

RAPPORT

Uppdrag om förebyggande och motverkande av brottslighet som kan hänföras till fastigheter

Innehåll

SAMMANFATTNING	4
UPPDRAGET	4
<i>Lantmäteriets framtida inriktning inom området</i>	4
1. FASTIGHETSINSKRIVNING	6
1.1 NUVARANDE TEKNISKA OCH JURIDISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	6
1.1.1 <i>Inskrivningsärenden</i>	6
1.1.2 <i>Ärenderegister och akter</i>	6
1.1.3 <i>Ansökan om lagfart</i>	7
1.1.4 <i>inteckning och pantsättning av fast egendom</i>	7
1.1.5 <i>Processen för inskrivningsärenden</i>	7
1.2 UTMANINGAR OCH RISKER	9
1.2.1 <i>Osäker identitet på ingivare och parter</i>	9
1.2.2 <i>Osäkra underskrifter och datum</i>	11
1.2.3 <i>Den rättsliga betydelsen av inskrivning</i>	12
1.2.4 <i>information till tidigare ägare</i>	13
1.2.5 <i>Analoga rättshandlingar i en digital process</i>	14
1.2.6 <i>Delning av information</i>	14
1.2.7 <i>Kontaktvägar och kontaktpersoner</i>	15
1.2.8 <i>Återbetalning av stämpelskatt och avgifter</i>	16
1.3 ÄNDRADE TEKNISKA OCH JURIDISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	16
1.3.1 <i>Intressanta informationsmängder</i>	16
1.1.1 <i>Analys av information och brottsförebyggande uppdrag</i>	17
1.1.2 <i>Digitala överlåtelsehandlingar</i>	17
1.1.3 <i>Formkrav för fastighetsöverlåtelser</i>	19
1.1.4 <i>Utökade krav vid analogt förfarande</i>	24
1.1.5 <i>Nya krav och informationsmängder</i>	24
1.1.6 <i>Lagfartsspärr bör inte införas</i>	25
1.1.7 <i>Värdeintyg</i>	26
1.1.8 <i>Information om panthavare i fastighetsregistret</i>	26
2. FASTIGHETSBILDNING	28
2.1 NUVARANDE TEKNISKA OCH JURIDISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	28
2.1.1 <i>Fastighetsbildning</i>	28
2.1.2 <i>Förrättningsinstitutet</i>	28
2.1.3 <i>Finansiering av fastighetsbildningsverksamheten</i>	29
2.1.4 <i>Överlåtelse av fast egendom i samband med förrättning</i>	30
2.1.5 <i>Brottslighet inom förrättningsverksamheten</i>	34
2.2 ÄNDRADE TEKNISKA OCH JURIDISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	35
2.2.1 <i>Digitala överlåtelsehandlingar</i>	35
2.2.2 <i>Övriga kontroller</i>	35
3. LANTMÄTERIETS INFORMATIONSFÖRSÖRJNING	36
3.1 OM LANTMÄTERIETS INFORMATIONSFÖRSÖRJNING	36
3.2 NUVARANDE JURIDISKA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FASTIGHETSREGISTRET	37
3.3 TILLGÅNG TILL FASTIGHETSREGISTRET I ELEKTRONISK FORM	37
3.4 BEGRÄNSNINGAR AV HUR INFORMATIONEN FÅR BEHANDLAS	38
3.5 LÄGENHETSREGISTRET	39
3.5.1 <i>Juridiska förutsättningar</i>	39
3.5.2 <i>Behov av ändring</i>	40
3.6 SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGSGESTRET	41
3.7 ETT FRAMTIDA BOSTADSRÄTTSREGISTER	41
3.8 TILLHANDAHÅLLANDE AV ELEKTRONISKA HANDLINGAR FRÅN AKTER	42
3.9 LANTMÄTERIETS TILLHANDAHÅLLANDE	42
3.9.1 <i>Säkert informationsutbyte</i>	42

3.9.2	<i>Även geografisk information används i brottsutredningar</i>	43
3.9.3	<i>Den som får tillgång måste ha eget tekniskt kunnande och förstå informationen</i>	44
3.9.4	<i>Ortnamn</i>	46
3.10	KORT OM SEKRETESS	46
4.	SAMVERKAN MED ANDRA MYNDIGHETER	47
4.1	BERÖRDA MYNDIGHETER	47
4.2	MYNDIGHETSGEMENSAM SATSNING MOT ORGANISERAD BROTTSLIGHET	47
5.	EKONOMISKA KONSEKVENSER	48
6.	PÅGÅENDE UTREDNINGAR	48
6.1	SKÄRPSTA KONTROLLER VID FASTIGHETSFÖRVÄRV (DIR. 2022:93)	48
6.2	ETT SÄKRARE OCH MER TILLGÄNGLIGT FASTIGHETSREGISTER (DIR. 2022:94)	49
6.3	FÖRBÄTTRADE MÖJLIGHETER ATT UTBYTA INFORMATION MED BROTTSBEKÄMPANDE MYNDIGHETER (2022:37)	50
6.4	UTÖKAT INFORMATIONsutbyte (Ds 2022:13)	51
6.5	NY FÖRVERKANDELAGSTIFTNING (2020:100)	51
6.6	ORDNING OCH REDA PÅ HYRESBOSTADSMARKNADEN (DIR. 2022:117)	52
6.7	BOSTADSRÄTTSREGISTERUTREDNINGEN (SOU 2022:39)	52
6.8	EN NY FÖRKÖPSLAG (DIR. 2022:48)	52
7.	FÖRFATTNINGSFÖRSLAG	52
7.1	FÖRSLAG TILL FÖRORDNING OM ÄNDRING I FÖRORDNINGEN (2009:946) MED INSTRUKTION FÖR LANTMÄTERIET	54
7.2	FÖRSLAG TILL FÖRORDNING OM ÄNDRING I FÖRORDNINGEN (2016:775) OM UPPGIFTSSKYLDIGHET VID SAMVERKAN MOT VISS ORGANISERAD BROTTSLIGHET	55

Sammanfattning

Uppdraget

Lantmäteriet har idag inget uttryckligt uppdrag att bidra till den brottsförebyggande eller brottsbekämpande verksamheten; varken inom ramen för myndighetens ärendehandläggning eller dess registerhållning. Lantmäteriet biträder idag rättsväsendet med exempelvis urval och sammanställningar ur de register som myndigheten ansvarar för endast på direkt begäran. Lantmäteriet saknar idag såväl uppdrag som lagstöd för att proaktivt behandla och lämna information i brottsförebyggande eller brottsbekämpande syfte.

Den lagstiftning som gäller för överlåtelser av fastigheter innehåller analog skriftlighetskrav som hindrar digitalisering och sökbarhet i handlingar som inkommer till inskrivningsverksamheten vid Lantmäteriet. De rutiner och system som myndigheten använder är anpassade till nuvarande lagstiftning samt formkrav för fastighetsöverlåtelser och saknar därför funktioner som medger analys och sammanställning av information som inte omfattas av något av myndighetens register.

Trots att Lantmäteriet saknar lagstöd för att proaktivt behandla och lämna information i brottsförebyggande eller brottsbekämpande syfte har myndigheten viss samverkan med brottsbekämpande myndigheter.

- Polismyndigheten är redan idag en ordinarie kund och Lantmäteriet levererar såväl fastighets- som geografisk information.
- Lantmäteriet biträder idag med urval och sammanställningar ur de register som myndigheten ansvarar för men endast på direkt begäran från rättsväsendet.
- Lantmäteriet biträder brottsförebyggande myndigheter med verksamhetskunskap kring olika typer av fastighetstransaktioner och registerinformation.
- Lantmäteriet medverkar i samverkansmöten och ingår exempelvis som nätverksmyndighet i den s.k. OB-satsningen.

Utöver den ovan nämnda samverkan arbetar Lantmäteriet aktivt med författningsutveckling inom myndighetens verksamhetsområde.

LANTMÄTERIETS FRAMTIDA INRIKTNING INOM OMRÅDET

- Lantmäteriet ansvarar för information som är värdefull för brottsbekämpande myndigheter. Lantmäteriets bedömning är att myndigheten har förutsättningar att ta ett större ansvar för att bidra till det brottsbekämpande arbetet.
- Lantmäteriet konstaterar att efterfrågan på myndighetens information och verksamhetskunskap har ökat. Fastighetsinformation som stöd i brottsförebyggande och utredande syfte har tidigare varit relativt okänd. Rättsväsendet behöver inte

bara tillgång till information utan behöver även stöd att tolka den på ett korrekt och effektivt sätt. Det finns ett uttalat behov från brottsförebyggande myndigheter att man behöver tillgång till både verksamhetskunskap kring registerinformationen och fastighetsrättslig expertis.

- Lantmäteriet behöver inledningsvis tilldelas ett rättsligt stöd för att kunna bidra till det brottsbekämpande arbetet. Lantmäteriet föreslår därför dels att förordningen med instruktion för Lantmäteriet förstärks med ett mandat för myndigheten att minimera riskerna för att myndighetens rutiner utnyttjas för ekonomisk brottslighet, dels en ändring i förordning (2016:775) om uppgiftsskyldighet vid samverkan mot viss organiserad brottslighet för att möjliggöra Lantmäteriets informationsutbyte med de brottsbekämpande myndigheterna. (se avsnitt 1.2.6 samt avsnitt 7),
- Lantmäteriet behöver tillföras medel för att kunna utföra de uppgifter som efterfrågas. Se vidare avsnitt 5.1.
- Det finns ett flertal olika myndigheter som har till uppgift att förebygga och bekämpa brottslighet. Utöver dessa finns ett antal myndigheter som på olika sätt kan bidra med information och verksamhetskunskap. Lantmäteriet är en sådan myndighet. För att åstadkomma en effektiv hantering behöver former och kanaler för samverkan med berörda myndigheter utvecklas. Se vidare avsnitt 4.1.
- Det finns ett flertal utredningar som har genomförts eller pågår som alla på olika sätt har koppling till fastigheter och brottsbekämpande åtgärder. En samverkan och samordning av dessa är värdefullt för möjligheten att effektivt utnyttja fastighetsinformation i brottsförebyggande verksamhet. Se även avsnitt 6.
- Lantmäteriets fokus i det framtida brottsbekämpande uppdraget bör vara på bearbetning och analys av fastighetsinformation och inte på utredning av om brott begåtts.
- I rapporten belyser Lantmäteriet problemområden som behöver utredas närmare. Lantmäteriet lämnar även förslag på utvecklingsinsatser som kan bidra till brottsbekämpning på olika sätt. Dessa beskrivs närmare i respektive avsnitt nedan.

I. Fastighetsinskrivning

I.1 Nuvarande tekniska och juridiska förutsättningar

I.1.1 INSKRIVNINGÄRENDE

Inskrivningsärenden är ärenden om lagfart, inteckning eller annan inskrivning enligt 20-24 kap. jordabalken samt ärenden om anteckning enligt 29 och 30 §§ jordabalken.¹ Inskrivningsärenden ska handläggas av en för landet gemensam inskrivningsmyndighet och av 19 kap. 3 § jordabalken framgår att den statliga lantmäterimyndigheten är inskrivningsmyndighet.

Verksamheten ska bedrivas vid inskrivningskontor. Den geografiska placeringen av dessa inskrivningskontor framgår av 16 § förordning med instruktion för Lantmäteriet. Beslut i inskrivningsärenden meddelas genom att beslutet förs in i fastighetsregistrets inskrivningsdel och beslutet ska anses ha det innehåll som framgår av registret. Detta följer av 19 kap. 19 § jordabalken.

År 2022 mottog Lantmäteriet 522 000 ansökningar avseende inskrivningsärenden och meddelade 789 000 beslut.

I.1.2 ÄRENDEREGISTER OCH AKTER

Inskrivningsmyndigheten för ett register över de ärenden som myndigheten handlägger.² Handlingarna ska sammanföras i akter enligt 19 kap. 9 § jordabalken. Sedan slutet av 2011 finns inskrivningsakterna i elektronisk form och ingår som en del av ärenderegistret. Ärenderegistret förs med automatiserad behandling och innehåller de handlingar som har kommit in eller upprättats i ärenden och uppgifter ur sådana handlingar samt uppgifter om handläggningens gång.³ Av 20 c § inskrivningsförordningen framgår att personuppgifter som ingår i ärenderegistret får lämnas ut på ett medium för automatiserad behandling till andra myndigheter och till en part i egna ärenden samt, om det är uppenbart att det kan ske utan risk för att enskildas personliga integritet kränks, till enskilda i andra fall. Rätten till direktåtkomst till handlingar och uppgifter i ärenderegistret är dock starkt begränsad enligt förordningen. Det framgår av 20 d § inskrivningsförordningen, att en kommunal lantmäterimyndighet får ha direktåtkomst till fångeshandlingar, upplåtelsehandlingar och motsvarande handlingar i ärenderegistret som har blivit föremål för inskrivning i fastighetsregistret och som rör en fastighet inom myndighetens verksamhetsområde. Vidare får en part ha direktåtkomst till uppgifter i ärenderegistret i egna ärenden. Någon tjänst för sådan direktåtkomst har ännu inte utvecklats. Nuvarande regelverk medger därmed inte att polis eller annan brottsutredande myndighet får direktåtkomst till inskrivningsmyndighetens ärenderegister och de handlingar och uppgifter som finns lagrade där.

¹ 19 kap. 2 § jordabalken.

² 19 kap. 8 § jordabalken.

³ 19 § Inskrivningsförordning (2000:309).

1.1.3 ANSÖKAN OM LAGFART

Den som med äganderätt har förvärvat fast egendom är skyldig att ansöka om lagfart för förvärvet, det vill säga inskrivning av ägandet i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Lagfartsskyldigheten är med ett fåtal undantag obligatorisk och ska enligt 20 kap. 1 och 2 §§ jordabalken ske inom tre månader från det att förvärvet fullbordades.

Om lagfart inte sker inom den utsatta tiden får inskrivningsmyndigheten förelägga förvärvaren att ansöka om lagfart. Föreläggandet får förenas med vite.⁴ Ansökan kan ske i pappersform eller genom ett elektroniskt dokument.⁵

1.1.4 INTECKNING OCH PANTSÄTTNING AV FAST EGENDOM

Ägare av en fastighet, som vill upplåta panträtt i denna till säkerhet för en fordran, har rätt att ansöka om inteckning hos inskrivningsmyndigheten enligt 22 kap. jordabalken.

Inteckning ska sökas till ett visst penningbelopp vilket kommer framgå av fastighetsregistrets inskrivningsdel. Bevis om inteckningen kallas pantbrev. Ett pantbrev utfärdas antingen i skriftlig form (skriftligt pantbrev) eller genom registrering i pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister (datapantbrev).⁶ Av 6 kap. 2 § jordabalken framgår att panträtten upplåts genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen. Ett datapantbrev ska anses ha överlämnats till borgenären, när denne eller någon som företräder honom har registrerats som pantbrevshavare i pantbrevsregistret.

Pantbrevsregistret är inte en del av fastighetsregistret utan ett fristående men nära anknutet register som regleras av lagen om pantbrevsregister. Av 1 § framgår att den statliga lantmäterimyndigheten är ansvarig för att föra detta register över sådana inteckningar i fast egendom eller tomträtt för vilka det inte finns utfärdat något skriftligt pantbrev.

1.1.5 PROCESSEN FÖR INSKRIVNINGÄREN DEN

Fastighetsinskrivningens hantering av inskrivningsärenden enligt 19-24 kap. jordabalken är i huvudsak formell och processen är summarisk. Nuvarande regelverk innebär att inskrivningsprocessen är snabb, enkel och effektiv men detta medför även vissa utmaningar. Besluten baseras i huvudregel på det underlag som sökanden givit in i ärendet. Detta framgår exempelvis av 20 kap. 5 § jordabalken som bland annat stadgar att den som söker lagfart ska ge in fångeshandlingen och de övriga handlingar som är nödvändiga för att styrka förvärvet. Även om inskrivningsmyndigheten i viss utsträckning ska granska materiella omständigheter så är förfarandet summariskt.⁷ Under särskilda omständigheter har inskrivningsmyndigheten en skyldighet att göra en mer materiell prövning. Detta har kommit till uttryck i 19 kap. 16 § jordabalken och innebär att om det på grund av någon särskild omständighet

⁴ 20 kap. 3 § jordabalken.

⁵ 19 kap. 10-10 a §§ jordabalken samt 2 § inskrivningsförordning (2000:309).

⁶ 6 kap. 1 § jordabalken.

⁷ Prop. 1970:20 s. 484 del B1.

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 inskrivningsmyndigheten ge den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig skriftligen, så kallad kommunikering. I samband med detta får även sökanden eller någon annan ges tillfälle att yttra sig skriftligen.

Om det behövs ska inskrivningsmyndigheten även hålla ett sammanträde. Inskrivningsmyndigheten får förelägga sökanden eller någon annan som ska yttra sig att inställa sig personligen eller genom ombud. Föreläggandet får även förenas med vite. Om sökanden inte följer föreläggandet, får ansökan avvisas. Om någon annan än sökanden inte följer föreläggandet, får ärendet ändå avgöras.

Om inskrivningsmyndigheten skulle anse att det råder tvist om sökandens rätt, får myndigheten dessutom förelägga sökanden att inom viss tid väcka talan om saken vid domstol. Om sökanden inte följer föreläggandet, får inskrivningsmyndigheten avvisa ansökan.

Kommunikering kan komma i fråga om inskrivningsmyndigheten får in ett påstående eller utredning om att en handling inte är giltig exempelvis för att namnteckningar har förfalskats. Kommunikering kan även ske om inskrivningsmyndighetens personal utifrån de handlingar som givits in i ärendet, får anledning att anta att en handling inte kan göras gällande. Att sådan misstanke uppstår enbart utifrån de handlingar som givits in av sökanden är dock ovanligt.

Nuvarande krav kopplat till lagfartsprocessen eller formkrav för överlåtelser av fast egendom kräver inte att parterna identifierar sig i samband med rättshandlingen. Det finns inte någon motsvarighet till notariatsförfarande i Sverige och det är helt frivilligt för parterna att anlita ett professionellt ombud såsom bank, mäklare eller advokat. Den civilrättsliga giltigheten av förvärv av fast egendom eller tomträtt är heller inte knuten till inskrivningen. I stället är det den bakomliggande rättshandlingen som avgör tidpunkten för förvärvet och giltigheten av detsamma. I förarbetena till jordabalken anges följande:

Om lagfartsskyldighetens fullgörande görs till ett formkrav, möter i och för sig inte hinder att låta en ogiltighetspåföljd inträda vid åsidosättande av denna skyldighet. En sådan anordning, som blir konsekvent genomförd i ett s.k. notariatsystem enligt vilket köpet kommer till stånd inför den registrerande myndigheten, möter emellertid starka betänkligheter, särskilt med hänsyn till att den radikalt bryter med svensk rättstradition på detta område.⁸

Den svenska lagfartsprocessen är en av de snabbaste och enklaste i världen⁹ med endast ett formellt processteg, nämligen att ge in ansökan om lagfart till

⁸ A prop. s. 138 del B1.

