



2018-05-31

Dnr 519-2018/565

## **FASTIGHETSÖVERLÅTELSE I EN DIGITAL TID**

---

Till Näringsdepartementet.

# 1 Sammanfattning

Lantmäteriet ska utreda behovet av och förutsättningarna för en övergång till elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelser av fast egendom. Fokus ska vara på eventuella samhällsvinster och erfarenheter från andra länder ska studeras.

Utredningen ska tjäna som underlag för en statlig utredning. Lantmäteriet tar i utredningen upp de områden som Lantmäteriet, och de aktörer som Lantmäteriet talat med, anser är viktiga att beakta om en statlig utredning tillsätts.

Lantmäteriet har utgått från syftena med formkraven vid överlåtelser av fast egendom. Därutöver har Lantmäteriet utgått från de frågetecken av praktisk karaktär – som att det inte fanns en spridning av användandet av elektroniska underskrifter bland befolkningen – för att införa elektroniska rutiner vid upprättande av fångeshandlingar enligt 4 kap. 1 § jordabalken, som lyftes i den så kallade FORMEL-utredningen från 2003.

Lantmäteriets bedömning att de praktiska förutsättningarna för en övergång till elektroniska fångeshandlingar finns. Att helt ta bort möjligheten till pappershandlingar är för närvarande dock inte önskvärt.

De erfarenheter som de länder som studerats i utredningen gjort visar också på att vinsterna med digitalisering av fångeshandlingar vid överlåtelser av fast egendom kan leda till stora samhällsvinster.

Det är enligt Lantmäteriets bedömning tydligt att det finns en stor efterfrågan på att kunna upprätta elektroniska fångeshandlingar. Denna efterfrågan kommer utifrån ett behov som grundar sig i vetskapen om att digitalisering kan leda till stora besparingar och vinster, nya möjligheter för innovation och konkurrens samt mer transparenta och säkra processer.

Lantmäteriet har i utredningen gjort bedömningen att utgångspunkten bör vara att privata aktörer ska kunna tillhandahålla

tjänster för upprättandet av elektroniska fångeshandlingar. Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer bör säkerställa vilka standarder som ska gälla för upprättandet av tjänsterna och för upprättandet av de elektroniska fångeshandlingarna. Detta bör ske i samverkan med de aktörer som avser att ta fram tjänster för elektroniska fångeshandlingar.

Lantmäteriet menar att det är viktigt att de elektroniska fångeshandlingarna ska kunna skickas in till Lantmäteriet via de elektroniska tjänsterna. Vidare bör elektroniska fångeshandlingar som upprättas utanför godkända elektroniska tjänster inte vara giltiga.

Lantmäteriet bedömer i utredningen att en elektronisk underskrift kan uppfylla kravet på underskrift i 4 kap. 1 § jordabalken. Den elektroniska underskriften bör vara av nivå kvalificerad eftersom den nivå i större utsträckning uppfyller med de bakomliggande syftena för formkraven enligt 4 kap. 1 § jordabalken och att nivån, i utgångsläget, är säkrare än nivån avancerad elektronisk underskrift.

Lantmäteriets samlade bedömning att en statlig utredning som syftar till att i lagstiftning möjliggöra för elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelser av fast egendom bör tillsättas.

Utredningen bör enligt Lantmäteriet även ta upp upplåtelser och andra överlåtelseformer av fast egendom än köp, byte och gåva. Detta för att den fastighetsrättsliga lagstiftningen ska vara samstämmig och digital i sin helhet.

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Uppdraget och dess genomförande</b> .....	<b>7</b>
2.1	Uppdraget.....	7
2.2	Metod .....	8
<b>3</b>	<b>Allmänna utgångspunkter</b> .....	<b>9</b>
3.1	Köp, byte och gåva .....	9
3.2	Fastigheter .....	10
3.3	Viktigt att hänsyn tas till bl.a. frågor om informationssäkerhet och personuppgifter .....	10
3.4	Nordiska grannländer och Estland .....	11
3.5	Terminologi.....	11
<b>4</b>	<b>Fastighetsöverlåtelser i dag</b> .....	<b>12</b>
4.1	Lagfart ska sökas .....	15
4.2	Formkraven .....	19
4.3	Möjlighet till elektronisk ingivning.....	22
4.4	Möjligheten till elektroniska fångeshandlingar har tidigare setts över .....	25
<b>5</b>	<b>Exempel från Norden och Baltikum</b> .....	<b>28</b>
5.1	Danmark .....	28
5.2	Estland .....	32
5.3	Finland.....	34
5.4	Norge.....	37
5.5	Sammanfattning av våra grannländers erfarenheter.....	42
<b>6</b>	<b>Elektronisk handling</b> .....	<b>43</b>

<b>7</b>	<b>Kan syftet med formalavtal vid överlåtelse av fast egendom tillgodoses genom elektroniska handlingar? .....</b>	<b>47</b>
7.1	Vilken typ av elektronisk handling kan accepteras som elektroniska fångeshandling? .....	49
<b>8</b>	<b>Finns det ett behov av elektroniska fångeshandlingar? .....</b>	<b>51</b>
8.1	Bör möjligheten att upprätta fångeshandlingarna i pappersform finnas kvar? .....	54
<b>9</b>	<b>Formkravet underskrift .....</b>	<b>56</b>
<b>10</b>	<b>Elektronisk underskrift och elektronisk legitimering .....</b>	<b>57</b>
10.1	Ett system byggt på teknik och flera aktörer .....	57
10.1.1	eIDAS-förordningen – lagstiftningen bakom elektronisk legitimering och underskrift .....	59
10.1.2	Elektronisk legitimering.....	61
10.1.3	Elektroniska underskrifter.....	62
10.2	Kan syftet med kravet på underskrift för överlåtelser av fast egendom uppfyllas genom elektroniska underskrifter? .....	66
10.3	Bör underskriften vara avancerad eller kvalificerad? .....	69
<b>11</b>	<b>De övriga formkraven .....</b>	<b>73</b>
11.1	Kan syftet med formkraven uppfyllas genom elektroniska rutiner?.....	74
<b>12</b>	<b>Var ska handlingen kunna upprättas?.....</b>	<b>75</b>
12.1	En eller flera särskilda e- tjänster måste skapas .....	76
12.2	Myndighet eller privat tillhandahållare, eller både och?.....	77
12.3	Ska tillgång till tjänsten begränsas? .....	79
12.4	E-fångeshandlingar upprättade utanför en accepterad tjänst bör inte vara giltiga .....	80

