

Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
Enheten för samhällsplanering
103 33 Stockholm

Utredningen om en ny förköpslag (Fi 2022:07) och Uppdrag till Lantmäteriet att möjliggöra fler elektroniska handlingar på fastighetsrättens område

LI2024/01326

1 Sammanfattning

Skatteverket tillstyrker att förslagen om digitala fastighetsöverlåtelse genomförs. Skatteverket lämnar dock vissa synpunkter på förslagen. Synpunkterna gäller förslag till ändringar och förtydliganden.

Skatteverket har inga synpunkter på förslagen om förköpsrätt.

2 Skatteverkets synpunkter

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken (avsnitt 1.3, s. 52)

I nuvarande lydelse av 4 kap. 1 § tredje stycket jordabalken¹ anges följande:

”Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.”

Skatteverket noterar att meningen *”Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga”* inte finns med i författningsförslaget (s. 52). Vid jämförelse med författningskommentaren (s. 443) framstår det som att denna mening av misstag har tagits bort från författningsförslaget.

Enligt förslaget införs det även ett nytt tredje stycke med följande lydelse:

”Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om hur en elektronisk handling ska vara beskaffad samt vad som i övrigt ska gälla om det tekniska förfarandet vid upprättande, verifiering och validering av innehåll i och utställande av det elektroniska dokumentet.”

¹ Senaste lydelse 2002:94.

Det kan därför även övervägas om det behövs ett förtydligande om att ett köp som inte uppfyller de kommande föreskrifterna hur en elektronisk handling ska vara beskaffad också är ogiltigt, dvs. att ”Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första *och tredje styckena* är ogiltiga”.

2.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken (avsnitt 1.3, s. 54)

Enligt förslaget ska 20 kap. 7 § 1 jordabalken få följande lydelse:

”Förekommer inte omständigheter som avses i 6 §, ska lagfartsansökan förklaras vilande, om vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen inte är styrkt av två vittnen *och köpehandlingen inte har upprättats elektroniskt* eller överlåtelsen inte skett genom statlig myndighet”

Syftet med ändringen är att en elektroniskt upprättad handling inte ska behöva vara styrkt av två vittnen. Skatteverket tillstyrker ändringen i sig. Såsom ordalydelsen har blivit formulerad, ”*köpehandlingen*”, så kan det emellertid tolkas som att exempelvis digitala gåvohandlingar inte omfattas och att dessa måste vara styrkta av två vittnen. Skatteverket föreslår därför att rekvisitet ”*köpehandlingen*” ändras till ”*handlingen*”.

2.3 Överlåtelse av fast egendom ska kunna ske digitalt (avsnitt 4)

Skatteverket tillstyrker förslagen om att överlåtelse av fast egendom ska kunna ske digitalt. Det är möjligt att ändringarna framöver även kan ge större digitaliseringsmöjligheter inom exempelvis fastighetstaxering där pappersanvändningen idag är mycket hög.

2.4 Det ska vara möjligt att begära registrering av gåva med en elektroniskt upprättad handling (avsnitt 4.8.2, s. 116)

Skatteverket tillstyrker förslaget, men har vissa synpunkter.

2.4.1 Formkrav för registrering av på gåvohandlingen

Enligt förslaget ska 16 kap. 2 § äktenskapsbalken få följande tillägg:

”*Registrering av gåva av fast egendom får göras med elektroniskt upprättad och signerad handling.*”
(s. 60)

Enligt förslaget ska 4 kap. 1 § jordabalken få följande tillägg:

”*Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om hur en elektronisk handling ska vara beskaffad samt vad som i övrigt ska gälla om det tekniska förfarandet vid upprättande, verifiering och validering av innehåll i och utställande av det elektroniska dokumentet.*” (s. 52)

Det kommer även göras ändringar i 19 kap. 11 a § jordabalken och 2 § inskrivningsförordningen (2000:309) vilka har till syfte att möjliggöra för Lantmäteriet att utfärda föreskrifter kring ansökningar om inskrivning med digitala handlingar.

Av Lantmäteriets rapport framgår att Lantmäteriet har för avsikt att meddela föreskrifter med innebörd att elektroniska rättshandlingar måste upprättas i Lantmäteriets e-tjänst.