⁹ Subnational Investment Climate Assessment 2022: Sweden, s. 29. <https://subnational.doingbusiness.org/en/reports/subnational-reports/sweden>

Lantmäteriet i egenskap av inskrivningsmyndighet. Övriga delar kan hanteras helt av parterna om de så önskar, utan inblandning av ombud eller offentligt organ.

Den formella prövning som genomförs av inskrivningsmyndigheten innebär att det inte sker någon bedömning eller värdering av om en överlåtelse, upplåtelse eller inteckning är rimlig eller proportionerlig. Vidare kommer uppgifterna som framgår av de handlingar som ges in till myndigheten att betraktas som riktiga såvida det inte finns särskild anledning enligt 19 kap. 16 § jordabalken att utreda omständigheterna särskilt eller låta någon annan som är berörd att yttra sig i ärendet.

1.2 Utmaningar och risker

Nedan följer en beskrivning av ett antal potentiella risker som Fastighetsinskrivningen har identifierat utifrån nuvarande system och regelverk.

1.2.1 OSÄKER IDENTITET PÅ INGIVARE OCH PARTER

Formkraven för köp av fast egendom framgår bland annat av 4 kap. 1 § jordabalken. Motsvarande formkrav gäller för byte och gåva med vissa undantag enligt 4 kap. 28 och 29 §§. Som har beskrivits ovan finns det inte någon skyldighet att avtalet upprättas av någon notarie eller annan formell aktör. Det finns inte heller något krav på att parterna anlitar en mäklare, bank eller annan aktör som står under tillsyn. 20 kap. jordabalken innehåller bestämmelser om lagfart och bland annat bestämmelser om på vilka grunder en ansökan inte ska beviljas. Det saknas krav på att ansökan eller överlåtelsehandling ska upprättas genom eller i närvaro av någon särskild aktör, myndighet eller liknande. Det finns heller inte något krav på att ett ombud eller parter i ärendet ska inställa sig personligen eller legitimeras på något sätt i samband med ansökan.

19 kap. jordabalken innehåller allmänna bestämmelser om inskrivningsärenden. Kraven på ansökan framgår bland annat av 10-11a §§.

Av 19 kap. 11 § framgår att en ansökan ska innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer och postadress. Ansökan ska också innehålla uppgift om sökandens telefonnummer till bostaden eller arbetsplatsen. Om sökanden företräds av ställföreträdare eller ombud, behöver telefonnummer dock inte anges. Nummer som avser ett hemligt telefonabonnemang behöver anges endast om inskrivningsmyndigheten begär det.

Om sökanden har en ställföreträdare, ska motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdaren. Har sökanden utsett ombud, ska ombudets namn, postadress och telefonnummer anges.

Avser en ansökan något annat än inteckning, ska den även innehålla uppgift om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, där sådant finns, person- eller organisationsnummer.

För personer som saknar personnummer finns det däremot inte något motsvarande krav på till exempel samordningsnummer. Detta stämmer väl överens med att det i 44 § 1 förordning (2000:308) om fastighetsregister, anges att uppgifter om lagfart ska avse förvärvarens person- eller organisationsnummer, om sådant finns, och namn.

I sammanhanget kan det även vara värt att informera om bestämmelsen i 19 kap. 14 § JB som innebär att inskrivningsmyndigheten, om det är nödvändigt för utredningen, får besluta om uppskov i ett ärende till en viss senare inskrivningsdag. Detsamma 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. Såvida det inte innebär någon väsentlig olägenhet, behöver alltså inte inskrivningsmyndigheten begära kompletteringar av sådana uppgifter som ansökan ska innehålla enligt 11 §.

Det finns med andra ord inte något uttryckligt krav eller stöd för att fastighetsregistret ska innehålla något identitetsnummer annat än när sökanden har ett personnummer.

Eftersom samordningsnummer inte uppställs som ett krav för personer som registreras som lagfarna ägare sker det i praktiken en mycket begränsad kontroll av en person som saknar ett svenskt personnummer. Någon faktisk identitetskontroll sker inte heller avseende personer med svenskt personnummer men personnumret som sådant fungerar som en garanti för att det rör sig om en verklig person. För personer utan svenskt personnummer finns det således en viss risk för att det namn som angivits på förvärvshandlingar och ansökan om lagfart, inte motsvaras av någon verklig person.

I den pågående utredningen Skärpta kontroller vid fastighetsförvärv (dir. 2022:93/Ju 2022:08) ingår uppdraget att stärka identitetskontrollerna vid fastighetsköp. Av direktivet framgår att det förekommer att fastigheter förvärvas av personer med ostyrkt identitet som av olika anledningar kan misstänkas vara oriktig (se Skatteverkets rapport Redovisning av regeringsuppdrag att inrätta ett pilotprojekt för att komma åt felaktig folkbokföring kopplad till organiserad brottslighet, Fi2021/03228-1, s. 27). Oriktiga identitetsuppgifter i en lagfartsansökan kan vara ett led i penningtvätt eller andra former av ekonomisk brottslighet. Felaktiga registeruppgifter försämrar de brottsbekämpande myndigheternas förutsättningar att bekämpa sådan brottslighet, eftersom det blir svårt att ta reda på vem som faktiskt äger en fastighet.

Det är därför viktigt att sökandens identitet säkerställs i lagfartsärenden. Lantmäteriet handlägger ett mycket stort antal lagfartsärenden varje år. Handläggningen av dessa måste kunna ske på ett kostnadseffektivt sätt.

Utredaren ska därför ta ställning till hur sökandens identitet på ett kostnadseffektivt sätt ska säkerställas i lagfartsärenden, och lämna nödvändiga författningsförslag.

Frågan kommer därför inte behandlas ytterligare inom ramen för detta regeringsuppdrag. Det bör däremot nämnas att ett krav på

samordningsnummer för de privatpersoner som saknar svenskt personnummer, skulle innebära en avsevärd förbättring både avseende kvalitén i fastighetsregistret och utifrån ett brottsförebyggande perspektiv. Det ligger även i linje med det förslag som har lämnats för ett framtida bostadsrättsregister i SOU 2022:39.¹⁰

1.2.2 OSÄKRA UNDERSKRIFTER OCH DATUM

Utifrån det som har angivits ovan, sker endast en formell kontroll av de handlingar och underskrifter som ligger till grund för inskrivning. Myndigheten kontrollerar att namn och personnummer stämmer överens mellan det som angivits i ansökan och rättshandlingen samt att överlåtaren har lagfart. Någon faktisk kontroll av att de som har angivits som parter verkligen är de som har undertecknat handlingarna, är inte möjlig. Det har i enstaka fall förekommit så kallade lagfartskapningar, vilket innebär att någon förfalskar överlåtarens namnunderskrift på en överlåtelsehandling och därigenom kan överföra lagfarten till någon annan utan att överlåtarens inblandning eller kännedom. Det är inte möjligt att avgöra eller utreda hur många lagfartskapningar som sker. Under 2022 mottog Lantmäteriet ett 20-tal påståenden om försök till eller fullbordade lagfartskapningar. Den som har blivit av med lagfarten genom en så kallad lagfartskapning har möjlighet att återinföras som lagfaren ägare efter ett domstolsförfarande och dessutom erhålla ersättning från staten för de kostnader som denne har för att få den beviljade lagfarten undanröjd.¹¹ Se mer om detta under avsnittet Den rättsliga betydelsen av inskrivning.

Det är inte möjligt för inskrivningsmyndigheten att kontrollera om en handling verkligen har undertecknats det datum som anges i överlåtelsehandlingen. Det kan finnas flera olika brottsligt motiverade anledningar till att ange ett felaktigt datum för en överlåtelse, exempelvis vid borgenärsbrott. En så kallad bakdatering kan användas i syfte att undandra egendom från ett insolvensförfarande eller liknande.

Det finns däremot ett antal andra omständigheter och bestämmelser kopplat till den svenska inskrivningsprocessen som syftar till att motverka eller mildra effekterna av eventuella förfalskningar.

För att lagfart ska beviljas krävs enligt 20 kap. 7 § 1 jordabalken att överlåtarens underskrift på köpehandlingen är bevitnad av två personer. Om bevitning saknas kan endast vilande lagfart meddelas och inskrivningsmyndigheten förelägger överlåtaren att inom viss tid väcka talan vid domstol, om denne anser att förvärvet är ogiltigt. Om överlåtaren inte efterkommer föreläggandet, utgör bristen i fråga om bevitning inte längre ett hinder mot att lagfart beviljas.

Även andra underrättelser om beslut och inkomna ansökningar skickas utifrån olika förutsättningar till parterna. Se mer om detta under Information till tidigare ägare. Inskrivningsbeslut är vidare överklagbara enligt 19 kap. 32-34 §§. Om ett beslut i ett inskrivningsärende har överklagats, förs även

¹⁰ Ett register för alla bostadsrätter SOU 2022:39 s. 242.

¹¹ 18 kap. 3 och 4 a § jordabalken.

en anteckning om detta in i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 35 §. Vidare återstår möjligheten att väcka talan om rättshandlingens giltighet även efter att lagfartsbeslutet har vunnit laga kraft. Det är inte beslutet om inskrivning som avgör den civilrättsliga giltigheten. Detta avgörs istället av det bakomliggande avtalet. Denna princip är kodifierad i 19 kap. 40 § jordabalken som stadgar att ”En fråga om ett förvärv är ogiltigt eller av någon annan anledning inte kan göras gällande får prövas även om förvärvet har blivit inskrivet. Inskrivningen hindrar inte heller en prövning av frågan om inskrivningen av andra skäl kränker någons rätt.

Om det finns särskilda föreskrifter om att inskrivningen har rättsverkan eller om att talan skall väckas inom viss tid från inskrivningen, gäller dock dessa.” Se mer om detta under avsnittet Den rättsliga betydelsen av inskrivning.

1.2.3 DEN RÄTTSLIGA BETYDELSEN AV INSKRIVNING

Som angivits ovan är det inte beslutet om inskrivning som avgör den civilrättsliga giltigheten av till exempel en överlåtelse, i stället är det som huvudregel giltigheten av det bakomliggande avtalet som är avgörande. Beviljandet av inskrivning medför däremot ett antal olika rättsverkningar och sakrättsliga effekter. Beviljandet av en ansökan om inteckning förutsätter exempelvis som huvudregel att sökanden har lagfart på den egendom som inteckningsansökan avser.¹² Motsvarande krav gäller för upplåtaren av nyttjanderätt eller servitut.¹³ I 17 kap. jordabalken finns vidare särskilda bestämmelser om företrädesregler på grund av inskrivning. Av 17 kap. 1 § framgår att om fast egendom har överlåtits eller nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft upplåtits i egendomen till flera var för sig, har det förvärv för vilket inskrivning först söks företräde, om inte annat följer av 2 och 3 §§. Enligt huvudregeln är det således det förvärv där inskrivning söks först som har företräde. I 17 kap. 2 § finns bestämmelser om betydelsen av ond respektive god tro hos förvärvare i senare överlåtelser.

Bestämmelser om godtrosvärförvärv på grund av inskrivning och betydelse av inskrivning i vissa andra fall, finns i 18 kap. jordabalken. Enligt huvudregeln i 1 § är ett förvärv av fast egendom giltigt även om överlåtaren inte var rätt ägare till egendomen på den grund att dennes eller någon av dennes företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl inte gällde mot den rätte ägaren, såvida lagfart på egendomen vid överlåtelsen var beviljad för överlåtaren och om förvärvaren vid överlåtelsen eller, när egendomen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren inte var den rätte ägaren. Det finns vissa undantag från denna huvudregel. Bland annat om förvärvet har skett vid exekutiv försäljning.¹⁴ Bestämmelser om god tro vid panträtt finns i 18 kap. 2 § jordabalken.

¹² 22 kap. 1-4 §§ jordabalken.

¹³ 23 kap. 3 § 1 jordabalken.

¹⁴ 18 kap. 1 § tredje stycket jordabalken.

Ett betydelsefullt undantag till bestämmelserna om godtrosförvärv finns i 18 kap. 3 § som stadgar att bestämmelserna i 1 och 2 §§ inte gäller om handlingen på vilken äganderätten grundats är förfalskad eller på rätte ägarens vägnar utfärdad av någon som saknade behörighet eller är ogiltig eftersom den har tillkommit under sådant tvång som avses i 28 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

Samma sak gäller om den rätte ägaren, när denne utfärdade den handling på vilken äganderätten grundats, var i konkurs eller omyndig eller handlade under påverkan av en psykisk störning eller inte hade rådighet över den fasta egendomen på grund av att en förvaltare enligt föräldrabalken var förordnad för honom.

Enligt 18 kap. 4 § kan den rätte ägaren ha rätt till ersättning från staten om äganderätten frångår denne till följd av bestämmelserna om god tro i 1-2 §§. En motsvarande rätt finns för den vars förvärv till följd av 3 § inte ska gälla.

Om lagfart har beviljats med stöd av en förfalskad fångeshandling, exempelvis vid en så kallad lagfartskapning, har den rätte ägaren enligt 18 kap. 4 a § rätt till skälig ersättning av staten för sina kostnader för att få denna och senare beviljade lagfarter undanröjda. Lagen innehåller således ett särskilt skydd för dem som utsätts för vissa former av brott.

1.2.4 INFORMATION TILL TIDIGARE ÄGARE

Underrättelse skickas till sökanden i samband med att en ansökan i om lagfart eller inskrivning av tomträtt beviljas eller förklaras vilande. Detta framgår av 19 kap. 20 § jordabalken. Underrättelse skickas i vissa fall även till den tidigare lagfarne ägaren. Av 8 a § inskrivningsförordningen (2000:309) framgår att en sådan underrättelse får skickas elektroniskt om sökanden har godtagit det. Underrättelse skickas digitalt om mottagaren är ansluten till digital myndighetspost.¹⁵

Av 15 § inskrivningsförordningen framgår att inskrivningsmyndigheten dessutom har en skyldighet att skicka en underrättelse till överlåtaren när en ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt beviljas eller förklaras vilande. En underrättelse om att ansökan har beviljats ska inte skickas om överlåtaren tidigare i ärendet har underrättats om ett beslut om vilandeförklaring. Kravet på underrättelse gäller inte om ansökan har getts in till inskrivningsmyndigheten av en statlig myndighet, en region, en kommun, en advokat, en registrerad fastighetsmäklare eller ett företag som står under tillsyn av Finansinspektionen.

Utöver de underrättelser som framgår av lag eller förordning skickar inskrivningsmyndigheten även ett elektroniskt meddelande till en lagfaren ägare. Detta sker redan i samband med att en ansökan inkommer och diarieförs vid myndigheten. Meddelandet skickas endast till dem som är anslutna till mina meddelanden (digital myndighetspost).

¹⁵ <https://www.lantmateriet.se/sv/om-lantmateriet/Sjalvservice/digital-myndighetspost/>

Även om graden av anslutning är relativt hög i Sverige så nås inte samtliga fastighetsägare av dessa. Att skicka ytterligare analoga underrättelser skulle dock innebära omfattande kostnader och arbetsbörda för inskrivningsmyndigheten och går utöver den underrättelseskyldighet som följer av nuvarande författning.

1.2.5 ANALOGA RÄTTSHANDLINGAR I EN DIGITAL PROCESS

Inskrivningsmyndighetens process är i stor utsträckning digital. Ansökningar kan ges in såväl elektroniskt som analogt. Pappersansökningar skannas vid ansökningsfunktionen i Norrtälje i samband med att ärendena diarieförs. Diarieföring, handläggning och beslutsfattande sker därefter i ett digitalt handläggningssystem. De bakomliggande rättshandlingarna, köpeavtal, gåvobrev, testamenten, bodelningar m.fl. upprättas däremot analogt och undertecknas med penna på papper. Nuvarande formkrav avseende överlåtelse och upplåtelse av rättigheter i fast egendom och tomträtt, anses hindra att handlingarna undertecknas elektroniskt.¹⁶ Som angivits ovan utgår nuvarande regelverk och rutiner i stor utsträckning från de analoga formkrav och processer som finns på fastighetsrättens område.

Utifrån de iakttagelser som gjorts har fastighetsinskrivningen identifierat ett antal åtgärder som skulle vara teoretiskt möjliga att vidta med nuvarande regelverk. En uppräknning av dessa åtgärder framgår nedan. Någon bedömning av om det skulle vara praktiskt möjligt att genomföra dessa åtgärder med nuvarande bemanning och budget har däremot inte låtit sig göras inom ramen för detta uppdrag. Sammanfattningsvis bedömer Lantmäteriet att det utan författningsändringar finns begränsade möjligheter att komma till rätta med de problem som finns idag.

1.2.6 DELNING AV INFORMATION

Skatteverket har i samband med utredningen rörande förbättrade möjligheter att utbyta information med brottsbekämpande myndigheter (dir. 2022:37) beskrivit att Lantmäteriet är en av de myndigheter som har uppgifter som kan vara av betydelse för Skattebrottsenhetens verksamhet och som enheten saknar kännedom om att de finns. Skatteverket menar att Lantmäteriet exempelvis kan uppmärksamma om samma personer ofta förekommer som kontaktpersoner vid ägarbyten, flera avvikande fastighetstransaktioner genomförs i ett visst område eller om fastigheter med särpräglade egenskaper överlåts. I de fall det samtidigt finns andra indikationer på att fastigheter eller företag används i brottsliga syften skulle en möjlighet för dessa myndigheter att på eget initiativ lämna uppgifter till skattebrottsenheten kunna innebära att enheten får tillgång till värdefull information för sin underrättelseverksamhet. Polisen har uttryckt intresse för möjligheten att upptäcka vissa misstänkta mönster, exempelvis när samma objekt överlåts flera gånger inom kort tid eller när samma egendom överlåts för kraftigt varierande köpeskilling.

¹⁶ DS 2003:29 Formel formkrav och elektronisk kommunikation, bilaga 2 s. 58.