<b>13</b>	<b>Långtidsbevarande av elektroniska handlingar och underskrifter .....</b>	<b>81</b>
13.1	Övergripande .....	81
13.1.1	Originalhandling och preskriptionstider vid fastighetsöverlåtelse .....	82
13.2	Möjligheter för bevarande av e-handlingar i dag.....	84
13.3	Förutsättningar för långtidsbevaring finns .....	85
13.4	Arkivering och ursprungligt skick.....	86
<b>14</b>	<b>Juridiska konsekvenser och följdverkningar av en övergång till elektroniska fångeshandlingar .....</b>	<b>88</b>
14.1	Några, men få, ändringar krävs .....	88
14.2	Fast egendom, tomträtter och ägarlägenheter .....	91
14.3	Förrättningsåtgärder .....	91
14.4	De andra fången, servitut och bostadsrättsavtal .....	92
14.5	Fullmakter och andra handlingar som begränsar en helt digital process.....	93
14.6	Bevittning.....	93
14.7	Inskrivningsdag eller tid för inskrivning.....	94
<b>15</b>	<b>Konsekvensanalys .....</b>	<b>94</b>
15.1	Övergripande .....	94
15.2	Lantmäteriet.....	96
15.3	Näringslivet .....	98
15.4	Privatpersoner .....	99
15.5	Andra myndigheter .....	100
<b>16</b>	<b>Slutsats .....</b>	<b>101</b>

## 2 Uppdraget och dess genomförande

### 2.1 Uppdraget

Nedan är uppdraget till Lantmäteriet, som det är formulerat i regleringsbrevet för budgetåret 2018.<sup>1</sup>

*Lantmäteriet ska utreda behovet av, och förutsättningarna för, en övergång till elektroniska fångeshandlingar för överlåtelse av fast egendom. Lantmäteriets utredning ska tjäna som underlag för en statlig utredning, och därför bland annat innehålla en analys av behovet av ändrad lagstiftning samt juridiska konsekvenser och följdverkningar av en sådan ändring. En fråga som särskilt ska belysas är hur en övergång förhåller sig till de grundläggande formkraven för överlåtelse av fast egendom. Lantmäteriets fokus ska vara på de samhällsekonomiska vinster som kan uppnås genom en övergång till elektroniska fångeshandlingar. Konsekvenserna för Lantmäteriet och andra offentliga och privata aktörer ska belysas. Vikten av att elektroniska överlåtelsehandlingar kan ske på ett tekniskt säkert sätt ska särskilt beaktas. Lantmäteriet ska även studera de erfarenheter av elektroniska fastighetsöverlåtelser som vunnits i andra länder, i första hand våra nordiska och baltiska grannländer.*

*Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 31 maj 2018.*

---

<sup>1</sup> Regleringsbrev för budgetåret 2018 avseende Lantmäteriet inom utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik. Regeringsbeslut I:13.

## 2.2 Metod

För genomförandet av utredningen tillsatte Lantmäteriet en styrgrupp och utsåg en utredare. Till stöd för utredaren har Lantmäteriets tre divisioner vardera utsett en jurist. Därutöver har också en IT-arkitekt och representanter för enheten Digital utveckling deltagit som stödresurser för utredningen. Utredningen har också i omgångar spridits internt inom Lantmäteriet till vissa personer med särskild sakkunskap inom de områden som utretts.

Inom Lantmäteriet har två workshops genomförts, där konsekvenserna för Lantmäteriet varit i fokus.

Lantmäteriet har aktivt arbetat med att sprida information om utredningen och uppmuntrat aktörer som anser sig berörda att kontakta utredaren.

Utredaren har också arbetat uppsökande, för att få kontakt med så många av de som skulle kunna vara berörda av en övergång till elektroniska fångeshandlingar som möjligt.

Den fråga som Lantmäteriet tidigt identifierade som svårast att självständigt utreda är den om samhällsekonomiska vinster. Därför har stort fokus legat på att föra en dialog om detta.

Utredaren har besökt flera forum och konferenser i syfte att informera om att utredningen pågår och för informationsinhämtning. Kredit- och fastighetsmarknadsrådet, eSAMs juridiska expertgrupp och E-legitimationsdagarna är exempel på sådana forum.

Standardförfarandet vid dialogen med enskilda aktörer har varit att utredaren redogjort för uppdraget, för de olika modellerna som använts i våra grannländer och att aktören fått möjlighet att svara på några frågor. Frågorna har varierat beroende på aktör men i princip har de varit:

- Är elektroniska fångeshandlingar något ni anser vara önskvärt?
- Vad ser ni för vinster för er och för era kunder?
- Samhällsekonomiska vinster i övrigt?
- Risker?
- Är någon modell särskilt önskvärd?
- Underskriften – någon särskild nivå?



Alla aktörer har fått möjlighet att komma in med svar eller resonemang utifrån utredningsuppdraget, med fokus på frågorna ovan, på de sätt de själva önskat. De flesta har valt att svara under sittande möte, andra har skickat in svar via mejl och några har skickat in skriftliga yttranden. Alla aktörer har inte svarat. De aktörer som på något sätt bidragit till utredningen är:

Advokatfirman Delphi, Bofink, Boverket, Collector Bank, Danske Bank, Domstolsverket, E-legitimationsnämnden, Enigio, Fastighetsägarna, Habity, Kammarkollegiet, Kronofogdemyndigheten, Ligio, LRF Konsult, Mäklarsamfundet, Nationellt bedrägericentrum vid Polisen, Nordea, Post-och Telestyrelsen, PwC, Riksarkivet, SBAB, Scrive, SEB, Skatteverket, Stoer, UC, Villaägarna och Åklagarmyndigheten.

För att studera de erfarenheter som vunnits i andra länder har utredaren talat med representanter för:

Ambita AS, Estlands Justitiedepartement, Lantmäteriverket Finland, Tinglysningretten Danmark, Kartverket Norge, OBOS Eiendomsmeglere AS.

