom är skyldig att söka inskrivning av förvärvet (lagfart) inom viss tid. Regler om lagfart finns i 20 kap. jordabalken. Den som söker lagfart skall ge in den handling på vilken förvärvet grundas (fångeshandling) och övriga handlingar som fordras till styrkande av förvärvet till inskrivningsmyndigheten. Lagfarten ger behörighet att ansöka om inteckning och andra inskrivningar.

Lagfartsbeslutet har inte 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 förvärvarn trots att lagfart har beviljats. Någon övergång av äganderätten sker alltså inte genom att lagfart beviljas.

I 18 kap. jordabalken finns regler om godtrosförvärv av fast egendom på grund av inskrivning. Huvudregeln om godtrosförvärv finns i 1 §. Av bestämmelserna i 18 kap. 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 godtrosförvärv (18 kap. 3 § 1). Det är enligt denna bestämmelse inte heller möjligt att göra ett godtrosförvärv om den rätte ägaren förlorat fastigheten genom att överlåtelsehandlingen upprättats på hans eller hennes vägnar av någon som inte var behörig till det eller om den rätte ägaren har överlåtit fastigheten genom en handling som har tillkommit under grovt tvång. Godtrosförvärv är också uteslutet 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 (18 kap. 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 (18 kap. 3 § 3).

Kommer ett godtrosvörvärv att gälla mot rätte ägaren har denne rätt till ersättning för sin förlust (18 kap. 4 § första stycket). Även den som till följd av 3 § nämnda kapitel inte kan göra gällande ett förvärv mot den rätte ägaren har rätt till ersättning för sin förlust om det är fråga om ett förvärv som skett i god tro (4 § andra stycket). Frågor om ersättning av detta slag handläggs av Kammarkollegiet.

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 undanröjs. En sådan talan handläggs som ett vanligt tvistemål.

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. Den utbetalda ersättningen har avsett förlust av fastighet och förlust av panträtt i fastigheten. Någon ersättning för rättegångskostnader har inte betalats ut.

Propositionen

I propositionen anför regeringen att det, utöver de ärenden som har handlagts av Kammarkollegiet, naturligtvis kan ha förekommit fall där ersättning enligt 18 kap. jordabalken inte har varit aktuell och kollegiet därför inte har fått kännedom om händelsen. Någon statistik som visar hur vanligt det är att lagfart beviljas på grundval av förfalskade överlåtelsehandlingar finns, utöver vad Kammarkollegiet redovisat, inte. Det finns dock, enligt regeringen, anledning att anta att sådana händelser är utomordentligt ovanliga.

I propositionen konstateras att antalet fall där lagfart har beviljats på grundval av förfalskade fångeshandlingar är mycket litet i förhållande till det stora antalet förvärv varje år. Enligt Statistiska centralbyrån uppgick antalet beviljade lagfarter för åren 1997, 1998 och 1999 till sammanlagt 150 058, 131 795 respektive 146 126. Därtill kommer enligt regeringen att jordabalken innehåller ett antal regler till skydd för rätte ägaren. Ändå är, anför regeringen, 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 regeringens mening befogat att överväga författningsändringar som ger den rätte ägaren ett ännu bättre skydd.

I propositionen föreslås genom en ny 4 a § i 18 kap. jordabalken att fastighetens rätte ägare, om lagfart beviljats med stöd av en förfalskad fångeshandling, skall ha rätt till skälig ersättning av staten för sina kostnader för att få lagfartsbeslutet undanröjt. Detsamma skall enligt förslaget 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 har förpliktats att betala ersättning för rättegångskostnader till fastighetens rätte ägare, skall enligt propositionen ha rätt till skälig ersättning för detta av staten.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

Regeringen har i propositionen 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.

Motionen

I motion L7 av Krister Örnfjäder (s) anføres att för den som drabbas av att någon okänd person fått lagfart på den egna fastigheten innebär det stora konsekvenser både ekonomiskt och känslomässigt. Förutom att det tar tid att reda ut situationen så kan fastighetens rätte ägare inte under utredningstiden använda sin fastighet t.ex. för belåning och hindras därmed oförskyllt i utövandet av sina rättigheter. Motionären framhåller att det måste vara en grundprincip i lagstiftningen att se till att möjligheterna att orättfärdigt tillskansa sig en lagfart över en fastighet minimeras. I motionen yrkas att riksdagen skall begära att regeringen noggrant följer utvecklingen och vid behov återkommer med förslag till åtgärder för att förhindra en ökning av förfalskade fångeshandlingar.

Utskottets ställningstagande

Utskottet delar regeringens bedömning att det är befogat med författningsändringar som ger den rätte ägaren ett bättre skydd mot förfalskade fångeshandlingar vid ansökan om lagfart och ser med tillfredsställelse på att regeringen så snart efter riksdagens begäran våren 1999 framlägger förslag till lagstiftning i detta syfte. Enligt utskottets mening är det framlagda förslaget ändamålsenligt, och utskottet har för närvarande inte någon anledning att ifrågasätta regeringens bedömning att det inte behövs ytterligare åtgärder för att stärka skyddet för fastighetsägare mot förfalskningar.

Med det anförda tillstyrker utskottet regeringens lagförslag.

När det gäller motion L7 utgår utskottet från att regeringen följer utvecklingen och tar initiativ till att överväga andra åtgärder om det skulle visa sig påkallat. Något tillkännagivande härom från riksdagens sida kan inte anses erforderligt.

Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion L7.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

I proposition 2000/01:61 föreslår regeringen (Justitiedepartementet) – efter hörande av Lagrådet – att riksdagen antar det i propositionen framlagda förslaget till lag om ändring i jordabalken.

Lagförslaget finns i bilaga 2 till betänkandet.

Följdmotion

2000/01:L7 av Krister Örnfjäder (s) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut: Riksdagen begär att regeringen nogsamt följer utvecklingen och vid behov återkommer med förslag till åtgärder för att förhindra en ökning av förfalskade fångeshandlingar.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

Förslag till lag om ändring i jordabalken