Lantmäteriet har i ett yttrande (dnr. LM2022/054237) till ovan nämnda utredning konstaterat att myndigheten inte ser några rättsliga hinder mot att lämna sådana uppgifter vid förfrågan, om dessa uppgifter finns hos myndigheten och kan eftersökas med stöd av de uppgifter som lämnas vid förfrågan. Däremot saknas idag rättsliga förutsättningar att systematiskt behandla den information som Lantmäteriet förfogar över på ett sådant sätt att denna typ av mönster kan upptäckas. En sådan systematisk behandling av informationen skulle därutöver kräva förändringar i myndighetens befintliga infrastruktur, register och handläggningsstöd.

Lantmäteriet kan på begäran från Skatteverket och andra frågeställare lämna uppgifter som myndigheten förfogar över om det inte skulle hindra arbetets behöriga gång. De uppgifter som kan vara relevanta är dock inte alla sökbara för myndigheten. Som ett exempel är uppgifter ur handlingar vid Fastighetsinskrivningen enbart digitaliserade i den utsträckning som erfordras för registreringen i fastighetsregistret; något som bl.a. är en följd av att överlåtelse- och upplåtelseförfarandet avseende fastigheter enligt författning omfattas av analoga formkrav. Handläggningen av en begäran om utlämnande av sådana uppgifter riskerar därmed att vara så tids- och resursmässigt krävande att den hindrar arbetets behöriga gång.

1.2.7 KONTAKTVÄGAR OCH KONTAKTPERSONER

Fastighetsinskrivningen har en begränsad erfarenhet av brottsförebyggande arbete och polisanmälningar. Det finns i dagsläget inte något uttalat uppdrag för myndigheten att vidta särskilda kontroller eller att på eget initiativ vidarebefordra viss information till de brottsbekämpande myndigheterna. Även utifrån nuvarande regelverk kan det i vissa fall bli aktuellt för myndigheten att göra en polisanmälan. Detta förekommer dock mycket sällan. Under 2022 har Lantmäteriet inlett deltagandet som en nätverksmyndighet för myndighetssamverkan inom brottsförebyggande verksamhet. Det har visat sig finnas ett stort intresse för den information som Lantmäteriet skapar och ansvarar för. Det finns dessutom ett intresse och behov av den kompetens som myndighetens medarbetare har om både processer och informationsinnehåll i register och handläggningssystem. Diskussioner har bland annat förts om ärenden där fastigheter överlåtits ett flertal gånger inom kort tid samt där överlåtelser inom relativt kort tid skett med kraftigt varierande köpeskilling. Även om sådana mönster kan vara tecken på brottslig verksamhet kan det finnas logiska förklaringar till sådana företeelser. Utöver innehållet i fastighetsregistret kan även innehållet i inskrivningsakter vara av stor betydelse för att förstå en transaktionskedja. Handlingar såsom köpehandlingar, fullmakter och värdeintyg kan dessutom innehålla viktig information för brottsutredande myndigheter.

Samverkan är viktigt och ett fortsatt arbete med att skapa kontaktvägar mellan olika myndigheter bedöms vara en avgörande framgångsfaktor.

1.2.8 ÅTERBETALNING AV STÄMPELSKATT OCH AVGIFTER

Förfrågningar eller krav på återbetalning från Lantmäteriet görs regelbundet och kan avse redan erlagda avgifter eller skatter. Även om det i många fall finns dubbelbetalningar som har skett i god tro och av oaktsamhet, skulle dubbla betalningar av stämpelskatt skulle exempelvis kunna vara ett led i penningtvätt där yrkanden sker om att beloppet ska återbetalas till ett annat konto än det som betalningen skett från.

1.3 Ändrade tekniska och juridiska förutsättningar

Med ändrade juridiska och tekniska förutsättningar finns det helt andra möjligheter att komma till rätta med de utmaningar som har beskrivits ovan.

Nedan följer ett antal tänkbara åtgärder som skulle kunna vidtas med ändrad författning.

1.3.1 INTRESSANTA INFORMATIONSMÄNGDER

I en omvärldsanalys och under deltagande i workshop med ELRA¹⁷ (European Land Registry Association) den 25 oktober 2021 har ett antal potentiellt intressanta informationsmängder identifierats för att kunna upptäcka misstänkt penningtvätt. Nedan följer ett urval av information som då bedömdes som intressant för detta ändamål utifrån ett fastighetsregisterperspektiv. Av dessa är det i dagsläget endast informationsmängder under punkt 3 och 4 som är obligatoriska i Sverige och som kan utläsas av fastighetsregistret och de underliggande handlingar som ligger till grund för beslut om inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

1. Nationalitet, hemvist för privatperson eller bolag som är registrerat i skatteparadis eller ett flaggat land
2. Pengar som kommer från ett skatteparadis eller flaggat land
3. Återkommande transaktioner av samma egendom
4. Betydelsefulla skillnader gällande pris i förhållande till egendomens värde eller belåning
5. Kontant betalning eller betalning i kryptovaluta
6. Avvikande betalningsmetoder
7. Transaktioner där en av parterna är en politiskt utsatt person
8. Privata kreditgivare
9. Investeringar på fastigheten

Det går att konstatera att det i dagsläget, utifrån gällande författning och registerinnehåll, endast är möjligt att sammanställa information enligt punkterna 3 och 4. Information om tidigare överlåtelser och tidigare ägare finns såväl i fastighetsregistret som i inskrivningsmyndighetens ärenderegister och handläggningssystem. Övriga informationsmängder är i dagsläget inte obligatoriska och framgår inte av fastighetsregistret och vanligtvis inte heller av de ingivna handlingarna i det bakomliggande inskrivningsärendet. Det bör nog övervägas om ytterligare krav ska införas

¹⁷ <https://www.elra.eu/>

för lagfartsprocessen eller om ytterligare informationsmängder ska inkluderas i fastighetsregistret.

Ett sådant övervägande bör ske i nära samråd med och utifrån de behov som identifieras av de brottsbekämpande myndigheterna.

I.1.1 ANALYS AV INFORMATION OCH BROTTSFÖREBYGGANDE UPPDRAG

Som angivits ovan är Lantmäteriets möjligheter att upptäcka misstänkt brottslighet, starkt begränsad och myndigheten har i dagsläget inte något brottsförebyggande uppdrag eller på någon annan grund en skyldighet att undersöka eller rapportera särskilda informationsmängder eller misstänkta mönster vare sig i samband med handläggningen av ärenden eller utifrån särskilda sökningar eller sammanställningar av information från Lantmäteriets register. En tänkbar lösning är, såsom beskrivits i föregående avsnitt, att myndigheten kan beakta särskilda kriterier och informationsmängder och sedan rapportera förekomsten av dessa till en brottsbekämpande enhet inom polisen som gör en djupare undersökning av omständigheterna kring ärendet.

En sådan hantering inom Lantmäteriet kan med förändrad lagstiftning ske proaktivt i samband med att ärende handläggs men innan ansökan beviljas eller reaktivt genom att urval och analys sker av de uppgifter som har införts i fastighetsregistret. Enligt Lantmäteriets uppfattning bör processerna i så stor utsträckning som möjligt ske automatiserat eller med maskinella rutiner. Att införa manuella granskningsrutiner i handläggningen av inskrivningsärenden riskerar att väsentligt fördröja handläggningen och uppdateringen av fastighetsregistret och kommer sannolikt kräva förändrade arbetsstöd, rutiner och bemanning. En manuell granskning och hantering kan även leda till ökad risk för att hot eller annan form av otillbörlig påverkan riktas mot myndighetens personal. Enligt myndighetens bedömning bör det i första hand övervägas att införa en eventuell uppgiftsskyldighet på ett sådant sätt att den nödvändiga informationen på ett enkelt sätt kan utsökas och levereras maskinellt till brottsutredande myndigheter antingen utifrån införd registerinformation eller att informationen kan hämtas direkt från ingivna digitala handlingar. Utlämnandet bör i ett sådant fall kunna ske helt eller delvis automatiserat. Se mer om detta i avsnittet nedan Digitala överlåtelsehandlingar.

I.1.2 DIGITALA ÖVERLÅTELSEHANDLINGAR

Den författningsutveckling som fastighetsinskrivningen bedömer som viktigast och med störst potential är införandet av digitala rättshandlingar på fastighetsrättens område. I synnerhet elektroniska överlåtelsehandlingar av fast egendom och tomträtt. Ett införande av dessa skulle innebära en rad fördelar och markant minska risken för att flertalet av de utmaningar och problem som har nämnts ovan, realiserar. Frågan finns med på Lantmäteriets förteckning över identifierade och prioriterade behov av

författningsutveckling. Listan uppdateras regelbundet och delas med justitiedepartementet.¹⁸

En övergång till elektroniska rättshandlingar inom fastighetsrättens område skulle innebära att digitaliseringens möjligheter tas tillvara och därigenom bland annat motverka brottsliga handlingar såsom bedrägerier, förfalskningar eller att transaktionerna utförs som ett led i brott mot borgenärer eller penningtvätt. Det är av avgörande betydelse att elektroniska överlåtelser kan ske på ett rättssäkert och tekniskt säkert sätt. En övergång till elektroniska överlåtelser bedöms kräva ett antal författningsändringar. Frågan om digitala fastighetsöverlåtelser kommer till följd av ändringsdirektiv att ingå i utredningen ”En ny förköpslag” (Dir. 2022:48). Lantmäteriet kommer därför inte lägga fram några konkret formulerade författningsförslag om detta inom ramen för detta regeringsuppdrag.

Fastighetsöverlåtelser har mycket stor samhällsekonomisk betydelse.

Fastigheter är grunden till svensk ekonomi och creditsäkerhet. Fastigheter är därmed en av Sveriges viktigaste tillgångar. Varje år sker ca 140 000 fastighetsöverlåtelser till ett värde som överstiger 300 miljarder svenska kronor. I fastighetsregistret finns idag ca 3,3 miljoner fastigheter. Uppräknat från taxeringsvärdet uppskattas marknadsvärdet för Sveriges fastigheter till över 16 000 miljarder kronor. I snitt sker nya inlåningar till ett värde på 1,3 miljarder kronor per arbetsdag varje år.

Fastigheter och fastighetsöverlåtelser är alltså av mycket stor ekonomisk betydelse, både för samhället och för enskilda. Fastighetsöverlåtelser omgärdas därför av ett flertal formkrav i lagstiftningen. Nuvarande formkrav är dock inte någon garanti för att fastighetstransaktioner inte utnyttjas för brottsliga syften.

Polisen bedömer att en ansevärd andel av all penningtvätt sker genom fast egendom. Rapporterna i penningtvätsregistret bekräftar enligt polisen bilden av att fastighetsmäklare antingen inte uppmärksammar misstänkta transaktioner, eller underlåter att rapportera dessa. Från det att det nya systemet för rapportering till Finanspolisen togs i bruk i mars 2020 och fram till oktober samma år inkom endast en rapport från mäklarbranschen. Under samma period lämnade bankerna in närmare 200 rapporter med belopp för totalt över en miljard kronor avseende misstankar om penningtvätt kopplat till fastighetsmarknaden.

Enligt polisen är det svårt att uppskatta omfattningen av penningtvätt via fastigheter, men nuvarande rapportering indikerar att det kan handla om stora belopp. Särskilt eftersom det troligen finns ett stort mörkertal.¹⁹

Utifrån dagens formkrav för överlåtelse av fast egendom och tomträtter, samt den process som gäller för ansökan och beslut om lagfart respektive inskrivning av tomträttsinnehav, finns det risker för att brottslighet knuten till fastighetsöverlåtelser inte hindras eller upptäcks. Som beskrivits ovan

¹⁸ Lantmäteriets behov av författningsutveckling, 2023 LM2022/055581

¹⁹ Polismyndigheten, Penningtvätt via fastigheter, 2020-02-16, Dnr A067.281/2021, Saknr: 423, s.7.

upprättas avtal om överlåtelse och upplåtelse av fast egendom i Sverige, utan krav på medverkan eller insyn från någon offentlig aktör. Det finns inte några krav på att parterna ska legitimera sig eller på annat sätt verifiera eller auktorisera underskriften på en överlåtelsehandling. En ansökan om inskrivning får vidare upprättas och ges in av alla. Det finns inte något krav på att parterna ska använda en professionell aktör.

Granskningen av inskrivningsärenden är, som har nämnts ovan, i huvudsak formell. Inskrivningsmyndigheten har idag inte heller något uppdrag att utreda eller på annat sätt arbeta med brottsförebyggande åtgärder. Nuvarande regelverk med ett analogt förfarande ger heller inte några realistiska förutsättningar för att upptäcka eller förebygga förfalskningar, bakdatering av avtal, bedrägerier, brott mot borgenärer, penningtvätt eller annan kriminell verksamhet. Om processen för fastighetsöverlåtelser i stället varit helt digital skulle det vara möjligt att använda informationen om fastigheter och transaktionerna av dessa för att upptäcka mönster och indikationer på misstänkt kriminell verksamhet. En eventuell underrättelseskyldighet till brottsutredande myndigheter skulle i ett sådant system kunna ske maskinellt och automatiserat, utan att kräva någon manuell granskning eller värdering av särskilda informationsmängder och parametrar, under handläggningen av inskrivningsärendet.

1.1.3 FORMKRAV FÖR FASTIGHETSÖVERLÅTELSE

I detta sammanhang kommer begreppet överlåtelse i första hand användas för rättshandlingarna köp, byte och gåva. Det är således i första hand formkraven i 4 kap. jordabalken som berörs. Fastigheter kan förvärfvas även på andra sätt och särskilda formkrav kan gälla för dessa respektive rättshandlingar. Flera av de utredningsfrågor som tas upp nedan kommer även att gälla i andra sammanhang än köp, byte och gåva, exempelvis överenskommelser enligt fastighetsbildningslagen och vissa familjerättsliga fång samt fullmakter kopplade till dessa rättshandlingar.

Avtal avseende överlåtelse av fast egendom måste ha viss form för att vara giltigt, ett så kallat formalavtal. Avtalshandlingen måste underskrivas, vilket enligt nuvarande lagstiftning förhindrar att handlingen upprättas på annat sätt än i pappersform. Elektroniska metoder för upprättande av handlingar fanns inte när jordabalken skrevs.

I förarbetena till jordabalken förklaras bakgrunden till att formlösa avtal inte kan accepteras vid överlåtelse av fast egendom bland annat med vikten av att äganderättsövergången blir helt klarlagd. Att så sker har betydelse inte endast för parterna själva utan också för utomstående som kan beröras av överlåtelser.

Den som förvärvat en fastighet ska dessutom söka lagfart för att därigenom bli publicerad som lagfaren ägare i fastighetsregistret. Motsvarande krav gäller vid förvärv av tomträtter och inskrivning av tomträttsinnehav.

Lagfartsinstitutet har ansetts kräva att avtalet, som ligger till grund för överlåtelsen av fastigheten, tillkommer i viss form.²⁰

Ett ytterligare skäl som framhålls i förarbetena angående kravet på skriftlig form vid fastighetsöverlåtelser är att formen förutsätts öka chansen att överlåtelsen sker först efter moget övervägande. Främst bedöms förhastade steg från säljarens sida kunna förebyggas.²¹ Vidare tjänar formens funktion som ett bevismedel om avtalets tillkomst och innehåll.

Fastighetsöverlåtelser kan enligt nuvarande regler ske på ett relativt enkelt sätt genom att säljare och köpare skriver under ett papper med det innehåll som krävs enligt 4 kap. 1 § jordabalken. En giltig fastighetsöverlåtelse kräver enligt nämnda paragraf att avtalet innehåller parternas underskrifter, specifikation av vilken egendom som överlåts, uppgift om köpeskilling och en överlåtelseförklaring.

Kravet på underskrift kan tjäna flera olika syften: för att säkra identiteten på de som undertecknat avtalet, för att uttrycka en viljeförklaring och för att mana till eftertanke innan ett avtal ingås. Vid överlåtelse av fast egendom har, utöver de övriga formkraven, kravet på undertecknande särskilt tillkommit för att säkra bevisning om överlåtelsens tillkomst och för att möjliggöra att förvärvaren kan få lagfart på fångeshandlingen.²² Parterna eller deras ombud behöver däremot inte underteckna handlingen vid samma tidpunkt. När handlingen är undertecknad och utgiven, dvs. parterna eller deras ombud har tagit del av den andra partens underskrift, har avtalet ingåtts.²³

Ett krav på underskrift har tidigare i flera fall, oavsett vilken formulering som använts, ansetts kunna uppfyllas endast genom undertecknande med penna på papper, om något annat inte särskilt angetts.²⁴ Samma bedömning gjorde en arbetsgrupp inom Regeringskansliet som under 2002 och 2003 inventerade då gällande formkrav i lagar och förordningar i syfte att undanröja onödiga hinder för elektroniska rutiner (Formel – Formkrav och elektronisk kommunikation, Ds 2003:29) nedan FORMEL-utredningen. I flertalet därefter följande lagstiftningsärenden har utgångspunkten varit att ett krav på underskrift kan uppfyllas endast med traditionella underskrifter, dvs. med penna på papper. För att möjliggöra även elektroniskt undertecknande har bestämmelserna kompletterats med en sådan möjlighet, ofta även med angivande av att den elektroniska underskriften ska vara av viss kvalitet (se t.ex. propositionerna Elektronisk stämningsansökan i brottmål, prop. 2011/12:126 s. 10-13, Elektronisk ansökan om lantmåteriförrättning, prop. 2013/14:236 s. 15 och 16 och Digital hantering av domstolsavgörande, strafföreläggande och ordningsbot, prop. 2017/18:126 s. 25 och 26).²⁵

²⁰ Prop. 1970:20 del B 1 s. 122.

²¹ Prop. 1970:20 del B 1 s. 122 ff.

²² Prop. 1970:20 Del B 1 s.127.

²³ Se NJA 2000 s. 747 I och II.

²⁴ Se t.ex. Ändringar i lagen om offentlig upphandling, m.m., prop. 2001/02:142 s. 70 och rättsfallet RÅ 2002 not. 206.

²⁵ Prop. 2021/22:40 s. 6.