## 3 Allmänna utgångspunkter

### 3.1 Köp, byte och gåva

Inom juridiken är begreppet *fång* ett sätt att beskriva att en rätt till en sak övergått från en part till en annan. Lantmäteriet ska enligt uppdraget utreda överlåtelse av fast egendom. Detta kan innebära t.ex. fång av fast egendom genom arv, bodelning, köp eller gåva. Dessa fång är de s.k. derivativa fången. Därmed faller originära, som besittning, och exstinktiva, som expropriation, fång utanför utredningens uppdrag.

Lantmäteriet har på grund av tidsaspekten, men också för att de olika överlåtelseformerna skiljer sig åt på flera sätt, ansett det

nödvändigt att ytterligare begränsa utredningens inriktning till fången köp, byte och gåva enligt 4 kap. 1 § jordabalken. Eftersom köp är den vanligaste avtalstypen för överlåtelse av fast egendom är det köpeavtal som Lantmäteriet valt att inrikta sig på vid studier av andra länders erfarenheter av elektroniska fångeshandlingar.

### **3.2 Fastigheter**

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter, 1 kap 1 § jordabalken. Tillhör till en fastighet enligt 2 kap. jordabalken också fast egendom. Sådana tillhör kan under vissa omständigheter bli lös egendom, genom t.ex. en lantmäteriförrättning eller genom fysisk separation från fastigheten. Det är vanligt att begreppen fast egendom och fastigheter används synonymt. I utredningen kommer därför fastighet och fast egendom att användas synonymt, även om det finns en viss skillnad, men det är överlåtelser av fastigheter som utreds.

Paragrafen 4 kap. 1 § jordabalken är grundläggande för fastighetsrätten och ändringar av den får direkt påverkan på hur överlåtelser av tomträtter sker, se 13 kap. 7 § jordabalken. Överlåtelser av ägarlägenheter och tredimensionella fastigheter påverkas likaså de. Detta tas dock inte upp särskilt i utredningen.

Överlåtelser av så kallade paketerade fastigheter – fastigheter som tagits in ett aktiebolag varpå aktierna överlåts – faller utanför utredningen eftersom aktier är lös egendom.<sup>2</sup>

Inte heller kommer möjligheten till elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelse av bostadsrätter att undersökas då bostadsrätter inte är fast egendom.

### **3.3 Viktigt att hänsyn tas till bl.a. frågor om informations säkerhet och personuppgifter**

Det är inte möjligt att på detaljnivå göra bedömningar i frågor som informations säkerhet eller personuppgiftsregler. Detta beror dels på vilka val som görs i en eventuell statlig utredning och dels på att vissa sådana frågor är frågor på verksamhetsnivå istället för lagstiftning. Syftet med Lantmäteriets utredning är att se över

---

<sup>2</sup> Se mer om den här typen av överlåtelser i betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).

förutsättningarna för en övergång till elektroniska fångeshandlingar. Utgångspunkten för utredningen att gällande regler för t.ex. sekretess och personuppgiftsbehandling följs om möjligheten skulle ges genom ändringar i 4 kap. 1 § jordabalken.

Det saknas också möjlighet att särskilt gå in på frågor om myndigheters uppdrag och frågor om t.ex. konkurrens. Dessa frågor är liksom tidigare nämnda frågor viktiga att hantera men det görs bäst i samband med ytterligare utredning.

Lantmäteriet har heller inte utrett eventuella frågor som kan uppstå med anledning av att parterna i en överlåtelse är utländska.

### **3.4 Nordiska grannländer och Estland**

Lantmäteriet har utifrån uppdraget studerat de erfarenheter som vunnits i Danmark, Estland, Finland och Norge. De nordiska länderna har en fastighetsrätt som ligger nära den svenska och deras erfarenheter är därför särskilt intressanta. Det har också varit relativt enkelt att få kontakt med personer som underlättat för informationssamlingen från dessa länder.

Av de baltiska länderna valde Lantmäteriet att endast studera Estlands erfarenheter. Detta på grund av att de är kända för att ha kommit långt i sin digitalisering och för att Lantmäteriet redan har upparbetade kontakter där. De andra baltiska länderna har liknande rättssystem som Estland, men har enligt Lantmäteriets uppfattning i stort följt i Estlands spår varför det räckt att studera de estländska erfarenheterna.

Några andra länders erfarenheter har på grund av utredningens tidsperspektiv inte varit möjligt att studera.

### **3.5 Terminologi**

I den översikt som har gjorts av andra länders erfarenheter används ibland begreppet köp i stället för överlåtelse eller fång av fast egendom. Det beror på att det kan finnas skillnad i reglerna för t.ex. köp och gåva i de olika länderna. Eftersom köp är den vanligaste avtalstypen för överlåtelse av fast egendom är det köpeavtal som Lantmäteriet valt att inrikta översikten på.

I betänkandet reboot – omstart för den digitala förvaltningen (SOU 2017:114) föreslås att flera etablerade begrepp gällande e-

tjänster och digitalisering ska ändras, såsom att förlitande part ska heta förlitande aktör. Betänkandet är vid tidpunkten för denna utredning ute på remiss och det är inte klart om de begreppsändringar som föreslås i betänkandet kommer att börja användas. I denna utredning kommer Lantmäteriet därmed att hålla sig till de begrepp som är etablerade i dag.

Som uppdraget är formulerat ska Lantmäteriet undersöka förutsättningarna för en övergång till *elektroniska* fångeshandlingar. Många gånger används begreppet *digital* som en synonym, och i stället för, begreppet elektronisk.<sup>3</sup> Med hänsyn till hur uppdraget är formulerat kommer Lantmäteriet företrädesvis använda sig av begreppet elektronisk i stället för begreppet digital, när något av begrepp kan användas. I flera fall används dock digital, främst när det studien av de utländska erfarenheterna då de genomgående använder begreppet digital i stället för elektronisk.