Ordalydelsen i föreslagna tillägget i äktenskapsbalken skulle kunna tolkas som att Skatteverket ska registrera en elektroniskt upprättad och signerad handling, oavsett hur och var den elektroniska signeringen har skett. Det vore olyckligt om Skatteverket registrerar en gåvohandling som senare inte godtas av Lantmäteriet vid en ansökan om lagfart.

Det bör därför klargöras i författningskommentaren till 16 kap. 2 § äktenskapsbalken att den elektroniskt upprättade gåvohandlingen ska uppfylla de krav som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har föreskrivit om beträffande 4 kap. 1 § jordabalken.

2.4.2 Följdändringar i förordningen om Skatteverkets handläggning av vissa registreringsärenden

När Skatteverket har registrerat en handling i äktenskapsregistret, ska handlingen förses med ett bevis om registreringen och därefter återlämnas till ingivaren (2 § förordningen [2011:976] om Skatteverkets handläggning av vissa registreringsärenden). Beviset består idag av den stämpel och underskrift av handläggare som sätts på den inlämnade handlingen som sedan återlämnas.

Det är oklart hur detta ska ske när en digital gåvohandling ges in. Skatteverket uppfattar att det finns två hinder utifrån nuvarande formulering i förordningen.

Det första är att det inte är självklart att den digitala handlingen kan förses med ett bevis om registrering. Man kan tänka sig att detta bör göras genom ett förse dokumentet med en digital stämpel. Det framgår exempelvis av Lantmäteriets rapport att Lantmäteriet har för avsikt att förse de handlingar som upprättas i deras e-tjänst med ett digitalt valideringsintyg. När så sker brukar emellertid det digitala dokumentet förses med ett tekniskt lås så att ingen kan förändra dokumentet utan att valideringen upphör. Skatteverket är därför inte säker på att det är tekniskt möjligt att förse dokumentet med ett ytterligare digitalt valideringsintyg utan att Lantmäteriets ursprungliga valideringsintyg förvanskas.

Det andra hindret är att förordningen är formulerad på så sätt att det är den inlämnade handlingen som ska återlämnas efter att denna har försetts med bevis om registrering. Detta är helt naturligt vad gäller pappershandlingar, men är inte möjligt i en digital miljö. Det går inte att flytta eller överlämna en digital handling, utan all hantering leder till kopior. När ingivaren lämnar in gåvohandlingen till Skatteverket så är det inte ”originalhandlingen” som ges in, utan det skapas en digital kopia av handlingen när denna e-postas eller laddas upp via ett formulär. På samma sätt så kan Skatteverkets originalhandling med bevis om registrering inte återlämnas. Ordalydelsen i förordningen bör ändras även av den anledningen.

Dessa frågor bör utredas i den fortsatta handläggningen. En lösning skulle möjligen kunna vara att Skatteverket inte ska förse digitala gåvohandlingar med bevis om registrering och

återlämna handlingen, utan istället utfärda ett intyg om att den digitala handlingen, med ett av Lantmäteriet registrerat diarienummer, har registrerats i äktenskapsregistret.

2.4.3 Praktiska frågor kring hanteringen av digitala dokument

Förutom förordningen ovan, som idag hindrar en digital hantering, så är det inte helt självklart hur de digitala gåvohandlingarna ska hanteras i praktiken.

Det kan i sammanhanget nämnas att en ansökan om lagfart ska förklaras vilande om förvärvet har skett genom en gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken (20 kap. 7 § 10 jordabalken). Det måste ske en samsyn så att Skatteverket kan hantera Lantmäteriets digitalt utfärdade handlingar och Lantmäteriet måste i sin tur kunna hantera de digitala handlingar som Skatteverket utfärdar.

3 Konsekvenser för Skatteverket

Dagens registreringsförfarande för äktenskapsregistret är helt analogt. Skatteverket saknar av den anledningen en e-tjänst och en ansökan om registrering av en elektroniskt upprättad gåvohandling kommer därför initialt behöva göras genom att bifoga den elektroniska handlingen i Skatteverkets allmänna kontaktformulär. Denna åtgärd bedöms inte medföra någon större kostnad för Skatteverket.