Ett annat exempel på aktuell författningsutveckling som syftar till att möjliggöra elektroniskt undertecknande är riksdagens beslut att ändra grundlagen med innebörden att det är möjligt att hantera regeringens beslut digitalt. Tidigare har beslut från regeringen behövt skrivas under av statsministern eller annat statsråd med penna på papper för att de ska gälla. Ändringen innebär att besluten kan bli gällande även på andra sätt, så länge höga krav på säkerhet uppfylls.²⁶

Lagändringen trädde i kraft den 1 januari 2023.²⁷

Möjligheten till elektroniska överlåtelsehandlingar har tidigare setts över

I FORMEL-utredningen gav enheten för fastighetsrätt och associationsrätt följande svar om formkravet ”underskrives” i 4 kap. 1 § jordabalken:

Hindrar elektroniska rutiner. Bör för närvarande inte ändras. Behovet av en möjlighet att sluta elektroniska avtal om köp av fast egendom är begränsat med hänsyn till den begränsade spridningen av elektroniska signaturer och avsaknaden av kvalificerade elektroniska signaturer. Det är också tveksamt om man bör införa möjlighet att sluta avtal om överlåtelse av fast egendom innan frågan om långtidsarkivering av elektroniska dokument och elektroniska signaturer har lösts på ett tillfredsställande sätt. En förutsättning för att formkravet skall ändras är också att det finns möjlighet att ge in elektroniska ansökningar till inskrivningsmyndigheten.²⁸

FORMEL-utredningen bedömde utöver detta att det fanns ett flertal hinder för elektroniska rutiner avseende rättshandlingar som avser fast egendom. Av dessa har endast ett fåtal hinder undanröjts genom reviderad lagstiftning efter att utredningen presenterades.

Frågan om elektroniska överlåtelsehandlingar har varit föremål för utredning även på senare år, efter FORMEL-utredningen. Lantmäteriet fick i regleringsbrevet för budgetåret 2018 i uppdrag att utreda behovet av, och förutsättningarna för, en övergång till elektroniska fångeshandlingar för överlåtelse av fast egendom.²⁹ Syftet med Lantmäteriets utredning var att tjäna som underlag för en statlig utredning. Uppdraget redovisades till Näringsdepartementet den 31 maj 2018 genom utredningen Fastighetsöverlåtelser i en digital tid.³⁰ Någon statlig utredning i frågan tillsattes dock aldrig i samband med detta. Lantmäteriet har i rapporten utrett behovet av en övergång till elektroniska fångeshandlingar för överlåtelse av fast egendom och tomträtt samt undersökt förutsättningarna för en sådan övergång. Utredningen innehåller även en jämförelse med de erfarenheter av elektroniska fastighetsöverlåtelser som har vunnits i Sveriges nordiska grannländer och Estland. Alla studerade länder (Finland, Norge, Danmark och Estland) har infört elektroniska fångeshandlingar i någon utsträckning. Det har skett på olika sätt och genomförandet har skett

²⁶ Prop. 2021/22:40.

²⁷ SFS 2022:1600.

²⁸ Bilaga 2, Formel Formkrav och elektronisk kommunikation (Ds 2003:29) s. 58.

²⁹ Regleringsbrev för budgetåret 2018 avseende Lantmäteriet inom utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik. Regeringsbeslut I:13.

³⁰ Fastighetsöverlåtelser i en digital tid (Dnr 519-2018/565) [Rapport \(lantmateriet.se\)](https://www.lantmateriet.se)

olika snabbt. Alla representanter som Lantmäteriet talat med i rapporten delar dock uppfattningen att digitaliseringen av fångeshandlingar gör processen mycket säkrare. Inte i något fall har det skett fullbordade dataintrång eller kända digitala lagfartskapningar efter att en digital process införts i dessa länder.

Ändrade formkrav för elektroniska överlåtelsehandlingar

Regeringens mål för digitaliseringspolitiken är att Sverige ska vara bäst i världen på att använda digitaliseringens möjligheter.³¹ När det gäller digitaliseringen av den offentliga förvaltningen har regeringen gjort bedömningen att digitalt ska vara förstahandsval i förvaltningens verksamhet och att formkrav på att en handling ska ha en viss form eller tillkomma på ett visst sätt bör – där det är möjligt och relevant – ses över för att avskaffas eller anpassas till digitala rutiner.³²

Elektroniska rättshandlingar innebär generellt en ökad säkerhet avseende identitet och verifiering av vem som har ingått rättshandlingen. En övergång till elektroniska underskrifter får på goda grunder antas hindra förfalskningar, lagfartskapningar och bedrägerier i större utsträckning. Dessutom skulle ökad mängd digital information skapa bättre förutsättningar för brottsförebyggande åtgärder. En problematik med dagens formkrav i förening med den i huvudsak formella prövning som sker av inskrivningsmyndigheten är att det i teorin är tämligen enkelt att genom en rad förfalskade namnteckningar överföra lagfarten utan medverkan från den verkliga ägaren, eller på andra sätt använda fastigheten som ett led i kriminell verksamhet. Med elektroniska underskrifter genom e-legitimation kan identitet och verifiering av handlingar utföras med en helt annan säkerhet. En övergång till elektroniska överlåtelsehandlingar skulle dessutom möjliggöra inbyggda kontroller som på ett proaktivt sätt förhindrar ofullständiga eller bristfälliga handlingar och öppnar även upp för automatiska kontroller och beslut. Elektroniska rättshandlingar innebär även helt andra möjligheter för kontroller som i dagsläget inte utförs. Som tidigare har nämnts i denna rapport är ett tänkbart exempel att en särskild bevakning kan ske utifrån vissa givna parametrar och mönster avseende fastighetstransaktioner. En behandling av sådan information skulle kunna varna för misstänkt penningtvätt redan i anslutning till att en elektronisk överlåtelsehandling undertecknas eller när ansökan om lagfart diarieförs hos inskrivningsmyndigheten.

Sedan FORMEL-utredningen genomfördes år 2003 har det skett stora förändringar. De skäl som då anfördes mot elektroniska rutiner gör sig därför inte längre gällande. Den digitala utvecklingen har gått framåt och elektroniska underskrifter används i betydligt större utsträckning än 2003. Sett till Sveriges befolkning (åldrarna 18–65 år) har idag 99,2 procent ett eller flera BankID.³³ I dag har dessutom Lantmäteriet ett väl utbyggt och beprövat förfarande för att ta emot och hantera elektroniska ansökningar om

³¹ Prop. 2011/12:1 utg.omr. 22, Politiken för informationssamhället.

³² Prop. 2017/18:1, utg.omr. 2, Digitalisering och it inom offentlig förvaltning och prop. 2017/18:126 s. 20 och 21.

³³ <https://www.bankid.com/om-oss/statistik>

inskrivning i fastighetsregistret. För år 2022 skickades cirka 43 procent av alla inskrivningsärenden in digitalt.

Typ av elektronisk handling

Det är av stor vikt att äganderättsövergången vid en fastighetsöverlåtelse blir klarlagd i tid och i förhållande till parterna och utomstående som kan beröras av överlåtelsen. Avtalet bör därmed inte upprättas formlöst. Redan idag används elektroniska handlingar inom ett brett och varierat område och anses generellt fungera mycket väl som ett sätt att befästa ett innehåll på ett beständigt sätt.

Ett syfte med att överlåtelsehandlingen ska upprättas i särskild form är att det ska vara möjligt att sända över handlingen till Lantmäteriet för att förvärvaren ska kunna beviljas lagfart. Lantmäteriet har numera en upparbetad erfarenhet av att ta emot elektroniska handlingar.

Det behöver utredas hur elektroniska överlåtelsehandlingar kan struktureras på ett sådant sätt att de är säkra, enkla att ta del av samt att handlingen kan översändas till och mottas av inskrivningsmyndigheten. Det behöver även utredas om och i sådant fall hur, elektroniska överlåtelsehandlingar ska struktureras för att motverka och förebygga brottslighet samt hur informationen i elektroniska överlåtelsehandlingar ska kunna användas för brottsförebyggande eller brottsbekämpande ändamål.

Legitimering och underskrift

I fråga om legitimering bör det utredas om det finns anledning att i författning ställa ett generellt krav på att den som ska skriva under en elektronisk överlåtelsehandling också ska identifiera sig med en e-legitimation på viss nivå.

I SOU 2021:9 om betrodda tjänster i den offentliga förvaltningen har utredningen behandlat frågan om vilken nivå av elektroniska underskrifter som bör användas i Sverige och gjort bedömningen att det inte är lämpligt att på en generell nivå slå fast när avancerade respektive kvalificerade elektroniska underskrifter bör användas. Valet kräver en kartläggning av vilka behov en specifik verksamhet har och vilka krav externa regelverk uppställer. Utifrån en sådan kartläggning går det sedan att bedöma om elektroniska underskrifter bör användas samt eventuell nivå för sådana underskrifter. För att kunna göra en fullgod bedömning om det är mest lämpligt att använda avancerade eller kvalificerade elektroniska underskrifter, krävs god insyn av behoven i de enskilda processerna. Detta gäller både när aktörer inom offentlig förvaltning fattar besluten på egen hand och vid utformning av författningsbestämmelser som reglerar användning av elektroniska underskrifter.³⁴

En noggrann avvägning bör därför ske av vilken nivå som är lämplig för elektroniska underskrifter av rättshandlingar avseende fastigheter.

³⁴ SOU 2021:9 s.149.

Ändrad lagstiftning skulle kunna möjliggöra att sökanden i till exempel ett inskrivningsärende identifieras i en e-tjänst genom e-legitimation. Säljare och köpare identifieras genom sina digitala underskrifter på den digitala överlåtelsehandlingen. Även datumet för rättshandlingen skulle utvisas och säkerställas i den elektroniska handlingen. Elektroniska förfaranden underlättar även för myndigheter att skicka underrättelser eller andra meddelanden avseende mottagningsbekräftelser, beslut och liknande. Digitalt läsbar information i rättshandlingen kommer innebära ökad säkerhet men även ytterligare möjligheter att behandla informationen för att detektera mönster eller tecken på misstänkt brottslighet såsom penningtvätt. Nuvarande obligatorisk information i överlåtelsehandlingar om fastighet, köpeskilling, parter och datum kan ge indikationer på sådana mönster, exempelvis vid varierande köpeskilling för samma objekt, onormalt många överlåtelser inom en viss tid eller andra indikationer.

1.1.4 UTÖKADE KRAV VID ANALOGT FÖRFARANDE

Ett införande av digitala överlåtelsehandlingar skulle, som har beskrivits ovan, innebära stora fördelar och möjligheter utifrån ett brottsförebyggande perspektiv. Eftersom det får antas vara osannolikt att elektroniska överlåtelser i en nära framtid skulle föreslås som ett obligatoriskt formkrav, behövs särskilda rutiner och ett förändrat regelverk som motverkar att aktörer med brottsliga intressen väljer en analog hantering med de brister och risker som finns idag. Ett alternativ kan vara att införa nya krav för att analogt undertecknade överlåtelsehandlingar ska vara civilrättsligt giltiga, eller att nya krav för inskrivning införs. En möjlighet är att notariuspublicus, bank, mäklare eller någon annan aktör som står under särskild tillsyn, penningtvättsdirektiv eller liknande, måste involveras i en fastighetstransaktion om parterna väljer analoga rättshandlingar och rutiner. Något motsvarande krav bör däremot inte uppställas för rättshandlingar som upprättas och undertecknas elektroniskt.

1.1.5 NYA KRAV OCH INFORMATIONS MÄNGDER

Ett införande av ytterligare informationsmängder som ska framgå av överlåtelsehandling eller ansökan om lagfart, skulle kunna innebära nya möjligheter att maskinellt detektera risker för penningtvätt eller liknande oegentligheter. Med ytterligare krav på information i rättshandlingar eller ansökan om lagfart, kan ytterligare parametrar tas med i beräkningen. Exempel på tänkbara informationsmängder är nationalitet eller namn på mäklare om sådan har anlitats.

Samordningsnummer

Utländska personer kan idag registreras som ägare till fast egendom med endast namn. Som angivits ovan finns det idag inget krav på att sökanden måste ha ett samordningsnummer för att få registreras som lagfaren ägare. Det finns inte heller något annat krav på att dennes identitet ska vara styrkt vilket leder till att det finns en risk för att lagfart registreras på personer som inte existerar. Avsaknaden av tillförlitligt identitetsnummer i

fastighetsregistret måste också anses försvåra möjligheten för andra myndigheter att eftersöka vilken egendom som en viss individ äger, till exempel vid utsköningsförfaranden.

Det bör därför övervägas om samordningsnummer som huvudregel bör vara obligatoriskt för dem som saknar svenskt personnummer och har förvärvat fast egendom eller tomträtt. Frågan om hur sökandens identitet ska säkerställas i lagfartsärenden behandlas för närvarande inom ramen för den pågående utredningen Skärpta kontroller vid fastighetsförvärv (dir. 2022:93) och kommer därför inte att beröras närmare i denna rapport. Även utredningen Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister (2022:94), omfattar frågan om samordningsnummer i fastighetsregistret. Ett obligatoriskt krav på svenskt identitetsnummer kan dessutom komma att få stor betydelse för möjligheten till identitetsmatchning och Lantmäteriets genomförande av SDG-förordningen samt vid utveckling av framtida e-tjänster.

Som har angivits ovan behöver ett övervägande av vilka eventuella nya informationsmängder som ska införas, ske i nära samråd och utifrån de behov som identifieras av brottsbekämpande och brottsförebyggande myndigheter.

1.1.6 LAGFARTSSPÄRR BÖR INTE INFÖRAS

Det är i dagsläget inte möjligt för en fastighetsägare att anmäla att en fastighet inte är till salu eller att den inte får överlåtas. Det finns således inte någon möjlighet att göra en så kallad lagfartsspärr. Skatteverket erbjuder idag en tjänst för att spärra obehörig adressändring.³⁵ Tjänsten innebär att en privatperson kan anmäla att flyttanmälan och anmälan av särskild postadress ska göras via Skatteverkets e-tjänster. Om en anmälan ändå görs på pappersblankett kommer Skatteverket göra en särskild kontroll av anmälan. Den enskilde kan aktivera eller ta bort spärren med sin e-legitimation.

Det har förekommit att Lantmäteriet fått förfrågningar om det är möjligt att göra en motsvarande spärr för att förhindra att lagfart beviljas på den enskildes fastighet. Det saknas författningsstöd för att göra en sådan anteckning i fastighetsregistret.³⁶ Ett införande av en sådan anteckning skulle enligt Lantmäteriets bedömning, dessutom vara förenad med särskilda utmaningar och risker. Till skillnad från den registrerade informationen om folkbokföringsadress är uppgifter om lagfart en information som är av intresse inte enbart för den enskilde utan även av stor betydelse för den som har förvärvat en fastighet. En lagfartsspärr kan innebära en betydande risk för att lagfartsprocessen fördröjs eller förhindras. Med hänsyn till den fria omsättningen av fastigheter och förvärvarens skyldighet och intresse av att söka och beviljas lagfart, bör en anteckning eller motsvarande form av lagfartsspärr inte införas. Åtminstone inte utan föregående utredning om vilka risker och effekter en sådan anteckning skulle kunna innebära.

³⁵ <https://skatteverket.se/privat/folkbokforing/flyttanmalan/sparraobehorigadressandring.4.361dc8c15312eff6fd2ca7c.html>

³⁶ 19 kap. 29 § jordabalken.

1.1.7 VÄRDEINTYG

Inskrivningsmyndigheten beslutar om stämpelskatt i samband med att bland annat ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtsinnehav, beviljas. Bestämmelserna om stämpelskatt finns i lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Stämpelskatten ska enligt 9 § beräknas utifrån egendomens värde. Egendomens värde utgörs av det högsta av köpeskillingen eller egendomens taxeringsvärde för året före det att ansökan om lagfart beviljas. Om egendomen saknar särskilt taxeringsvärde för det angivna året görs jämförelsen i stället med det värde som inskrivningsmyndigheten, med ledning av intyg av sakkunnig eller annan utredning, bedömer att egendomen hade vid tidpunkten för upprättandet av den handling på vilken förvärvet grundas.

Av 9 § fjärde stycket framgår att om det finns särskilda skäl, ska Skatteverket på begäran av inskrivningsmyndigheten värdera egendomen i sådana fall som avses i andra eller tredje stycket eller 11 §.

Inskrivningsmyndigheten gör som huvudregel ingen bedömning av om det angivna värdet i ett intyg är korrekt eller om den som avgivit värderingen verkligen är sakkunnig. Det finns inte heller något krav på att värderaren ska vara auktoriserad. Det är mycket vanligt förekommande att ingivna värdeintyg endast anger att fastighetens värde överensstämmer med köpeskillingen eller att värdet inte överstiger köpeskillingen. Vid ett fåtal tillfällen har inskrivningsmyndigheten bedömt trovärdigheten av ingivna värdeintyg som uppenbart tveksamma utifrån omständigheterna i ärendet och har vidtagit åtgärder för att bedöma om värdeintyget kan ligga till grund för stämpelskattens beräkning. Vid något tillfälle har myndigheten även gjort en polisanmälan. Det finns en uppfattning om att värdeintyg inte alltid ger en rättvisande bild av egendomens värde och med nuvarande regelverk finns det risk för att detta inte upptäcks av inskrivningsmyndigheten. Det kan finnas flera olika brottsliga motiv till att åberopa en felaktig värdering. Att åberopa ett för lågt värde kan innebära att förvärvaren undandrar sig stämpelskatt och ett åberopande av ett för högt värde kan innebära att bank eller annan kreditgivare utbetalar ett lån som är oskäligt i förhållande till egendomens verkliga värde.

Det finns olika tänkbara lösningar för att höja säkerheten för värdeintyg avseende fast egendom men dessa kommer sannolikt innebära ökade kostnader för den enskilde eller ökad arbetsbörda för offentliga aktörer. Ett alternativ är att i författning ställa högre krav på vem som får utföra värderingen av fast egendom på den privata marknaden. Ett annat alternativ är att värderingen i en större utsträckning än idag, hänskjuts till Skatteverket.

1.1.8 INFORMATION OM PANTHAVARE I FASTIGHETSREGISTRET

Ett av problemen som har nämnts i såväl omvärldsspaningen som i Lantmäteriets kontakter med brottsbekämpande myndigheter, är förekomsten av långgivare som inte omfattas av penningtvättsdirektivet och bristen på tillsyn över dessa. Idag finns det inte någon transparens av om

eller till vilket belopp som en fastighet är pantsatt. Fastighetsregistret utvisar visserligen förekomsten av inteckningar som har beviljats i fastigheten men dessa säger inte något om belåningsgrad eller pantsättning. För det fall privata långivare använder sig av pantbrev i fast egendom som säkerhet, torde det röra sig om skriftliga pantbrev.

Det finns inte någon obligatorisk information i offentliga register om vem som är innehavare till skriftliga pantbrev eller om de är pantsatta. En anteckning av pantbrevsinnehavaren kan visserligen ske enligt 22 kap. 12 § jordabalken men det är inte obligatoriskt att göra en sådan anteckning. Förekomsten av en innehavsanteckning är inte heller någon garanti för att den antecknade innehavaren faktiskt har pantbrevet.