## 4 Fastighetsöverlåtelse i dag

Varje år sker ca 100 000 fastighetsöverlåtelse till ett värde om ca 300 miljarder svenska kronor.<sup>4</sup> Omkring 3,2 miljoner fastighetsägare äger drygt 3,2 miljoner fastigheter. Räknat på köpeskillingen uppskattar Lantmäteriet marknadsvärdet för Sveriges fastigheter till över 12 biljoner kronor. I snitt sker in-teckningar till ett värde på 1,1 miljarder kronor per arbetsdag varje år.

Fastigheter och fastighetsöverlåtelse är alltså av stor ekonomisk betydelse, både för samhället och för enskilda. Detta är en anledning till fastighetsöverlåtelse omgärdas av flera krav i lagstiftningen, bl.a. att avtalet ska upprättas i skriftlig form och att den som förvärvat en fastighet ska söka lagfart och därmed bli publicerad som lagfaren ägare i fastighetsregistret.

---

<sup>3</sup> Se t.ex. Juridik som stöd för förvaltningens digitalisering (SOU 2018:25).

<sup>4</sup> Dessa siffror gäller överlåtelse som förvärvaren fått lagfart på. Lantmäteriet för löpande statistik över lagfartsregistreringar.

Fastighetsöverlåtelse kan 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 överläts, köpeskillning och att det finns en överlåtelseförklaring. Dessa krav går igenom mer utförligt nedan.

Med upprättande av en giltig köpehandling får förvärvaren sakrättsligt skydd gentemot överlåtarens borgenärer. Lite förenklat kan sägas att äganderätten övergått från överlåtaren till förvärvaren. Borgenärerna kan alltså inte begära utmätning av fastigheten utan får begära utmätning av köpeskillningen, eller fordran på köpeskillningen, från överlåtaren.

Även om det för en giltig fastighetsöverlåtelse bara krävs att ett avtal upprättas, är det vanligt att två avtal upprättas: ett köpekontrakt och ett köpebrev. Upprättas två avtal ska båda för sin giltighet innehålla de krav som ställs på avtalet och avtalets innehåll enligt 4 kap. 1 § jordabalken.

I köpekontraktet brukar en detaljerad och utförlig beskrivning av t.ex. objektet och hur transaktionen ska ske finnas. Även tillträdesdag och tidpunkten då betalningen ska ha slutreglerats brukar anges i köpekontraktet. Vanligen avtalas också om att ett köpebrev ska utfärdas när säljaren har mottagit betalningen och köparen fått tillträde till fastigheten.

I köpekontraktet kan villkor att köpebrev, eller andra villkor som att ett visst tillstånd ska fås av myndighet, ställas upp för överlåtelsens fullbordan. Skulle villkoret inte uppfyllas ska prestationerna som huvudregel återgå. Sådana s.k. svärvillkor kan endast gälla för en tid som är kortare än två år. Skulle villkoret ställas på längre tid eller inte uppfyllas inom två år är hela avtalet om överlåtelsen ogiltigt, 4 kap. 4 § jordabalken.

Villkor som tas upp i köpekontraktet måste också tas med i köpebrevet för att de ska vara fortsatt bindande. Villkor som inte också tas upp i köpebrevet kan dock tjäna som bevis för vad parterna har kommit överens om.

Ett köpebrev brukar vara en enklare version av köpekontraktet och endast innehålla formkraven för överlåtelse av fast egendom.

Köpebrevet brukar ofta förklaras som att det är en kvittens på att betalningen utgetts. Fastighetsöverlåtelsen blir med upprättandet av köpebrevet fullständig, om krav på sådant ställts.

Vid upprättande av avtal för överlåtelse av fast egendom gäller den så kallade ömsesidighetsprincipen. Ömsesidighetsprincipen innebär att avtalet blir bindande först när båda parter undertecknat avtalet. Om det finns flera parter inträder bundenheten först då samtliga parter har undertecknat avtalet. Ju fler parter desto större sannolikhet är det att avtalen behöver skickas runt för att alla ska kunna underteckna dem.

Vid en fastighetsöverlåtelse är det också vanligt att fler parter än överlåtare och förvärvare är inblandade. Oftast finns en mäklare med och hjälper till med upprättande av avtal och för att förklara de olika delarna i processen. Parternas respektive bank brukar vara inkopplade för att säkerställa finansieringen. Ofta löses finansieringen mot att förvärvaren lovar att ställa en panträtt i fastigheten som säkerhet för det lån som förvärvaren normalt får av sin bank. Panträtten upprättas normalt i form av ett datapantbrev. Datapantbrevet skapas när Lantmäteriet beviljat en in-teckning i fastigheten. In-teckningsansökan skickas vanligen in tillsammans med lagfartsansökan. Processen beskrivs mer utförligt nedan.

Ett standardförfarande är att parterna möts hos mäklare och upprättar tre exemplar av fångeshandlingen, en till vardera parten och en till mäklaren. Det är också vanligt att mötas hos banken och att även banken får ett exemplar av fångeshandlingen. I samband med detta överförs pengarna mellan parternas banker och mäklaren eller banken tar på sig att skicka in en ansökan om lagfart till Lantmäteriet.

Parterna vid köp av fast egendom kan illustreras genom följande bild.



En fastighetsöverlåtelseprocess, från att fastigheten läggs ut till försäljning till att den nya ägaren blir registrerad som lagfaren ägare tar ofta mellan tre till nio månader.

Även om fastighetsöverlåtelser kan ske med relativt enkla medel är de alltså ofta komplexa och tidskrävande affärer då flera parter är inblandade och stora värden står på spel. Processen är heller sällan helt transparent för parterna då flera handlingar skickas mellan flera involverade aktörer vid olika tillfällen.

## 4.1 Lagfart ska sökas

### *Lagfart – till skydd för fastighetsägaren*

Frågor om förärv av fast egendom är tätt förknippade med frågor om lagfart eftersom den som med äganderätt förvärvat fast egendom är skyldig att söka lagfart inom tre månader, 20 kap. 1 § jordabalken. Lagfart söks hos inskrivningsmyndigheten – Lantmäteriet.<sup>5</sup>

En lagfart tjänar som bevis för vem som äger fastigheten som lagfarten beviljats på. Genom inskrivning av lagfart blir ägaren skyddad mot konkurrerande anspråk. Ett sådant scenario kan vara att en annan person köpt samma fastighet av överlåtaren. Om lagfarten inte är registrerad på överlåtaren utsläcks möjligheten att i god tro förvärva fastigheten – förvärvaren borde vetat att överlåtaren inte hade rätt att sälja fastigheten och kan därmed inte hävda bäst rätt till fastigheten.

Om överlåtaren fortfarande står registrerad som lagfaren ägare, är det som huvudregel den som först beviljas lagfart som anses vara ägaren. Den som ansökt sist får i så fall rikta skadeståndsanspråk mot överlåtaren.

Giltigheten av en överlåtelse får prövas även om lagfart har beviljats på grund av överlåtelsen, 19 kap. 40 § jordabalken. En lagfart innebär alltså inte att den underliggande fångeshandlingen är giltig i sig och både fångeshandlingens och lagfartens giltighet ifrågasätts i allmän domstol.

---

<sup>5</sup> 16 § förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet.

Vanligen är det endast köpebrevet som skickas in till Lantmäteriet för ansökan om lagfart. Detta beror bl.a. på att köpekontraktet ofta innehåller information som parterna inte vill ska bli känd: handlingar som skickas in till Lantmäteriet blir allmän handling och ska som huvudregel lämnas ut i sin helhet då någon begär det.

Om handlingen är korrekt upprättad och överlåtelsen är fri från brister, se 19 kap. 14 § och 20 kap. 6–7 §§ jordabalken, beviljas ansökan. En brist kan t.ex. vara att överlåtelsen kräver myndighets tillstånd och sådant inte inhämtats eller att en fullmakt inte skickats tillsammans med ansökan.

När ansökan beviljats registreras förvärvaren som lagfaren ägare till fastigheten i fastighetsregistret. Lantmäteriets granskning av en fångeshandling är i princip begränsad till om de formella förutsättningarna för lagfart är uppfyllda och någon utförlig granskning av namnteckningarna på fångeshandlingen görs inte.<sup>6</sup> Inte heller behöver parterna legitimera sig för att ge in ansökan eller för att skriva under. I det elektroniska förfarandet sker dock fler kontroller, se nedan.

Förtroendet för att handlingarna upprättats av rätt person och på rätt sätt ligger i att parterna granskar varandra och att det oftast finns andra kontrollmekanismer som översyn av mäklare, bank och vittnen vid upprättandet av handlingarna. Genom lagfartsförfarandet blir också överlåtelsen känd och den som eventuellt fått sin rätt kränkt har ökad möjlighet att få kännedom därom och därefter t.ex. ifrågasätta handlingens giltighet i domstol.

Till Lantmäteriet ska originalet av fångeshandlingen – inte enbart en bestyrkt kopia – ges in. Syftet är att förhindra att lagfartsbeslut fattas utifrån oriktiga fångeshandlingar.<sup>7</sup> Detta krav finns inte vid elektronisk ansökan, se nedan. När ansökan och fångeshandlingen registrerats och beslut fattats i ärendet skickas originalhandlingen tillbaka med post.

I vissa fall, som framgår av 20 kap. 7 § jordabalken, ska Lantmäteriet besluta om vilande lagfart. Vilande lagfart innebär att det kan finnas outredda anspråk på fastigheten. Detta kan handla om att överlåtelsen kräver makes samtycke enligt 7 kap. 5 § äktenskapsbalken och ett samtycke inte inkommit med ansökan om lagfart. Den sökande beviljas då vilande lagfart. Vilande lagfart innebär inte att överlåtelsen i sig är ogiltig. Den vilande lagfarten

---

<sup>6</sup> Jfr NJA 1982 s. 773.

<sup>7</sup> Jfr 20 kap. 5 § jordabalken och prop. 1970:20 del A s. 288 f.



tjänar istället som en upplysning om att det kan finnas anspråk på fastigheten, men att det inte är säkert att förvärvaren har bäst rätt till fastigheten eller att alla villkor för en fullständig överlåtelse är uppfyllda.

Det kan finnas anledning att vilja ha en vilande lagfart, främst gäller det situationen då förvärvaren vill utsläcka möjligheten att överlåtaren säljer fastigheten till någon som är i god tro om att det inte finnas en annan pågående försäljning.

Om Lantmäteriet finner att det råder tvist om en överlåtelse, till exempel för att en part hör av sig till Lantmäteriet och uppger att överlåtelsen aldrig har skett, får Lantmäteriet förelägga sökanden att inom viss tid väcka talan vid domstol. Följer sökanden inte förelägandet, får inskrivningsmyndigheten avvisa ansökan, 19 kap. 16 § jordabalken.

Det är endast den lagfarna ägaren som kan beviljas inteckning på fastigheten. Den som har vilande lagfart kan dock beviljas inteckning i fastigheten om detta medges av den som har full lagfart, 22 kap. 4 § 1 p. jordabalken. Lagfart ger också möjlighet att upplåta nyttjanderätter och servitut på fastigheten.

### *Förtroende för fastighetsregistret är viktigt för fastighetsomsättningen*

Lagfartsinstitutet är viktigt för fastighetsomsättningen och i förlängningen Sveriges kreditvärdighet, eftersom fast egendom ofta används som säkerhet vid olika typer av lån. Att ett lands fastighetsregister går att lita på är enligt Världsbanken grundläggande för en fungerande marknadsekonomi.<sup>8</sup> Skulle felaktigheter uppstå, på grund av brottslighet eller misstag, kan det skada förtroendet för fastighetsregistret och de bakomliggande avtalen om förvärv av fast egendom. Detta skulle kunna påverka Sveriges – och enskildas – kreditvärdighet.

Den stora mängden ärenden som årligen hanteras av Lantmäteriet ställer höga krav på en effektiv och rationell ärendehantering, inte minst av hänsyn till fastighetsomsättningssintresset.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Badev, Anton I. and Beck, Thorsten and Vado, Ligia and Walley, Simon C., Housing Finance Across Countries: New Data and Analysis (January 1, 2014). World Bank Policy Research Working Paper No. 6756.

<sup>9</sup> Prop. 2006/06:28 s. 50.