I pantbrevsregistret finns information om innehavare av datapantbrev. För att registreras som pantbrevshavare i pantbrevsregistret krävs tillstånd.³⁷ Enligt 14 § lagen om pantbrevsregister, är det den statliga lantmäterimyndigheten som får meddela sådant tillstånd. Vid tillståndsprövningen ska myndigheten särskilt beakta att sökanden har tillgång till den tekniska utrustning och den tekniska sakkunskap som fordras för pantbrevssystemets funktion, att det finns tillfredsställande former för betalning av stämpelskatt, expeditionsavgifter och registreringsavgifter, och att sökanden även i övrigt uppfyller de krav på lämplighet som bör ställas med hänsyn till pantbrevssystemets uppbyggnad och funktion.

Information om innehavare av datapantbrev i pantbrevsregistret omfattas av sekretess enligt 31 kap. 6 § offentlighets och sekretesslagen (2009:400).

Tidigare förslag om ett ändrat regelverk för panträtt

Den 13 maj 2015 färdigställdes utredningsrapporten Säkrare och enklare pant i fast egendom (Dnr 501–2015/2584) som innehåller förslag till en ändrad ordning för pantsättning av fast egendom och tomträtt.

Behovet av förändrad lagstiftning på området är fortfarande gällande och promemorian ger alltså uttryck för de förändringar som Lantmäteriet betraktar som nödvändiga och önskvärda. Förslaget innebär bland annat att nuvarande system med inteckningar och pantbrev ersätts med panträttsregistrering i fastighetsregistret. En sådan lösning skulle innebära en helt annan slags transparens och kontroll över panträtter än vad som är möjligt enligt dagens regelverk.

Det finns cirka 3,3 miljoner fastigheter i Sverige och inteckningar förekommer i drygt 2,7 miljoner av dessa. Det innebär att ca 82 procent av landets fastigheter belastas av en eller flera inteckningar. Vid slutet av år 2021 fanns det över 13,9 miljoner pantbrev. Av dessa var 13,2 miljoner datapantbrev och 0,7 miljoner skriftliga pantbrev (eller äldre motsvarigheter). Läggs pantbrevsbeloppen samman uppgår summan till 6,5 biljoner kronor.

³⁷ 4 § 2 st. lag (1994:448) om pantbrevsregister.

2. Fastighetsbildning

2.1 Nuvarande tekniska och juridiska förutsättningar

2.1.1 FASTIGHETSBLDNING

Fastighetsbildning innebär att fastighetsindelningen ändras, servitut bildas, ändras eller upphävs, eller att en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.³⁸ Fastighetsbildning sker genom fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och som avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser nybildning av fastighet.³⁹

Fråga om fastighetsbildning prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndighet.⁴⁰ I Sverige finns totalt 41 lantmäterimyndigheter. Av dessa är 40 kommunala lantmäterimyndigheter som ansvarar för att handlägga förrättningar inom den egna kommunens gränser. Förrättningar i landets övriga kommuner, samt vissa förrättningar som berör flera lantmäterimyndigheters verksamhetsområden, eller som av andra skäl inte bör handläggas av en kommunal lantmäterimyndighet, handläggs av den statliga lantmäterimyndigheten, Lantmäteriet.⁴¹

I den utsträckning termen fastighetsbildning förekommer i mer vardagligt tal avser den ofta även andra, men juridiskt närliggande, frågor som också handläggs vid lantmåteriförrättning och/eller av lantmäterimyndighet. Till exempel frågor om gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.⁴²

2.1.2 FÖRRÄTTNINGSPNSTITUTET

Förrättningsförfarandet är konstruerat för att vara en lämplig avvägning mellan effektivitet, å ena sidan, och hänsynen till allmänna och enskilda rättssäkerhetsintressen, å andra sidan.⁴³ Förrättningsförfarandet har därför vissa likheter både med ett domstolsförfarande och ett administrativt förfarande. Lantmäterimyndigheten har dock en generell skyldighet att aktivt utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen så att viktiga sakförhållanden kommer fram, även sådant som berörda parter inte tänker på att ta upp.

Lantmäterimyndigheten ska bland annat utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare.⁴⁴ Under förrättningens gång ska myndigheten även bevaka rättsintressen för frånvarande eller på annat sätt passiva parter genom att exempelvis utföra värderingar och bestämma ersättningar även för dem som inte framställt något yrkande.⁴⁵

³⁸ 1 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

³⁹ 2 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

⁴⁰ 2 kap. 2 § fastighetsbildningslagen.

⁴¹ 5 § lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet.

⁴² Se 1 § anläggningslagen (1973:1149) och 1 § ledningsrättslagen (1973:1144).

⁴³ Prop. 1969:128 del B s. 190.

⁴⁴ 4 kap. 11 § fastighetsbildningslagen.

⁴⁵ 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen.

Innehavare av panträtt eller av fordran som gäller i fastighet utan inteckning intar inte ställning som sakägare. Sådan rättsägares intressen ska tillvaratas genom lantmäterimyndighetens officialprövning.⁴⁶

Som huvudregel ska lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med sakägarna. Om det inte finns några motstridande intressen mellan parterna i ärendet och det inte heller finns några hinder mot den sökta fastighetsbildningen kan emellertid sammanträde undvaras. Vid sammanträdet ska lantmäterimyndigheten redogöra för ansökan och klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Sakägare och andra som ska underrättas om sammanträdet ska få tillfälle att yttra sig och lägga fram utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet.⁴⁷

Den rättsliga prövningen är av stor betydelse vid fastighetsbildningen. Speciellt i situationer där intressekonflikter med tvångsinslag föreligger krävs domstolsmässiga överväganden av förrättningsinstansen. Utmärkande för förrättningsförfarandet är också de tekniska inslagen (mätning, markering, beräkning och kartframställning m.m.) som, med hänsyn till arbetsinsatsen, utgör en betydande del av förrättningen.

Fastighetsbildning är i princip en enskild angelägenhet, men med starka inslag av allmänna intressen.⁴⁸ Lantmäterimyndigheten svarar för att såväl allmänna som enskilda intressen kommer till tals i förrättningen. Myndigheten som sådan driver således inte själv vare sig allmänna eller enskilda intressen. Däremot gör lantmäterimyndigheten den slutliga avvägningen mellan olika intressen. En viss intresseavvägning har i vissa fall redan gjorts, exempelvis genom en detaljplanläggning eller naturvårdsföreskrifter, som lantmäterimyndigheten sedan är bunden av vid sin prövning.

Om det inte finns något hinder mot fastighetsbildningen ska lantmäterimyndigheten genomföra den och fatta nödvändiga beslut, bland annat fastighetsbildningsbeslut.⁴⁹ Om fastighetsbildningen inte går att genomföra ska myndigheten i stället, så snart som möjligt, avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande.⁵⁰

2.1.3 FINANSIERING AV FASTIGHETSBLDNINGSVERSAMHETEN

Lantmäterimyndigheterna finansierar fastighetsbildningsverksamheten genom avgifter. Förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar innehåller bestämmelser om avgifter för förrättningar som handläggs av lantmäterimyndigheterna och om debiteringen av dessa kostnader. Lantmäteriet har rätt att meddela föreskrifter om avgifter vid förrättningar och i dessa föreskrifter regleras

⁴⁶ Prop. 1969:128 s. B 221 och 226 f.

⁴⁷ 4 kap. 14 § fastighetsbildningslagen.

⁴⁸ Prop. 1969:128 del B s. 56.

⁴⁹ Se 4 kap. 25 och 25 a §§ fastighetsbildningslagen. Lantmäterimyndigheten ska därutöver ofta fatta även andra beslut, såsom ersättningsbeslut och tillträdesbeslut. När alla ersättningsfrågor har avgjorts och alla åtgärder som hör till förrättningen har utförts ska lantmäterimyndigheten besluta att förrättningen är avslutad, 4 kap. 29 § fastighetsbildningslagen.

⁵⁰ 4 kap. 31 § fastighetsbildningslagen.

taxan.⁵¹ De kommunala lantmäterimyndigheterna får besluta om lägre avgifter än dem som Lantmäteriet har meddelat föreskrifter om.⁵²

Vem eller vilka som är betalningsskyldiga för dessa avgifter och fördelningen dem emellan regleras i lag⁵³ och avgörs i det enskilda fallet av lantmäterimyndigheten genom ett kostnadsfördelningsbeslut⁵⁴.

Hur kostnaderna ska fördelas beror på vilken åtgärd som har genomförts.⁵⁵ Kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt. Berörda parter har även möjlighet att komma överens om en annan fördelning än vad som följer av dessa bestämmelser.⁵⁶

2.1.4 ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM I SAMBAND MED FÖRRÄTTNING

Fastighetsbildning kan användas både för att fullfölja en fastighetsöverlåtelse enligt jordabalken (jordabalksförvärv) och som ett självständigt sätt att överlåta fast egendom (fastighetsbildningsförvärv).

Jordabalksförvärv

Ett visst område av en fastighet kan överlåtas genom köp, byte eller gåva enligt jordabalken.⁵⁷ Ett sådant områdesförvärv är endast giltigt om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med förvärvet och inleds inom viss tid.⁵⁸

Genom undertecknandet av förvärvshandlingen blir förvärvaren ägare till området och blir därmed även behörig att initiera fastighetsbildning berörande området. Förvärvaren måste då kunna visa en obruten kedja av överlåtelser från den lagfarne ägaren för att legitimera sig som ägare för lantmäterimyndigheten.⁵⁹

En person kan till exempel förvärva ett delområde av en fastighet, säg ett skogsområde, och sedan ansöka om fastighetsbildning för att detta område ska brytas ut och bilda en ny fastighet eller för att området ska överföras till en annan fastighet som förvärvaren redan äger.

Om området bryts ut till en ny fastighet genom avstyckning är förvärvaren skyldig att söka lagfart på den nybildade fastigheten. Förvärvet kommer då att behandlas av inskrivningsmyndigheten vid Lantmäteriet enligt vad som beskrivs i avsnitt 1.1.3 och 1.1.5.

⁵¹ Bemyndigandet finns i 3 § förordningen om avgifter vid lantmåteriförrättningar och taxan i Lantmäteriets föreskrifter (LMFS 2022:5) till förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar.

⁵² 14 § förordningen om avgifter vid lantmåteriförrättningar.

⁵³ Huvudregeln finns i 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen. Förrättningskostnaderna består dels av taxavgift, dels av ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för hantlangning som inte ingår i taxavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen.

⁵⁴ 4 kap. 33 § fastighetsbildningslagen.

⁵⁵ För fastighetsreglering finns bestämmelser i 5 kap. 13 § fastighetsbildningslagen om fördelning i allmänhet av kostnaderna och i 14 § om fördelning i samband med expropriation eller liknande tvångsförvärv. Kostnaderna för avstyckning regleras i 10 kap. 10 §, för klyvning i 11 kap. 10 §, för sammanläggning i 12 kap. 14 § och för fastighetsbildning för samordning med kommunal indelning i 13 kap. 5 § samma lag.

⁵⁶ 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen.

⁵⁷ Se 4 kap. jordabalken.

⁵⁸ Förrättning för att genomföra sådan fastighetsbildning måste vara sökt senast sex månader efter den dag då förvärvshandlingen upprättades och, om förrättningen inte är avslutad vid utgången av nämnda tid, ska verkställas på grundval av köpet. Se 4 kap 7 och 28–29 §§ jordabalken.

⁵⁹ 4 kap. 11 § fastighetsbildningslagen.

Om området i stället genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet som förvärvaren redan äger och har lagfart på så kommer den befintliga lagfarten på mottagande fastighet efter fastighetsregleringen att omfatta även det tillförda området.

En person som till exempel har lagfart på fastigheten Berga 1:2 kommer alltså inte behöva söka lagfart på mark som tillförs denna fastighet genom fastighetsreglering. I dessa fall behöver förvärvaren således inte heller vända sig till inskrivningsmyndigheten efter fullbordad fastighetsbildning.

För att lagfart ska beviljas krävs i normalfallet att överlåtarens underskrift på köpehandlingen är bevittnad av två personer.⁶⁰ I nyss nämnda fall behöver någon lagfart emellertid inte sökas, och därmed är kravet på att överlåtarens underskrift ska vara bevittnad inte heller tillämpligt.

Fastighetsreglering kan även användas för att överföra en hel fastighet till en annan. En hel fastighet kan till exempel förvärvas genom köp, och därefter kan köparen ansöka om fastighetsreglering för att överföra hela den förvärvade fastigheten till en annan fastighet som han eller hon redan äger. Även i dessa fall kommer den befintliga lagfarten på mottagande fastighet efter fastighetsregleringen att omfatta även den tillförda egendomen. Förvärvaren behöver således inte heller i dessa fall vända sig till inskrivningsmyndigheten efter fullbordad fastighetsbildning.

När fånget avser en hel fastighet, vilket är vanligt förekommande vid fastighetsreglering, behandlas inte föregående ägare (den lagfarne ägaren) som sakägare. Någon underrättelse om att förrättningen pågår eller har avslutats skickas därför inte till denne.

För att fast egendom som har förvärvats genom köp ska kunna överföras genom fastighetsreglering krävs att köpet inte är svävande, dvs. det får inte innehålla några villkor enligt 4 kap. 3 § första stycket jordabalken som gör köpets fullbordande beroende av att villkoret infrias. Även legala villkor, som inte kan knytas till fastigheten som sådan, till exempel förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230), måste vara uppfyllda. Eventuellt villkor om att köpet av en fastighetsdel ska fullföljas med fastighetsbildning begränsar dock inte möjligheterna till fastighetsreglering eftersom det är just detta villkor som uppfylls genom förrättningen.

Fastighetsbildningsförvärv

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering kan, som beskrivits ovan, bland annat användas för att överföra mark från en fastighet till en annan.

Fastighetsreglering kan ske både frivilligt, det vill säga med både avstående och mottagande fastighetsägares samtycke, och tvångsvis, det vill säga med samtycke från endast ena parten. Reglerna om fastighetsreglering har av lagtekniska skäl utformats så att tvångssituationer är huvudregeln och

⁶⁰ 20 kap. 7 § 1 jordabalken.

frivilligfallen undantag.⁶¹ Sett till både antalet och omfattningen är dock frivilligfallen långt mycket vanligare än tvångsfallen.

För att fastighet som ingår i fastighetsreglering ska få ändras så att dess graderingsvärde⁶² minskas väsentligt krävs fastighetsägarens medgivande. Detsamma gäller om graderingsvärdet ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren.⁶³

Medgivandet är en processhandling i förrättningen och riktas till lantmäterimyndigheten. Ömsesidiga medgivanden från mottagande och avstående fastigheters ägare kan normalt sett inte ensidigt återtas.⁶⁴ Sådana ömsesidiga medgivanden kallas i det följande för överenskommelser.

Överenskommelse som innebär en väsentlig *minskning* av fastighets graderingsvärde ska upprättas skriftligen. En sådan överenskommelse ligger nära ett överlåtelseavtal enligt jordabalken och skriftlighetskravets syfte är därför att åstadkomma överensstämmelse mellan sådan marköverföring och reglerna om fastighetsköp.⁶⁵

Bestämmelserna i 4 kap. 1 § första stycket jordabalken om uppgift om köpeskilling och överlåtelseförklaring är däremot inte tillämpliga. Inte heller gäller bestämmelsen i 20 kap. 7 § 1 jordabalken vid sådana överenskommelser vilket innebär att överlåtarens namnteckning inte behöver vara bevittnad.

I övriga fall kan överenskommelsen vara muntlig. När muntliga överenskommelser ingås på sammanträde ska de föras in i protokollet genom lantmäterimyndighetens försorg.⁶⁶

En överenskommelse kan omfatta frågan om ersättning för den överförda egendomen. Om ingen överenskommelse om ersättningen träffas avgörs ersättningsfrågan av lantmäterimyndigheten.

En person kan alltså ansöka om fastighetsreglering för att överföra en del av en fastighet till en annan. Lantmäterimyndigheten kommer då att utreda förutsättningarna för att genomföra fastighetsregleringen så som sökanden önskar. En del i den utredningen är alltid att undersöka de rättsliga förutsättningarna för åtgärden och höra berörda parter, och i förekommande fall kan även samråd med till exempel kommun eller länsstyrelse behöva genomföras.

Genom att träffa en överenskommelse kan fastighetsägarna frånga vissa bestämmelser till skydd för enskilda, men bestämmelser till skydd för det allmänna, till exempel strandskydd, kan inte frångås på samma sätt.

På detta sätt kan fast egendom överlåtas genom fastighetsreglering, med eller utan stöd av överenskommelse. En fastighet kan utplånas genom

⁶¹ Prop. 1969:128 del B s. 453.

⁶² Graderingsvärdet är en uppskattning av värdet av de områden som ingår i regleringen, områdena graderas. Bestämmelser om fastställande av graderingsvärde finns i 5 kap. 9 § fastighetsbildningslagen.

⁶³ Möjligheten att lämna ett sådant medgivande regleras i 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen. I vissa undantagsfall, t.ex. vid genomförande av detaljplan eller järnvägsplan, kan en fastighet ändras så att dess graderingsvärde ändras väsentligt även utan medgivande, se 5 kap. 8 a-c §§ fastighetsbildningslagen.

⁶⁴ Se Högsta domstolens avgörande den 4 juli 2014 i mål nr T 4170–12.

⁶⁵ Prop. 1969:128, s. B 450 f.

⁶⁶ 8 § p. 8 fastighetsbildningskungörelsen (1971:762).

fastighetsreglering om ägaren medger att hela fastighetens innehåll överförs till en annan fastighet. Äganderätten till den överförda egendomen övergår när fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft och registrerats i fastighetsregistret.

Precis som beskrivits i föregående avsnitt behöver förvärvaren inte vända sig till inskrivningsmyndigheten för att söka lagfart efter fullbordad fastighetsreglering.

Klyvning

Genom klyvning kan en samägd fastighet delas upp i flera lotter.⁶⁷ Klyvningsfastighet är den fastighet som delas och utplånas genom klyvningen. Klyvningslotter är de lotter som delningen av klyvningsfastigheten resulterar i. Klyvningslotterna kan bilda fastigheter för sig eller ingå i andra fastighetsbildningsåtgärder.

Varje delägare i klyvningsfastigheten tilldelas andel i endast en av klyvningslotterna. Delningsgrund vid klyvningen är varje delägars andelstal i klyvningsfastigheten. Huvudregeln är att graderingsvärdet för varje lott inte får väsentligt understiga delägens andel i fastighetens graderingsvärde. Lottens graderingsvärde får inte heller överstiga delägens andel så att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare.⁶⁸

Klyvningsfastighetens utformning, innehåll och antal delägare innebär att det sällan är möjligt att klyva den i lotter som precis överensstämmer med delägarnas andelar i klyvningsfastigheten. Eventuella diskrepanser i tilldelningen kompenseras i pengar.⁶⁹

Delägarna kan dock, på motsvarande sätt som vid fastighetsreglering, göra avsteg från bestämmelserna om tilldelning och ersättning genom att lämna ett medgivande eller träffa en överenskommelse. Med stöd av en sådan överenskommelse kan en fastighet till exempel klyvas så att den delägare som äger en procent av klyvningsfastigheten tilldelas en lott som motsvarar 90 procent av klyvningsfastighetens graderingsvärde.