En beviljad lagfart innebär många praktiska konsekvenser för den lagfarne ägaren, och för den som inte längre är det. Lantmäteriet ska bl.a. i vissa fall föra över uppgifter till andra myndigheter, t.ex. uppgift om ändrade ägarförhållanden till Skatteverket enligt 75 § förordning (2000:308) om fastighetsregister. Skatteverket använder informationen för t.ex. fastighet-savgift och beskattning.

Det är också vanligt att t.ex. kommuner eller elbolag köper fastighetsinformation av Lantmäteriet, när det inte finns ett krav på att informationen ska överföras.

Eftersom den som är lagfaren ägare presumeras vara ägare till fastigheten påverkar registreringen till vem fakturor för kostnader för sophämtning, el och vatten sänds. Samma presumtion gäller för beslut i tillsynsärenden enligt t.ex. miljöbalken.

Därutöver köper fler aktörer informationen för att kunna rikta reklam, för återförsäljning och för andra ändamål såsom nyhetsartiklar om vilka bostäder som sålts i kommunen.

### *Lagfartskapning – skadligt men ovanligt*

Den risk för missbruk av systemet med fastighetsregister som vanligen brukar framhållas kallas *lagfartskapning*. Förfarandet innebär att en eller flera personer förfalskar parternas och vittnens underskrifter på ett köpebrev och sedan skickar in handlingen med en ansökan om lagfart och inteckningar till Lantmäteriet. Om lagfarten och inteckningarna beviljas, går bedragarna till ett kreditinstitut och byter pantbrev mot kontanter. Därefter försöker bedragarna att försvinna och på något sätt använda pengarna. Den rättmätigare ägaren kan i så fall väcka talan mot bedragarna vid domstol, väcka talan att lagfarten ska återgå samt kräva skadestånd från Lantmäteriet.

Försök till lagfartskapning är mycket ovanliga. Historiskt har det handlat om cirka fem per år och de senaste åren har inte någon lyckats med en kapning som gett ekonomisk vinning. En anledning till det är de säkerhetsrutiner som Lantmäteriet implementerat. Lagfarna ägare och tomträttsinnehavare som är registrerade till den myndighetsgemensamma tjänsten *Mina meddelanden*<sup>10</sup> får ett e-meddelande redan när ett ärende om ägandeförändring registreras och när en ansökan om ny inteckning registreras.

---

<sup>10</sup> [www.minameddelanden.se](http://www.minameddelanden.se).

Lantmäteriet skickar också post med en underrättelse om ändrade ägarförhållande till den tidigare lagfarne ägaren respektive tomträttsinnehavaren när en ansökan om lagfart eller inskrivning av tomträtt beviljas eller förklaras vilande.

## 4.2 Formkraven

*Skriftligt avtal har ansetts krävas för trygghet och av bevisskäl*

I motsats till vad som gäller för de flesta avtal, som kan ingås formlöst, har lagstiftaren ansett att avtal vid överlåtelse av fast egendom måste ha viss form, så kallat formalavtal. För sin giltighet måste avtalet upprättas skriftligt. Att handlingen ska upprättas i pappersform var givet eftersom elektroniska metoder för upprättande av handlingar inte fanns när jordabalken skrevs, se även avsnitt 4.4.

I propositionen 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 tredje man, som kan beröras av överlåtelsen. Härmed sammanhänger betydelsen av att fångat genom lagfarten får publicitet. Lagfartsinstitutet förutsätter att alltså köpeavtalet tillkommer i viss form.<sup>11</sup>

Ett ytterligare skäl för kravet på skriftlig form vid fastighetsöverlåtelser är att formen förutsätts öka chansen att överlåtelsen sker först efter moget övervägande. Framst bedöms förhastade steg från säljarens sida kunna förebyggas.<sup>12</sup>

Vidare tjänar formens funktion som ett bevismedel om avtalets tillkomst och innehåll. Därutöver framförs av i propositionen att fast egendom historiskt har varit ett särskilt viktigt förmögenhetsobjekt och att överlåtelsen därför har omgärdats med vissa formkrav. Även om detta skäl inte ansågs ha samma betydelse som förr ansågs ändå den fasta egendomens ekonomiska värde vara av sådan vikt att det ska finnas krav på viss form för överlåtelsen.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Prop. 1970:20 del B 1 s. 121.

<sup>12</sup> Prop. 1970:20 del B 1 s. 122 ff.

<sup>13</sup> Ibid.

## *Avtalets innehåll*

Förutom det underliggande kravet på att en skriftlig handling ska upprättas ställs ett antal krav på avtalets innehåll i 4 kap. 1 § jordabalken.

Vid tillkomsten av reglerna uttalades av lagstiftaren att utformningen av formkrav vid överlåtelse av fast egendom inte bör utformas på ett sådant sätt att fastighetsomsättningen onödigt tyngs. Lagberedningen uttryckte det så att syftet med formkravet för fastighetsköp är att uppnå trygghet i fastighetsomsättningen.<sup>14</sup> Avtalet ska för sin giltighet innehålla:

- vilken egendom som berörs,
- en överlåtelseförklaring,
- köpeskillingen och
- parternas underskrifter.

Utöver de ändamål som ligger bakom kravet på att överlåtelsen för sin giltighet ska fastställas i skriftlig form, är ett av skälen att förhandlingar om överlåtelse av fast egendom ofta pågår under lång tid och det är därmed betydelsefullt att villkoren får en klar utformning.<sup>15</sup>

Vilken *egendom* som fångat rör är särskilt viktigt för att tredje man ska förstå vilken egendom som överlåtelsen gäller, en allt för svävande beskrivning som tillåts alltså inte. Beteckningen måste också kunna förstås av Lantmäteriet för att lagfart ska kunna beviljas. Vanligtvis anges registerbeteckningen, dvs. i regel: kommun, traktnamn, blocknummer, enhetsnummer.

*Överlåtelseförklaringen* tjänar dels som garant för att överlåtaren och förvärvaren har förståelse för processen, dels för att förtydliga överlåtelsens fullbordan. Dessutom tjänar överlåtelseförklaringen som ett bevismedel om överlåtelsen. Normalt är överlåtelseförklaringen tydligt uttryckt i köpehandlingarna men det har också accepterats att själva utformningen av köpehandlingens är så pass tydlig att handlingen i sig själv fått anses innebära att en överlåtelseförklaring finns.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Prop. 1970:20 del B 1 s. 123 ff.

<sup>15</sup> Prop. 1970:20 del B 1 s. 123.

<sup>16</sup> Se NJA 1984 s. 482, NJA1975 s. 635 samt Hovrätten för Övre Norrlands avgörande Ö 837-04.

*Köpeskillingen*<sup>17</sup> måste anges men behöver inte specificeras. Det kan till exempel uppges att priset per kvadratmeter är 1 000 kr och att fastigheten är 1 000 kvadratmeter stor. Beloppet behöver inte vara detsamma i köpehandlingen som i köpebrevet, däremellan kan händelser ha inträffat som förändrat värdet på egendomen. Om annan köpeskillning eller ersättning avtalas för fastigheten men detta inte tas med i avtalet, är den överenskommelsen utan verkan enligt 4 kap 1 § 2 st jordabalken.

Angivande av köpeskillingen är också viktigt ur ett statsfinansiellt perspektiv eftersom köpeskillingen tjänar som underlag för att beräkna stämpelskatt på fastighetsöverlåtelse. Stämpelskatt tas ut vid beviljande av lagfart av Lantmäteriet. För fysiska personer är huvudregeln att skatten beräknas på 1,5 procent av det högsta värdet av köpeskillingen och fastighetens taxeringsvärde året innan lagfarten beviljas ut, 9 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. För juridiska personer är skattesatsen 4,25 procent, dock med undantag för bostadsrättsföreningar och vissa andra rättssubjekt som betalar samma procent som fysiska personer enligt 8 § samma lag.<sup>18</sup> Köpeskillingen har också betydelse för skattemässiga konsekvenser, som kapitalbeskattning vid försäljning.

Kravet på *underskrift* kan tjäna flera olika syften: för att säkra identiteten till utställaren av angivelsen, 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.<sup>19</sup> Parterna, eller deras ombud, behöver inte underteckna handlingen vid samma tidpunkt. När handlingen är undertecknad och utgiven<sup>20</sup>, dvs. parterna eller deras ombud har tagit del av den andra partens underskrift, har köparen fått bäst rätt till fastigheten.

Utöver ovan nämnda formkrav finns det för beviljande av lagfart ett krav i 20 kap. 7 § jordabalken som innebär att överlåtarens namnteckning ska vara *bevittnad* av två personer. Om så inte skett är följden inte ogiltighet. I stället ska Lantmäteriet förelägga

---

<sup>17</sup> Om det framgår av överlåtelsen, till exempel för att det är en gåva, att någon köpeskillning inte utgår är ändå formkravet uppfyllt.

<sup>18</sup> Andra skattesatser föreslås dock i betänkandet Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27).

<sup>19</sup> Prop. 1970:20 Del B 1 s.127.

<sup>20</sup> Se NJA 2000 s. 747 I och II.

överlåtaren att inom viss tid väcka talan vid domstol, om överlåtaren anser att överlåtelsen är ogiltigt. Sker inte detta beviljas förvärvaren lagfart. Under den tid som Lantmäteriet stipulerat får förvärvaren vilande lagfart. Bristen kan också läkas genom att överlåtaren till Lantmäteriet inkommer med en handling som förklarar att överlåtelsen är korrekt.

### 4.3 Möjlighet till elektronisk ingivning

Lantmäteriet har sedan 2006 haft möjligheten, juridiskt, att ta emot ansökan om lagfart och in-teckning elektroniskt.<sup>21</sup>

Någon bedömning om möjligheten att upprätta fångeshandlingar i elektronisk form gjordes inte av regeringen i de förarbeten som föregick möjligheterna till elektronisk ingivning. I stället bygger förfarandet på att ingivaren (ett ombud eller sökanden själv) skapar en elektronisk kopia av fångeshandlingen, normalt i PDF-format. Detta sker ofta genom skanning men kan ske på andra sätt och andra format kan godtas. Lagstiftaren har överlåtit åt regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, Lantmäteriet, att meddela föreskrifter för vilka format som kan mottas.<sup>22</sup>

Möjlighet till elektronisk ingivning var fram till 2017 begränsad till att endast gälla för aktörer som står under tillsyn av Finansinspektionen eller motsvarande myndighet, såsom banker och mäklare. Begränsningen tillkom p.g.a. tekniska och säkerhetsmässiga skäl, främst osäkerheter kring risken för lagfartskapningar och ovanan av elektroniska rutiner vid inskrivning.<sup>23</sup> Regeringen beslutade i maj 2017<sup>24</sup> om att tillåta privatpersoner och andra att lämna in ansökningar om inskrivning elektroniskt då tillräckliga erfarenheter av elektroniska rutiner vunnits.

Lantmäteriet har utvecklat två separata e-tjänster för att kunna ta emot elektroniska ansökningar i inskrivningsärenden: E-ansökan Fastighetsinskrivning (E-ansökan) och Digital Ansökan Fastighetsinskrivning (DAFI). Den förstnämnda tjänsten riktar sig främst till banker och kreditinstitut, medan den andra e-tjänsten

---

<sup>21</sup> Prop. 2005/06:28.

<sup>22</sup> Prop. 2005/06:28 s.31.

<sup>23</sup> Prop. 2005/06:28 s.28.

<sup>24</sup> Ju2017/02564/L1.

främst riktar sig till privatpersoner och har utvecklats sedan maj 2017.

Båda tjänsterna är utformande som egna utrymmen i enlighet med eSamverkansprogrammets (eSAM) vägledning Eget utrymme hos myndighet, utgiven april 2016. Detta innebär att ingivaren får tillgång till ett elektroniskt utrymme som Lantmäteriet tillhandahåller. De handlingar som hanteras i det egna utrymmet blir inte allmän handling eftersom de endast förvaras där som ett led i en teknisk bearbetning enligt 2 kap. 10 § tryckfrihetsförordningen.

I båda tjänsterna finns olika typer av automatiska skydds- och stödfunktioner. Systemet stämmer till exempel av om överlåtaren är lagfaren ägare och uppmärksammar användaren på om överlåtaren är eller har varit gift, för att säkerställa att det undersöks så att make eller före detta make inte har ett anspråk på fastigheten. Systemet ger ytterligare information, som att förtydliga för användaren i vilken ordning sökt in-teckning hamnar i förhållande till andra in-teckningar uttagna i fastigheten.