Klyvning får ske endast om lottläggning kan ske enligt framställt yrkande. Fastighetsbildningslagen innehåller därutöver olika bestämmelser till skydd för allmänna intressen som är tvingande och tillämpliga vid klyvning.

Så länge yrkandena i förrättningen tillåter skapandet av minst två lotter som tillfredsställer villkoren till skydd för de allmänna intressena finns inga begränsningar för hur långt snedtilldelningen kan drivas.

Äganderätten övergår när fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft och registrerats i fastighetsregistret. Delägarna behöver inte söka lagfart på sina nya fastigheter och behöver således inte vända sig till inskrivningsmyndigheten efter fullbordad klyvning.

⁶⁷ 11 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

⁶⁸ 11 kap. 4 § fastighetsbildningslagen.

⁶⁹ 11 kap. 8 § fastighetsbildningslagen.

Lantmäterimyndighetens hantering av olika förvärv

I praktiken har parterna ofta skrivit ett avtal om fastighetsöverlåtelse redan innan de inleder en förrättning hos lantmäterimyndigheten.⁷⁰ I sådana fall är det inte sällan oklart om avtalet är att anse som ett köp enligt jordabalken eller en överenskommelse om fastighetsreglering.

Lantmäterimyndigheten har då att klargöra vilken rättshandling det rör sig om. Om handlingen är bristande i något hänseende eller om parterna vill, eller av andra skäl behöver, ändra handlingen för att kunna uppnå önskat resultat med förrättningen kan lantmäterimyndigheten bistå dem med detta.

2.1.5 BROTTSLIGHET INOM FÖRRÄTTNINGSVERKSAMHETEN

Lantmäteriet har inte kännedom om att förrättningsinstitutet på ett systematiskt sätt skulle användas för, eller som ett led i, olika brottsupplägg. Att Lantmäteriet inte har kännedom om sådana brottsupplägg som utnyttjar förrättningsinstitutet är dock inte detsamma som att så inte sker.

Till följd av hur förrättningsförfarandet är uppbyggt torde det emellertid lämpa sig mindre väl för att utnyttja i olika brottsupplägg. Dels innefattar processen ett stort antal materiella prövningar som inte sällan berör ett flertal parter, dels är processen både tids-⁷¹ och kostnadskrävande⁷².

De största riskerna för ekonomisk brottslighet torde vara användandet av förfalskade överlåtelsehandlingar. Precis som beskrivs i avsnitt 1.2.5 måste aktuella rättshandlingar, köpeavtal likväl som i förekommande fall skriftliga överenskommelser, upprättas analogt och undertecknas med penna på papper. Detta gör dem sårbara för förfalskningar och det saknas därutöver möjligheter att identifiera avvikande transaktioner eller andra mönster av betydelse.

Det finns inte heller några krav på att parterna ska legitimera sig eller på annat sätt verifiera eller auktorisera underskriften på en överlåtelsehandling.

Förutsättningarna för att upptäcka eventuella förfalskningar torde vara bättre i ett fastighetsbildningsärende än ett inskrivningsärende givet de sakägarkontakter och andra processuella steg en förrättning innefattar.

Vid misstanke om brott bör lantmäterimyndigheten vara oförhindrad att anmäla saken till polisen. Lantmäterimyndigheten kan och ska dock inte själv utreda misstänkt brottslighet. Möjligheten att förebygga bedrägeribrott i enlighet med vad som redogjorts för ovan är därför mycket begränsad.

⁷⁰ Även om en överenskommelse om fastighetsreglering är en processhandling som normalt sett ska upprättas inom ramen för en pågående förrättning kan den i vissa fall upprättas innan ansökan om fastighetsbildning lämnas in till lantmäterimyndigheten och fortfarande anses utgöra sådant medgivande som avses i 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen, se NJA 1984 s. 531 I–III.

⁷¹ Aktuell information om Lantmäteriets handläggningstider finns på [vår webbplats](#).

⁷² Information om förrättningskostnader och kostnadsexempel för förrättningar som handläggs av Lantmäteriet finns på [vår webbplats](#).

2.2 Ändrade tekniska och juridiska förutsättningar

2.2.1 DIGITALA ÖVERLÅTELSEHANDLINGAR

De argument för digitala överlåtelsehandlingar som framförs i avsnitt 1.1.2 och 1.1.3 gör sig gällande även i fastighetsbildningsverksamheten.

Som beskrivits i föregående avsnitt har kraven på att vissa överenskommelser om fastighetsbildning ska upprättas skriftligen tillkommit för att åstadkomma överensstämmelse mellan sådan fastighetsbildning och reglerna om fastighetsköp.

Lantmäteriet ser det därför som önskvärt att överenskommelser om fastighetsbildning även fortsättningsvis kan regleras samstämmigt med överlåtelser enligt 4 kap. jordabalken, på ett sätt som tillåter digitala handlingar och underskrifter. Om så inte sker finns det en risk att överenskommelser om fastighetsbildning börjar användas för att kunna bedriva sådan brottslighet som idag genomförs med hjälp av överlåtelser enligt jordabalken.

Motsvarande överväganden gällande utökade krav vid analogt förfarande som beskrivs i avsnitt 1.1.4 bör göras även för överenskommelser om fastighetsbildning. En översyn av regelverket bör även inkludera fullmakter kopplade till aktuella rättshandlingar.

2.2.2 ÖVRIGA KONTROLLER

Som beskrivits i avsnitt 2.1.3 ska kostnaderna för fastighetsbildningsverksamheten bäras av sakägarna, vilket sker genom debitering av förrättningskostnader i varje ärende efter nedlagd tid.

Om ytterligare administrativa moment eller utredning ska genomföras medför det längre handläggningstid och därmed även ökade kostnader för sakägarna. Krav på att genomföra sådana åtgärder måste därför vägas upp av nyttan med dem.

Som beskrivs i avsnitt 2.1.5 har Lantmäteriet inte kännedom om att förrättningsinstitutet på ett systematiskt sätt skulle användas för, eller som ett led i, olika brottsupplägg. De huvudsakliga riskerna för att så ändå sker bör vara kopplat till de sätt att överlåta fast egendom som beskrivs i avsnitt 2.1.4. Dessa risker motverkas i mycket hög grad av en övergång till digitala överlåtelsehandlingar. Ytterligare kontroller i samband med förrättningar torde därför inte kunna motiveras i nuläget.

3. Lantmäteriets informationsförsörjning

3.1 Om Lantmäteriets informationsförsörjning

Informationsförsörjningen är en av Lantmäteriets myndighetsuppgifter enligt förordning med instruktion för Lantmäteriet. Den kommer till uttryck som en uppgift att verka för en väl fungerande försörjning med grundläggande geografisk information och fastighetsinformation av sådan omfattning, kvalitet och aktualitet att samhällets behov tillgodoses (3 § 2 förordningen med instruktion för Lantmäteriet). Det kommer även till uttryck som ett ansvar för uppbyggnad, drift, uppdatering och tillhandahållande av grundläggande geografisk information och fastighetsinformation (5 § 1 förordningen med instruktion för Lantmäteriet). Lantmäteriet har därmed författningsstöd och således legalkompetens för att tillhandahålla grundläggande geografisk information och fastighetsinformation.

Tillhandahållandet sker genom att Lantmäteriet tar fram förutvalda sammanställningar av information (geodataprodukter) i elektronisk form som tillgängliggörs främst i maskin-till-maskin-lösningar. I den här rapporten använder vi begreppen produkter, informationsprodukter och geodataprodukter som synonymer.

Lantmäteriet måste säkerställa att tillhandahållandet av geodataprodukter sker i enlighet med gällande författningar såsom offentlighets- och sekretesslagen. Eftersom informationen i geodataprodukterna delvis hämtas från register behöver Lantmäteriet säkerställa att informationen behandlas i enlighet med tillämpliga registerförfattningar.

Lantmäteriet ansvarar för driften av flera register. Av dessa bedömer Lantmäteriet att informationen i fastighetsregistret kan vara viktigast för brottsbekämpande och brottsförebyggande myndigheter. Nedan följer en beskrivning av fastighetsregistret, samfällighetsföreningsregistret och lägenhetsregistret.

Namn på register	Lag	Förordning
Fastighetsregistret	Lag (2000:224) om fastighetsregister	Förordning (2000:308) om fastighetsregister
Samfällighetsföreningsregistret	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter	Förordning (1993:1270) om förande av samfällighetsföreningsregister
Lägenhetsregistret	Lag (2006:378) om lägenhetsregister	Förordning (2007:108) om lägenhetsregister

3.2 Nuvarande juridiska förutsättningar för fastighetsregistret

Fastighetsregistret är Sveriges offentliga register över hur marken i landet är indelad och vem som äger vad. Fastighetsregistret är reglerat i främst lagen (2000:224) om fastighetsregister och förordningen om fastighetsregister. Författningarna reglerar både registrets innehåll och skydd för personuppgifter.

Fastighetsregistret innehåller en bred och omfattande mängd fastighetsanknutna uppgifter. Av 3 § lagen om fastighetsregister följer att registret är indelat i fem delar. Innehållet i varje del är författningsreglerat, liksom vilka aktörer som får föra in och ta bort uppgifter i varje del. Förenklat beskrivet hämtas informationen i de olika delarna från olika typer av verksamheter.

Den allmänna delen innehåller information från den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna, se närmare i avsnitt 2.1. Inskrivningsdelen hämtar information från inskrivningsmyndigheten, vilket idag är statliga Lantmäteriet. Byggnadsdelen och adressdelen innehåller information från främst kommunerna. Taxeringsuppgiftsdel innehåller information från Skatteverkets beskattningsdatabas. Därutöver kommer information från andra myndigheter såsom Riksantikvarieämbetet.

Fastighetsregistret innehåller därmed information om bland annat fastighetens utbredning, var fastigheten finns, ägarens namn och personnummer eller organisationsnummer, innehavaren av eventuell tomträtt, byggnader på fastigheten och det finns rättigheter såsom servitut kopplat till fastigheten.

Fastighetsregistret innehåller även ekonomisk fastighetsanknuten information. I registret finns information om köpeskilling, belopp för inteckning och taxerings- och värderingsenhetsuppgifter för mark och byggnader.

3.3 Tillgång till fastighetsregistret i elektronisk form

Personuppgifter i fastighetsregistret får tillhandahållas för de ändamål som framgår av 2 § lagen om fastighetsregister. Innan Lantmäteriet beviljar tillgång till geodataprodukter som innehåller personuppgifter från fastighetsregistret prövar Lantmäteriet hur det avsedda användning förhåller sig till ändamålen i 2 § lagen om fastighetsregister och övriga krav. Lantmäteriet är personuppgiftsansvarig för registret (5 § lagen om fastighetsregister) och ska se till att det inte uppkommer otillbörligt intrång i registrerades personliga integritet eller risker från säkerhetssynpunkt (6 § lagen om fastighetsregister).

Brottsbekämpande eller brottsförebyggande verksamhet är inte ett eget ändamål. Sådana verksamheter kan i stället beviljas tillgång till personuppgifter utifrån att det är en ”verksamhet för vilken staten eller en kommun ansvarar enligt lag eller annan författning och som för att kunna

utföras förutsätter tillgång till fastighetsanknuten information” (2 § 1 b lagen om fastighetsregister).

Lantmäteriet har beviljat Polismyndigheten ett startuttag och förändringsaviseringar av bland annat personnummer. Beviljandet är villkorat med att personnumren endast får användas inom Polismyndighetens författningsreglerade verksamhet.

3.4 Begränsningar av hur informationen får behandlas

Lagen om fastighetsregister reglerar i vilken utsträckning personuppgifter får lämnas ut i elektronisk form. Utlämnande kan ske genom ”direktåtkomst” (7 § lagen om fastighetsregister) till registerinformationen eller genom ”utlämnande på medium för automatiserad behandling” 10 § lagen om fastighetsregister.

Direktåtkomst kallas i förarbetena även terminalåtkomst.⁷³ Med direktåtkomst brukar avses att den som använder registret på egen hand kan söka i detta och få svar på frågor utan att den ansvariga myndigheten i det enskilda fallet har kontroll över vilka uppgifter som lämnas ut.⁷⁴ I förarbetena förklaras att vid direktåtkomst saknas möjlighet för myndigheten att kontrollera nyttjandet.

Innan en upptagning kan lämnas ut behöver Lantmäteriet göra ett urval och bearbetning av informationen enligt sökandens begäran. Lantmäteriets behandling för urval och bearbetning är reglerat särskilt (8-9 §§ lagen om fastighetsregister).

Av förarbetena till lagen om fastighetsregister framgår att vissa typer av behandlingar framstår som mer känsliga ur integritetssynpunkt. Det gäller behandlingar som innebär direktåtkomst, urval och bearbetningar samt utlämnande på utlämnande på medium för automatiserad behandling.⁷⁵ För de behandlingarna finns därför begränsningar i 7-10 §§ lagen om fastighetsregister. Begränsningarna är även i vissa fall kopplade till det avsedda ändamålet med behandlingen av personuppgifterna.

Vid tillgång genom utlämnande på upptagning för automatiserad behandling är huvudregeln att personuppgifter som är in-teckningar inte får lämnas ut och att personnummer enbart får lämnas ut för ändamålet aktualisering, komplettering eller kontroll av fastighetsanknuten information som finns i kund- eller medlemsregister eller liknande register (2 § 5 lagen om fastighetsregister). Lantmäteriet får dock bevilja dispens från huvudregeln i enskilda fall om det finns särskilda skäl för det (10 § lagen om fastighetsregister).

⁷³ Prop. 1999/2000:39 s. 93.

⁷⁴ Prop. 2009/10:224 s. 24.

⁷⁵ Prop. 1999/2000:39 s. 94.

Vid direktåtkomst finns andra begränsningar. Direktåtkomst får enbart medges för vissa av ändamålen i 2 § lagen om fastighetsregister.⁷⁶ Det följer av 7 § första stycket lagen om fastighetsregister.

Därutöver finns sökbegränsningar. Som huvudregeln får åtkomst medges för sökningar på endast en fastighet, tomträtt, samfällighet eller byggnad i taget. Lantmäteriet får dock bevilja dispens från huvudregeln i enskilda fall om det finns särskilda skäl för det (7 § tredje stycket lagen om fastighetsregister)

Ytterligare en sökbegränsning är att direktåtkomsttjänsterna inte heller får vara utformade så att det går att använda namn, personnummer eller del av personnummer som sökbegrepp. Till skillnad från vid andra begränsningar har Lantmäteriet inget rättsligt stöd för att bevilja undantag vid enskilda fall.⁷⁷ Personnummer får således endast användas som sökbegrepp i direktåtkomsttjänster när det finns uttryckligt författningsstöd för behandlingen.

Lantmäteriet bedömer därför att det inte är rättsligt möjligt att tillåta brottsbekämpande och brottsförebyggande myndigheterna att använda exempelvis personnummer som sökbegrepp i direktåtkomsttjänster.

Lantmäteriets erfarenhet är att de brottsbekämpande och brottsförebyggande myndigheterna tillgodoser sitt behov av att kunna få fram information utifrån namn, personnummer eller del av personnummer genom att myndigheterna begär ut uppgifter eller handlingar från Lantmäteriet. Idag hanterar Lantmäteriet förfrågningarna manuellt. Lantmäteriet utreder dock om det finns rättsliga förutsättningar för att införa ett automatiserat förfarande för att besluta om utlämnande av registerinformation i elektronisk form när begäran utgår från ett personnummer. Utredningen inleddes efter att en annan myndighet frågat efter en sådan möjlighet.

3.5 Lägenhetsregistret

3.5.1 JURIDISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Lantmäteriet för ett register över bostadslägenheter (lägenhetsregistret). Registret är reglerat genom lag (2006:378) om lägenhetsregister och förordningen (2007:108) om lägenhetsregister. Författningarna reglerar bland annat innehållet i registret, dess ändamål och tillgången till information i elektronisk form. Ändamålen i registret framgår av 5 § lagen om lägenhetsregister och anger att uppgifter i lägenhetsregistret får behandlas för folkbokföring, framställning av statistik, forskning samt planering, uppföljning och utvärdering av bostadsbestånd och byggande.

I registret finns bland annat information om antal rum, kökstyp och lägenhetskategori. Därutöver innehåller registret information om den byggnad som lägenheten finns i. I lägenhetsregistret förekommer inga uppgifter om de boende eller om fastighetsägare.

⁷⁶ Även den som senast har beviljats lagfart eller den som är tomrättsinnehavare får ha direktåtkomst till uppgifter om fastigheten, enligt 7 a § fastighetsregisterlagen. Det bedöms dock inte påverka brottsbekämpande eller brottsförebyggande myndigheters tillgång till uppgifter i fastighetsregistret.

⁷⁷ 7 § andra och fjärde stycket lagen om fastighetsregister.

Den rättsliga möjligheten att tillgängliggöra uppgifter från lägenhetsregistret i elektronisk form är kraftigt begränsad jämfört med fastighetsregistret. Informationen i lägenhetsregistret får visserligen tillgängliggöras genom direktåtkomst och utlämnande på medium för automatiserad behandling, men för betydligt mer begränsade ändamål än för fastighetsregistret. I de tillåtna ändamålen ingår inte brottsbekämpande eller brottsförebyggande verksamhet. Ytterligare en begränsning är att den nuvarande regleringen pekar ut särskilda aktörer eller grupper av aktörer som får elektronisk tillgång till uppgifterna.

3.5.2 BEHOV AV ÄNDRING

Lantmäteriet har i en promemoria från 2017 beskrivit behovet av ökade möjligheter att till tillhandahållande av uppgifter ur lägenhetsregistret.⁷⁸ I pm:en föreslog Lantmäteriet en utökning av för vilka ändamål som uppgifterna i registret får behandlas. Enligt förslaget ska personuppgifter bland annat få användas för ändamålet ”verksamhet för vilken staten eller en kommun ansvarar enligt lag eller annan författning, eller för tillhandahållande av tjänster som har samband med sådan verksamhet”. Lantmäteriet föreslår även att bestämmelserna i förordningen som pekar ut att vissa aktörer ska få tillgång via direktåtkomst eller medium för automatiserad behandling ersätts med en ändamålsbestämmelse eller upphävs.

I rapporten *Utökat informationsutbyte* (Ds 2022:13) föreslås en ändring av lagen om lägenhetsregister som innebär att uppgifter i registret ska få behandlas för bland annat verksamhet för vilken stat eller kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning. Utredningen föreslår även att Migrationsverket särskilt anges som en myndighet som ska få tillgång till lägenhetsregistret via direktåtkomst samt via medium för automatiserad behandling.

I sitt remissvar ställer sig Lantmäteriet positivt till att utöka möjligheten att använda uppgifterna i lägenhetsregistret till fler ändamål och för fler användare.⁷⁹ Lantmäteriet anser dock inte att författningstexten behöver precisera Migrationsverket specifikt utan ser att det även finns andra aktörer som skulle ha nytta av att kunna använda uppgifter från lägenhetsregistret i till exempel brottsförebyggningen verksamheter.

Även *Bostadsrättsregisterutredningen* (SOU 2022:39) har utrett vissa frågor om ökad tillgång till lägenhetsregistret.

Lantmäteriet bedömer att frågan om förändring av lagen och förordningen om lägenhetsregister behöver ses över på ett samlat sätt.

⁷⁸ Lantmäteriets dnr: 502-2016/5255. FI2016/03951/SFÖ.
<https://www.lantmateriet.se/contentassets/50c7b8feec4744e5a0fa2ffa07ec/slutredovisning-nya-anvandningsomraden-for-lagenhetsregistret.pdf>

⁷⁹ LM2022/042286, <https://www.regeringen.se/contentassets/26b6f0b9b9b841eca22db28a4c7a93ed/lantmateriet.pdf>

3.6 Samfällighetsföreningsregistret

Lantmäteriet är även ansvarig för samfällighetsföreningsregistret enligt lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter och förordning (1993:1270) om förande av samfällighetsföreningsregister. Registret innehåller information om samfällighetsföreningar i Sverige. Registret innehåller bland annat uppgifter om föreningens namn, organisationsnummer, postadress, ändamål och den gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar. Registret innehåller även personuppgifter om styrelsens medlemmar.

Elektronisk tillgång till uppgifterna i registret är mer öppen än fastighetsregistret och lägenhetsregistret. Samfällighetsföreningsregistret får användas för att samla in, lagra och bearbeta uppgifter för handläggningen av registreringsärenden samt för att tillhandahålla uppgifter till myndigheter och till allmänheten om registrerade föreningar och samfälligheter.

Lantmäteriet får sälja personuppgifter som ingår i registret med begränsning för när ändamålet är direktreklam och uppgifterna e-post och telefonnummer. Användarna får beviljas åtkomst via terminal, vilket innebär direktåtkomst. Det följer av 1 och 14 §§ i förordning om förande av samfällighetsföreningsregister.

Lantmäteriet har inte fått några indikationer om att brottsbekämpande eller brottsförebyggande myndigheter ser behov av att ändra regleringen av samfällighetsföreningsregistret.

Det har däremot framförts från föreningshåll att man önskar att en underrättelse skickas till styrelsen då en ändring genomförs i Samfällighetsföreningsregistret styrelse uppgifter. Detta för att motverka att någon obehörig begärt ändring i syfte att kapa en samfällighetsförening.

3.7 Ett framtida bostadsrättsregister

Lantmäteriet håller ett statligt register över fastigheter, över lägenheter och över samfällighetsföreningar. Idag finns dock inget nationellt register över bostadsrätter.

Bostadsrättsregisterutredningen (SOU 2022:39) har haft i uppdrag att utreda och lämna förslag på hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas i syfte att stärka bostadsmarknadens funktionssätt. Utredningen föreslår en ny lag som inrättar ett register över bostadsrätter och att Lantmäteriet ska ansvara för drift och förvaltning av registret.

I sitt remissvar ställer sig Lantmäteriet positiv till att ansvara för drift och förvaltning av registret om myndigheten får rätt förutsättningar.⁸⁰

⁸⁰ LM2022/035010, <https://www.regeringen.se/contentassets/1b0581ff5bb14fbb8652c75a0b0db0d7/lantmateriet.pdf>

3.8 Tillhandahållande av elektroniska handlingar från akter

Utöver att tillhandahålla strukturerade data tillhandahåller Lantmäteriet även inskannade handlingar från vissa arkivakter genom tjänsten AktDirekt.⁸¹ Behandlingen av personuppgifterna i akterna är reglerade i förordning (2011:58) om behandling av personuppgifter i Lantmäteriets databas för arkiverade handlingar. Personuppgifter får behandlas i databasen bland annat när det är nödvändigt för att tillhandahålla information som behövs för bland annat rättskipning, förvaltning eller annan verksamhet för vilken staten eller en kommun ansvarar enligt lag eller annan författning.

Lantmäteriet har tagit del av önskemål om att även handlingar från inskrivningsärenden ska vara tillgängliga digitalt genom en tjänst. Någon motsvarande tjänst för inskrivningshandlingar har Lantmäteriet inte. De myndigheter som har behov av arkiverade inskrivningshandlingar kan begära dem från Lantmäteriet.

3.9 Lantmäteriets tillhandahållande

Lantmäteriets ordinarie produktutbud, som främst består av direktåtkomsttjänster avsedda för maskin-till-maskin-åtkomst, är lämpliga för att användas som grund i brottsbekämpande uppdrag som rör fastigheter. Dessa geodataprodukter är utformade för att läsas av maskiner, och de myndigheter som behöver åtkomst till informationen behöver utveckla en applikation, internt systemstöd eller intern e-tjänst. Om kompetens och resurser finns på plats hos berörd myndighet kan myndigheten själv bygga detta eller så kan hjälp och stöd sökas hos en systemleverantör, som distribuerar och vidareförädlar Lantmäteriets geodata, antingen enbart baserat på Lantmäteriets information eller i kombination med andra myndigheters data, och anpassar dessa efter kundernas behov.

Lantmäteriets befintliga produktutbud innehåller många av de uppgifter som krävs för att utreda brott som är relaterade till fastigheter. Emellertid finns det vissa begränsningar i den nuvarande lagstiftningen som förhindrar fullständig användning av dessa produkter. Därutöver ser Lantmäteriet nytta med att öppna den elektroniska tillgången till lägenhetsregisterinformation och att skapa ett bostadsrättsregister.

3.9.1 SÄKERT INFORMATIONSUTBYTE

De brottsbekämpande myndigheterna utbyter information med varandra via olika kanaler. Informationen som utbyts kan exempelvis vara en begäran/önskemål om underlag eller själva underlaget som utgörs av information som hämtats från fastighetsregistret eller inkomna ansökningar. Beroende på känsligheten hos den information som utbyts ställs olika krav på säkra sätt att kommunicera. Det är därför viktigt att informationen som utbyts klassificeras utifrån skyddsvärdet och utifrån det välja ett sätt att kommunicera som uppfyller kraven på skydd av konfidentialitet, riktighet och tillgänglighet.

⁸¹ <https://www.lantmateriet.se/sv/geodata/vara-produkter/produktlista/akt-direkt/>

Idag används SGSI (Swedish Government Secure Intranet) men om Lantmäteriet börjar utbyta information med andra brottsbekämpande myndigheter så kan andra lösningar för kommunikation vara aktuella. Det kommer då att krävas en insats inom Lantmäteriet att möjliggöra sådan kommunikation.

Lantmäteriet utgår från att den pågående författningsutveckling och samhällsutvecklingen i stort kommer att leda till ökat informationsutbyte mellan brottsbekämpande och brottsförebyggande myndigheter. SGSI i dess nuvarande utformning är inte lämpligt att använda i alla typer av informationsutbyte och täcker därför inte samtliga behov av säkra informationsutbyten.

Utöver SGSI har Lantmäteriet andra leveranssätt, men behoven och vilka lösningar som är möjliga att använda kan komma att ändras. Lantmäteriet kommer fortsatt att behöva utreda vilka behov av säkert informationsutbyte som finns, följa utvecklingen av kommunikationssätt och bedöma vilka insatser Lantmäteriet kan genomföra. Lantmäteriet är även beroende av det arbete som sker hos andra myndigheter för att utveckla säkrare informationsutbyte och kommer behöva följa utvecklingen av exempelvis MSB:s arbete med vidareutvecklingen av lösningar som kan bidra till säkert informationsutbyte.

Lantmäteriet har redan idag ett informationsförsörjningsuppdrag. Inom ramen för det uppdraget gör Lantmäteriet avvägningar av hur tillgängliga resurser ska fördelas i utvecklingen av geoprojekter och leveranssätt. Skulle Lantmäteriet få ett tydligare uppdrag att stödja brottsbekämpande eller brottsförebyggande verksamhet kan Lantmäteriets bedömning av vilka insatser som är prioriterade komma att ändras. Samtidigt kan lösningar för säkert informationsutbyte vara resurskrävande. Vid ökade krav utan tillräckliga resurser kan informationsförsörjningen generellt påverkas negativt.

3.9.2 ÄVEN GEOGRAFISK INFORMATION ANVÄNDS I BROTTsutREDNINGAR

Polis och blåljusmyndigheter använder geografisk information både brottsförebyggande, brottsutredande och i de fall där man kan konstatera att något redan har hänt. Leverans av geografisk information innebär hantering av mycket stora datamängder. Den nuvarande implementationen av SGSI har begränsad kapacitet. Det är främst bandbredd och kapacitet i kopplingsnoderna (sändare/mottagare) som är flaskhalsarna.

I SGSI finns det möjlighet att uppgradera med ytterligare kapacitet för att kunna hantera större datamängder. Visst inledande utredningsarbete har påbörjats sedan en tid för att undersöka möjlighet att börja leverera även geografisk information i form av digitala kartor via direktåtkomst via SGSI. En sådan implementation kommer att innebära ökade kostnader både i form av personal och för IT-kostnader, avseende licenser och hårdvara.

De produkter inom geografisk information som polisen idag får levererade är följande:

- Topografisk webbkarta (digital karta)
- Ortofoto (skalriktiga flygbilder)
- Höjddata (laserdata och markhöjdmodell, d.v.s. punktmoln av höjddata samt terrängmodeller med koordinatsatta höjdpunkter i ett regelbundet rutnät)

Även geodataprodukterna inom geografisk information är av typen API:er och kräver att användaren har en applikation eller programvara som kan hantera och läsa informationen.

För att kunna använda den digitala kartan, topografisk webbkarta på ett ännu bättre sätt i sina ledningscentraler har polisen framfört ett antal synpunkter och önskemål. Till exempel:

- Ytterligare zoomnivåer
- Förbättrad redovisning, t.ex. på vägnummer att de ska synas bättre
- På- och avfarter
- Kompletterande med trafikplatsnamn/nummer
- Mer detaljerad fjällinformation

De önskemål om förbättringar som framförts är högst relevanta.

Lantmäteriet bedömer att myndigheten har kunskap och kompetens för att genomföra önskemålen, men i synnerhet önskemålet om utökade zoomnivåer är enormt resurskrävande att realisera. Både avseende personal och för IT-kostnader för databearbetning och lagring.

3.9.3 DEN SOM FÅR TILLGÅNG MÅSTE HA EGET TEKNISKT KUNNANDE OCH FÖRSTÅ INFORMATIONEN

Lantmäteriet tillhandahåller sina informationsprodukter främst i format avsedda för maskin-till-maskin-läsning. Informationen i produkterna är därför svår att läsa för en människa. Se illustration nedan.

```

1 <?xml version="1.0" standalone="yes" ?>
2 <RegisterenhetResponse xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance" xmlns:lmfault="http://namespace.la
3 <gml:boundedBy>
4 <gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::3006">
5 <gml:lowerCorner>6720315.4 485735.1</gml:lowerCorner>
6 <gml:upperCorner>6804071.3 671826.6</gml:upperCorner>
7 </gml:Envelope>
8 </gml:boundedBy>
9 <RegisterenhetMember>
10 <Fastighet gml:id="ID_db7c7db7-16a4-f3a0-e040-ed8f5b434759">
11 <gml:boundedBy>
12 <gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::3006">
13 <gml:lowerCorner>6804071.3 574344.6</gml:lowerCorner>
14 <gml:upperCorner>6804071.3 574344.6</gml:upperCorner>
15 </gml:Envelope>
16 </gml:boundedBy>
17 <objektidentitet>db7c7db7-16a4-f3a0-e040-ed8f5b434759</objektidentitet>
18 <Fastighetsattribut>
19 <objektidentitet>db7c7db7-16a4-f3a0-e040-ed8f5b434759</objektidentitet>
20 <objektversion>2</objektversion>
21 <versionGiltigFran>2019-11-05T12:01:16.391+01:00</versionGiltigFran>
22 <lanskod>28</lanskod>
23 <kommunkod>83</kommunkod>
24 <trakt>BÖRKEN</trakt>
25 <enhet>8</enhet>
26 <status>Levande</status>
27 <totalLandareal>971.0</totalLandareal>
28 <totalVattenareal>0.0</totalVattenareal>
29 <totalareal>971.0</totalareal>
30 <arealuppgiftOsaker>false</arealuppgiftOsaker>
31 <ofullstandigRattighetsredovisning>true</ofullstandigRattighetsredovisning>
32 <allvarligtFelFR>false</allvarligtFelFR>
33 <senasteAndringAllmanDelen>2019-11-05</senasteAndringAllmanDelen>
34 <3D-utrymme>false</3D-utrymme>
35 <urholkasAv3D-utrymme>false</urholkasAv3D-utrymme>
36 <urholkasAvAgarlagensfastighet>false</urholkasAvAgarlagensfastighet>
37 <outreddaAndelarISamfalligheter>false</outreddaAndelarISamfalligheter>
38 <forvarvstillstandOmarrondering>false</forvarvstillstandOmarrondering>
39 <forvarvstillstandGlesbygd>false</forvarvstillstandGlesbygd>
40 <kronoUnderAllmanDisposition>false</kronoUnderAllmanDisposition>
41 <agarlagensfastighet>false</agarlagensfastighet>
42 </Fastighetsattribut>
43 <Registerbeteckning>

```

eXtensible Markup Language file length : 637 485 lines : 14 792

Figur 1 Exempel hur ett utsnitt av en leverans av fastighetsinformation via API-er kan se ut, ett gränssnitt avsett för åtkomst via maskin-maskin

Konsumerande verksamhet måste själv ha en lösning för ett gränssnitt som låter människor läsa informationen.

Det finns idag en del tekniska utmaningar för polismyndigheten att upprätthålla den applikation/det systemstöd man har utvecklat. Fastighetsinformationen är komplex med många begrepp och inneboende samband. Därför krävs grundläggande kompetens kring fastighetsjuridiken för att kunna tillgodogöra sig informationen korrekt. Polismyndigheten har löpande dialog med Lantmäteriet för att säkerställa att man tolkar informationen korrekt.

Produkterna i sig ändras löpande vilket medför ett behov av en fungerande löpande förvaltning. En rimlig bedömning är att det föreligger behov av ett 20-tal versionsuppdateringar per år för att vidmakthålla full funktionalitet.

Exempel på sökfunktionalitet som är möjlig att utvecklas i en sådan applikation:

- Vid sökning på en ägares identitet, kan svaret innehålla
 - Referens till de registerenheter där personen är lagfaren ägare eller tidigare ägare.
 - Referens till de registerenheter där personen är tomträttsinnehavare eller tidigare tomträttsinnehavare.
 - Referens till taxeringsenheter där personen är taxerad ägare.
- Med tillgång även till lägenhetsregisterinformation skulle det vara möjligt att söka och få presenterat:

- Sammanställning av information per fastighet med byggnader som har ett antal lägenheter med uppgifter om varje folkbokförd person per lägenhet m.m.

3.9.4 ORTNAMN

I diskussion med Polismyndigheten har det framkommit att myndigheten kan ha behov av att kunna söka fram en geografisk position utifrån ett namn på en plats som inte är ett godkänt ortnamn. Av 1 kap. 4 § kulturmiljölagen (1988:950) följer att ortnamn som godkänts av Lantmäteriet ska i statlig och kommunal verksamhet användas i sin godkända form. Den så kallade hänsynsparagrafen i 1 kap. 4 § kulturmiljölagen kan behöva utredas för att minska osäkerheten över hur myndigheter får använda informella ortnamn i informationsförsörjningen, inklusive kartor.

Avgifter

Av Förordningen med instruktion för Lantmäteriet framgår att Lantmäteriet ska ta ut avgifter för bland annat tillhandahållande av grundläggande geografisk information och fastighetsinformation, inklusive de allmänna kartorna och upplåtelse av rätt att använda geografisk information och fastighetsinformation (30 § första stycket förordningen med instruktion för Lantmäteriet). Kravet på att ta ut avgifter är begränsat i fråga om Polismyndigheten och andra statliga myndigheter som inte är affärsverk, 30 § andra stycket förordningen med instruktion för Lantmäteriet.

Regleringen av avgiftsuttag kommer att behöva ses över i samband med införandet av förordningen om särskilt värdefulla datamängder⁸². Lantmäteriet lämnar därför inga författningsförslag i denna del.

3.10 Kort om sekretess

Sekretess råder som utgångspunkt mellan myndigheter. Av 6 § offentlighets- och sekretessförordning (2009:641) framgår att den sekretess som regleras i 22 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen till skydd för uppgift om enskilda personliga förhållanden vid vissa omständigheter, även gäller för uppgifter i fastighetsregistret. Uppgifter eller sammanställningar av uppgifter i fastighetsregistret kan även omfattas av allmänt tillämpliga sekretessbestämmelser såsom 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (försvarssekretess).

En myndighet ska på begäran av en annan myndighet lämna ut uppgifter som den förfogar över om inte uppgiften är sekretessbelagd eller det skulle hindra arbetets behöriga gång (6 kap. 5 § offentlighets- och sekretesslagen). Är en uppgift sekretessreglerad behöver Lantmäteriet göra en prövning av om uppgiften kan lämnas ut.

⁸² Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2023/138 av den 21 december 2022 om fastställande av en förteckning över särskilda värdefulla dataset och arrangemangen för offentliggörande och vidareutnyttjande av dessa.

Lantmäteriets erfarenhet är att sekretess i praktiken inte hindrar att Lantmäteriet efter begäran lämnar ut uppgifter ur fastighetsregistret till brottsbekämpande myndigheter.

Inom ramen för författningsreglerad samverkan har vissa utpekade myndigheter en uppgiftsskyldighet gentemot de andra samverkande myndigheterna. Skyldigheten följer av lagen (2016:774) om uppgiftsskyldighet vid samverkan mot viss organiserad brottslighet. Myndigheterna som ingår i samverkan pekas ut i förordningen (2016:775) om uppgiftsskyldighet vid samverkan mot viss organiserad brottslighet. Lantmäteriet är nätverksmyndighet i den myndighetsgemensamma satsningen mot organiserad brottslighet. Se avsnitt 4.2.

4. Samverkan med andra myndigheter

4.1 Berörda myndigheter

Under uppdragets genomförande har dialog genomförts med ett flertal myndigheter

- Olika organisationsdelar inom Polismyndigheten både på central och regional nivå,
- Ekobrottsmyndigheten,
- Finanspolisen,
- Skatteverket,
- Bolagsverket, och
- Tullverket m.fl.

Även samverkan med andra intressenter inom fastighetsbranschen har genomförts.

Lantmäteriet har medverkat på myndighetsgemensamma nätverksträffar och informerat om myndighetens verksamhet och vilken information myndigheten förvaltar.

4.2 Myndighetsgemensam satsning mot organiserad brottslighet

Sedan 2009 samverkar tolv svenska myndigheter med underrättelser och operativa insatser mot kriminella individer, nätverk och fenomen i en satsning mot den organiserade brottsligheten. Satsningen är på uppdrag av regeringen.

Utöver de myndigheter som ingår i satsningen medverkar även ett antal ytterligare myndigheter som s.k. nätverksmyndigheter. Lantmäteriet är en sådan nätverksmyndighet

Satsningen leds av Samverkansrådet och verkar genom Operativa rådet, Nationella underrättelsecentret (NUC), sju regionala samverkansråd (RSR) och åtta regionala underrättelsecenter (RUC). Operativa rådet ansvarar för helhetsbilden av den operativa verksamheten och ska besluta om nationella

myndighetsgemensamma insatser. Till stöd för arbete i Samverkansrådet och Operativa rådet finns ett sekretariat på Polismyndigheten.

5. Ekonomiska konsekvenser

Lantmäteriets verksamhet inom fastighetsinformationsområdet har idag olika finansieringsformer genom både anslag och avgifter.

En medverkan i brottsbekämpande insatser bör finansieras genom anslag och inte genom de avgifter som Lantmäteriets kunder betalar för de tjänster vi utför och den information vi levererar.

Vid ett införande av ett mer specifikt uppdrag att medverka i brottförebyggande insatser i syfte att stötta brottsbekämpande myndigheter kommer Lantmäteriet att behöva tillföras anslagsmedel för att kunna genomföra den nya uppgiften. I nuläget är det dock svårt att göra några kostnadsuppskattningar, då det är helt beroende av den inriktning och omfattning som ett eventuellt uppdrag kan tänkas få. Lantmäteriet önskar få återkomma med ett kompletterande underlag avseende ekonomiska konsekvenser i ett senare skede, dvs om det blir aktuellt att myndigheten ska tilldelas ett uppdrag att bidra till brottförebyggande och brottsbekämpande insatser.

6. Pågående utredningar

Ett flertal utredningar har hanterat eller hanterar närliggande frågor som alla har kopplingar till brottsbekämpande verksamhet.

- Skärpta kontroller vid fastighetsförvärv (Dir. 2022:93)
- Fastighetsregisterlagsutredningen (Ju 2022:09)
- Förbättrade möjligheter att utbyta information med brottsbekämpande myndigheter (2022:37)
- Utökad informationsutbyte (Ds 2022:13)
- Ny förverkandelagstiftning (2020:100)
- Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden (Dir. 2022:117)
- Ett register över alla bostadsrätter (SOU 2022:39)
- En ny förköpslag (Dir. 2022:48)

6.1 Skärpta kontroller vid fastighetsförvärv (dir. 2022:93)

Utredningen har till uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelse av fastigheter. Syftet med uppdraget är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelse av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet.

I uppdraget ingår att

- ta ställning till hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas,
- lämna förslag på åtgärder för att hindra att hyresgäster kringgås vid ombildningar till bostadsrätt,

- ta ställning till hur sökandens identitet ska säkerställas i lagfartsärenden, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Till följd av tilläggsdirektiv dir. 2023:5 ingår i uppdraget även att

- redovisa för- och nackdelar med en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter, och
- hämta in och redovisa tillgängliga uppgifter ur offentliga register om i vilken utsträckning hyresfastigheter missköts.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 september år 2023.

Beröring med Lantmäteriets regeringsuppdrag och Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister (Dir. 2022:94)

Som angivits ovan i avsnitt 1.2.1 kommer behovet av att stärka identitetskontroller vid fastighetsköp att utredas och analyseras inom ramen för den pågående utredningen Skärpta kontroller vid fastighetsförvärv (dir. 2022:93). Utredaren ska därför ta ställning till hur sökandens identitet på ett kostnadseffektivt sätt ska säkerställas i lagfartsärenden, och lämna nödvändiga författningsförslag.

Behovet är särskilt framträdande för förvärvare som saknar ett svenskt personnummer och aktualiserar därför även frågan om ett uttryckligt stöd för att införa samordningsnummer i fastighetsregistrets inskrivningsdel, en fråga som även faller inom ramen för utredningen Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister Dir. 2022:94.

Några konkreta författningsförslag har därför inte föreslagits genom detta regeringsuppdrag.

6.2 Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister (dir. 2022:94)

Utredningen har till uppdrag att redovisa hur fastighetsregistret ska kunna utvecklas till ett säkrare men samtidigt ett mer tillgängligt informationssystem. I uppdraget ingår att

- ta ställning till om ett decentraliserat informationsansvar för fastighetsregistret bör införas,
- bedöma vilka uppgifter som bör registreras i fastighetsregistret,
- bedöma om det är tillräckligt att vissa uppgifter tillhandahålls genom Lantmäteriets digitala tjänster, utan att tas in i registret,
- bedöma hur skyddet för geografisk information i fastighetsregistret som är av betydelse för Sveriges säkerhet ska stärkas,
- lämna förslag som innebär att överlåtelse av fast egendom omfattas av säkerhetsskyddslagens (2018:585) bestämmelser om överlåtelse av säkerhetskänslig verksamhet och viss egendom, och
- föreslå de författningsändringar som behövs.

Utredningen ska även:

- utifrån en integritetsskyddsanalys ta ställning till vilka regler om behandling av personuppgifter som bör gälla, bl.a. när det gäller ändamål för sådan behandling, direktåtkomst och Lantmäteriets urval och bearbetningar av personuppgifter på uppdrag av annan, och då särskilt beakta brottsbekämpande myndigheters behov, och
- analysera behovet av tillgång till information i fastighetsregistret via säkra kommunikationsnät för brottsbekämpande myndigheter och myndigheter med övergripande ansvar för planering av samhällets krisberedskap och civilt försvar och bedöma vilka åtgärder som bör vidtas för att möta detta behov.

Beröring med Lantmäteriets regeringsuppdrag

Lantmäteriet har genom det regeringsuppdraget identifierat att brottsbekämpande myndigheter efterfrågar färre sökbegränsningar. Särskilt begränsningen av personnummersök har uppmärksammats.

Lantmäteriet bedömer även att behovet av säkert informationsutbyte kan komma att öka och förändras. Lantmäteriet har utifrån nuvarande kunskap inte konstaterat något behov av författningsändringar.

Den statliga fastighetsregisterutredningen kommer att beröra båda frågorna och därför lämnar Lantmäteriet inga författningsförslag i denna rapport.

Avseende frågan om samordningsnummer, se avsnitt 6.1.

6.3 Förbättrade möjligheter att utbyta information med brottsbekämpande myndigheter (2022:37)

Utredaren ska bland annat

- kartlägga behovet av att vissa myndigheter och huvudmän för skolor får förbättrade möjligheter att utbyta uppgifter med brottsbekämpande myndigheter,
- analysera och föreslå hur möjligheterna till sådant informationsutbyte så långt som möjligt kan förbättras för att på ett rättssäkert sätt tillgodose behovet av ett effektivt brottsförebyggande och brottsbekämpande arbete, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Till följd av tilläggsdirektiv Dir. 2023:11 ingår i uppdraget även att:

- ta ställning till hur det kan inrättas en huvudregel i sekretesslagstiftningen som innebär att de myndigheter och andra aktörer som omfattas av uppdraget ska kunna utbyta information med brottsbekämpande myndigheter när det behövs för att förebygga och bekämpa brott,
- oavsett bedömning i sak, lämna författningsförslag som innebär en sådan ny huvudregel,

- identifiera vilka rättsliga begränsningar som finns för ett elektroniskt informationsutbyte mellan de aktörer som omfattas av uppdraget och som berörs av utredningens förslag, och
- ta ställning till om begränsningarna bör tas bort och, oavsett bedömning i sak, lämna författningsförslag som innebär att informationsutbytet kan ske elektroniskt.

Uppdraget i sin helhet ska redovisas senast den 31 oktober 2023.

Beröring med Lantmäteriets regeringsuppdrag

Utredningens förslag kan medföra att Lantmäteriet kan få möjlighet att lämna information ex officio. En eventuell uppgiftsskyldighet måste vara mycket noggrant avvägd.

6.4 Utökad informationsutbyte (Ds 2022:13)

Utredningen avslutades 2022. Utredningen föreslår bland annat en generell sekretessbrytande bestämmelse införs. Bestämmelsen innebär att myndigheter, kommuner och andra organ som omfattas av offentlighets- och sekretesslagen kommer att kunna utbyta uppgifter om enskilda som behövs för att säkerställa korrekta beslutsunderlag och göra efterkontroller. Bestämmelsen innebär att uppgifter ska få lämnas ut såväl på begäran som på eget initiativ och den omfattar samtliga statliga och kommunala myndigheter samt de som enligt offentlighets- och sekretesslagen jämföras med myndigheter.

Utredningen föreslår även en ändring i lagen om lägenhetsregister som innebär en utökning av ändamålet med lägenhetsregistret för en bredare användning. Utredningen föreslår även en ändring av förordningen om lägenhetsregister som innebär att Migrationsverket ska få tillgång till lägenhetsregistret via direktåtkomst samt via medium för automatiserad behandling.

Såsom framgår av kapitel 3.5.1 är Lantmäteriet positiv till att informationen i lägenhetsregistret får användas för fler ändamål och fler aktörer än idag, men regleringen av lägenhetsregistret måste utredas i sin helhet.

6.5 Ny förverkandelagstiftning (2020:100)

Utredningen föreslår att en ny förverkandeform – självständigt förverkande av brottsvinster – ska införas.

Enligt de föreslagna reglerna om självständigt förverkande kan egendom förverkas om det visas att egendomen härrör från brottslig verksamhet. Det ska inte förutsättas att det kan visas att någon har begått ett visst konkret brott, utan förverkandeformen ska – på samma sätt som utvidgat förverkande – bygga på en mer generell bedömning utifrån de omständigheter under vilka egendomen påträffas, personens egendoms- och inkomstförhållanden och omständigheterna i övrigt. Förslaget torde därför även inkludera fastigheter (dvs. fast egendom) som har förvärvats till viss del med brottsvinster och till viss del med andra (legala) medel. För att

säkra förverkande av viss utpekad egendom tillämpas reglerna om beslag. Se vidare Lantmäteriets remissvar (LM2022/003229).

6.6 Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden (Dir. 2022:117)

Utredningen ska bl.a. se över möjligheten att inrätta ett hyresbostadsregister som skulle kunna bidra med information av brottsförebyggande karaktär.

6.7 Bostadsrättsregisterutredningen (SOU 2022:39)

I Bostadsrättsregisterutredningen föreslås att Lantmäteriet inrättar ett register över bostadsrätter. Även detta register skulle kunna bidra med information av intresse för brottsförebyggande myndigheter.

6.8 En ny förköpslag (Dir. 2022:48)

Utredningen får nya direktiv som innebär att man ska lägga fram förslag som kan stärka arbetet med att förebygga och bekämpa den organiserade brottsligheten och underlätta skyddet för försvarets intressen. Dessutom ska fastighetsöverlåtelser moderniseras på så sätt att de kan ske digitalt. Se även avsnittet om elektroniska överlåtelser.

7. Författningsförslag

Som ett led i regeringsuppdraget ska Lantmäteriet utreda och redovisa vilka åtgärder myndigheten skulle kunna vidta med ändrade tekniska och juridiska förutsättningar, samt lämna nödvändiga författningsförslag. Ett flertal av de författningsändringsbehov som har uppmärksammats inom ramen för regeringsuppdraget tangerar eller omfattas av andra utredningar som pågår inom området (se kapitel 6). Utöver de behov av författningsutveckling som berörs av pågående utredningar föreligger ett behov av förtydligande vad gäller myndighetens uppdrag att bidra till den brottsförebyggande och brottsbekämpande verksamheten.

Lantmäteriet har idag ingen skyldighet att på myndighetens eget initiativ (ex officio), lämna uppgifter vidare till de brottsbekämpande myndigheterna, vilket gör att en osäkerhet uppstår kring i vilka fall myndigheten har lagstöd att behandla och vidarebefordra uppgifter som myndigheten förfogar över. Det finns även en osäkerhet kring i vilken mån uppgifter som omfattas av sekretess får delas utan direkt lagstöd, vilket skulle behöva förtydligas. Vid begäran om uppgifter som Lantmäteriet förfogar över sätter detta ramarna för Lantmäteriets informationsdelning. Vid lämnande av uppgifter ex officio, sätter bl.a. registerlagstiftningar och dataskyddsregelverken ramarna för vilken information som får delas och hur den får delas. Lantmäteriet saknar därutöver rutiner och rättsliga möjligheter att inom den operativa verksamheten systematiskt behandla information på ett sådant sätt att tecken på brottslig verksamhet knuten till exempelvis fastighetsöverlåtelser kan upptäckas.

Bestämmelser om informationsutbyte med de brottsbekämpande myndigheterna kan utformas antingen som en uppgiftsskyldighet eller som en möjlighet att i vissa fall lämna uppgifter. Det kan också göras skillnad mellan om uppgiftslämnande kan ske på eget initiativ eller på begäran.

Det är av stor vikt att myndigheten inte åläggs en uppgiftsskyldighet som sträcker sig längre än vad myndigheten med hänsyn till nuvarande författningsreglering har möjlighet att uppmärksamma inom den sedvanliga ärendehandläggningen.

Utgångspunkten i Lantmäteriets uppdrag är att myndigheten ska försörja samhället med grundläggande geografisk information och fastighetsinformation och inte anpassa informationen för att möta behoven hos en särskild kund.

Sett till Lantmäteriets instruktionsenliga uppdrag är ett informationsutbyte med de brottsbekämpande myndigheterna idag inte möjligt i högre utsträckning än vad som följer av tryckfrihetsförordningens, förvaltningslagens (2017:900) och myndighetsförordningens (2007:515) bestämmelser. Lantmäteriet har idag alltså inte något rättsligt stöd för att på aggregerad nivå behandla de uppgifter som myndigheten förfogar över. En skyldighet och möjlighet för Lantmäteriet att delta i ett informationsutbyte med de brottsbekämpande myndigheterna i högre utsträckning än vad som anges ovan skulle därmed behöva ett tydligt lagstöd.

Om en annan myndighet begär uppgifter som Lantmäteriet förfogar över, har Lantmäteriet en rättslig grund för att behandla och tillhandahålla uppgifterna förutsatt att detta inte hindras av bestämmelserna om sekretess i offentlighets- och sekretesslagen. Vid ett tillhandahållande som sker ex officio kan tillhandahållande därutöver förhindras av registerlagstiftning, exempelvis ändamålsregleringen i 2 § i lagen om fastighetsregister men även annan författning såsom artiklarna 5-6 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning).

Lantmäteriet föreslår därför att regeringen beslutar om förordningsändringar enligt följande:

7.1 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet

Regeringen föreskriver i fråga om förordningen med instruktion för Lantmäteriet att 6 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

6 §

Lantmäteriet ska inom ramen för sitt verksamhetsområde även

1. bevaka Sveriges intresse i det internationella arbetet,
 2. bidra till Sveriges politik för global utveckling och genomförandet av politiken,
 3. samverka med myndigheter och organisationer i andra länder i frågor som har betydelse för Lantmäteriet,
 4. ansvara för samordning och stöd vid genomförande av EU-direktiv,
 5. i övrigt ge råd och stöd.
- Förordning (2010:1771)

Föreslagen lydelse

6 §

Lantmäteriet ska inom ramen för sitt verksamhetsområde även

1. *i så stor utsträckning som möjligt minimera riskerna för att myndighetens rutiner utnyttjas för ekonomisk brottslighet*
 2. bevaka Sveriges intresse i det internationella arbetet,
 3. bidra till Sveriges politik för global utveckling och genomförandet av politiken,
 4. samverka med myndigheter och organisationer i andra länder i frågor som har betydelse för Lantmäteriet,
 5. ansvara för samordning och stöd vid genomförande av EU-direktiv,
 6. i övrigt ge råd och stöd.
- Förordning (2010:1771)

7.2 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2016:775) om uppgiftsskyldighet vid samverkan mot viss organiserad brottslighet

Regeringen föreskriver i fråga om förordningen om uppgiftsskyldighet vid samverkan mot viss organiserad brottslighet 2§ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

2 §

Myndigheter som är skyldiga att lämna uppgifter enligt lagen (2016:774) om uppgiftsskyldighet vid samverkan mot viss organiserad brottslighet är Arbetsförmedlingen, Arbetsmiljöverket, Bolagsverket, Centrala studiestödsnämnden, Ekobrottsmyndigheten när den bedriver polisiär verksamhet, Finansinspektionen, Fondtorgsnämnden, Försäkringskassan, Inspektionen för vård och omsorg, Kriminalvården, Kronofogdemyndigheten, Kustbevakningen, Migrationsverket, Pensionsmyndigheten, Polismyndigheten, Skatteverket, Säkerhetspolisen, Tillväxtverket och Tullverket.
Förordning (2022:770)

Föreslagen lydelse

2 §

Myndigheter som är skyldiga att lämna uppgifter enligt lagen (2016:774) om uppgiftsskyldighet vid samverkan mot viss organiserad brottslighet är Arbetsförmedlingen, Arbetsmiljöverket, Bolagsverket, Centrala studiestödsnämnden, Ekobrottsmyndigheten när den bedriver polisiär verksamhet, Finansinspektionen, Fondtorgsnämnden, Försäkringskassan, Inspektionen för vård och omsorg, Kriminalvården, Kronofogdemyndigheten, Kustbevakningen, Lantmäteriet, Migrationsverket, Pensionsmyndigheten, Polismyndigheten, Skatteverket, Säkerhetspolisen, Tillväxtverket och Tullverket.
Förordning (2022:770)