För E-ansökan, som varit i bruk sedan 2012, krävs att en aktör som står under tillsyn av Finansinspektionen eller liknande ingår ett avtal med Lantmäteriet för att få tillträde till tjänsten. Avtalet reglerar bland annat på vilket sätt handlingar kan lämnas in och vem som är behörig att göra vad. När avtal har ingåtts tilldelar Lantmäteriet behörigheter till avtalsparten. Behörigheterna kopplas till en person och används för att ge tillgång till E-ansökan. Ingivaren skapar i e-tjänsten en ansökan och bifogar de handlingar som krävs som stöd för ansökan. Ingivaren garanterar på heder och samvete att den elektroniska kopian av fångeshandlingen överensstämmer med den originalhandling som ingivaren har hos sig.

För att få tillgång till e-tjänsten Digital Ansökan Fastighetsinskrivning krävs att ingivaren identifierar sig med en e-legitimation och accepterar användarvillkor i tjänsten. Ingivaren laddar upp handlingarna, däribland en elektronisk kopia av en fångeshandling i pappersform. I tjänsten får sedan ingivaren på heder och samvete intyga, genom en elektronisk underskrift, att kopian överensstämmer med originalet. Ingivaren undertecknar också ansökan med en elektronisk underskrift innan ansökan och bifogade handlingar skickas in till Lantmäteriets ärendehanteringssystem för granskning.

När ansökan skickas in sker flera automatiska kontroller av innehållet, bland annat att ansökan är korrekt underskriven och att det inte skett någon manipulation av underskriften, att överlåtaren

är lagfaren ägare och att det inte finns några begränsningar – som t.ex. kvarstad enligt åklagares beslut – för överlåtelsen antecknad i fastighetsregistret.

Tillhandahållaren av e-legitimation och e-underskrift måste enligt Lantmäteriets föreskrifter ha ingått avtal med E-legitimationsnämnden för att kunna användas i tjänsten.<sup>25</sup> Det innebär i praktiken att e-legitimationen ska uppnå tillitsnivå hög och e-underskriften är avancerad, se mer om dessa begrepp i avsnitt 10.

### *Ekonomiska vinster genom elektronisk ingivning*

Lantmäteriet har under lång tid upparbetat kompetens och kunskap i att hantera ansökningar om inskrivning elektroniskt. Totalt har ca 400 000 elektroniska ansökningar om inskrivning hanterats sedan 2012. Andelen elektroniska ansökningar har över tid ökat. För 2017 skedde ca 19 procent av alla ansökningar som inkom till Lantmäteriet elektroniskt. För innevarande år är ca 25 procent av ansökningarna inskickade elektroniskt.

Ett inskrivningsärende kostar i snitt 191 kronor per beslut för Lantmäteriet. Ett inteckningsärende är något billigare medan ett lagfartsärende är dyrare.

Med elektronisk ingivning har kostnaden för processen väsentligen reducerats. En anledning till det är att de elektroniska rutinerna, med automatiska kontroller och upplysningar gör att fler ärenden håller högre kvalitet och beviljandegraden därmed är högre. Att fatta ett nekande beslut är förenat med kostnader, både för Lantmäteriet och för den enskilde. För 2017 fattades det beslut i ca 270 000 ärenden som gällde ansökan om lagfart. Av de ärenden som inkom i pappersform fattades motbeslut (ej beviljande) i ca 12 procent av fallen. För de ärenden som inkom genom elektroniska rutiner fattades endast motbeslut i ca 6 procent av fallen.

Sedan 2016 har Lantmäteriet använt sig av automatiskt beslutfattande i elektroniska inteckningsärenden. Under 2017 inkom drygt 300 000 inteckningsärenden. Av dessa behandlades 62 000 med automatiskt beslutfattande.<sup>26</sup> Även om besluten inte fattas automatiskt, på grund av svårigheter som gör att ärenden

---

<sup>25</sup> Lantmäteriets föreskrifter om digital ansökan i inskrivningsärenden LMFS 2017:4

<sup>26</sup> För utförliga beskrivning av automatiserat beslutfattande se Juridik som stöd för förvaltningens digitalisering (SOU 2018:25) avsnitt 5.6.



hamnar i kön för manuellt beslutsfattande, kostar beslut som inkommit via e-tjänsterna mindre än de som inkommer i pappersform då kvaliteten på underlaget är högre än för de ärenden som lämnas in i pappersform. Dessutom slipper Lantmäteriet administrativa åtgärder som att skanna in pappershandlingarna, hantera in- och utgående post.

Beräknat på volymen 300 000 inteckningsärenden per år är Lantmäteriets bedömning att det finns en effektivitetsvinst på 6 miljoner kronor för elektroniska inteckningsärenden jämfört med manuell handläggning. Med ökade volymer elektroniska ärenden blir effektivitetsvinsten större.

Med elektroniska rutiner minskar risken för lagfartskapningar. Att förfalska någons elektroniska underskrift är extremt svårt och att komma över koden tills någons elektroniska underskrift är rimligen svårare än att skriva ned någon annans namn på ett papper. Lantmäteriet har inte kännedom om några försök till lagfartskapningar via e-tjänsterna.

#### **4.4 Möjligheten till elektroniska fångeshandlingar har tidigare setts över**

<p><b>Lantmäteriet bedömning:</b> De invändningar som 2003 fanns mot att genomföra elektroniska rutiner vid överlåtelser av fast egendom är inte längre är hållbara.</p>
--

I utredningen Formel Formkrav och elektronisk kommunikation (Ds 2003:29), den s.k. FORMEL-utredningen, från 2003 utredde en arbetsgrupp inom Regeringskansliet då gällande formkrav i lagar och förordningar för att överväga behoven av förändringar i syfte att undanröja onödiga hinder för elektronisk kommunikation och elektronisk dokument- och ärendehantering. Varje enhet inom respektive departement hade i uppdrag att uttala sig om de författningar som låg inom enhetens ansvarsområde utifrån detta. Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt gav 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.<sup>27</sup>*

Det kan konstateras att det skett stora förändringar sedan 2003. Dessa hinder, som får karaktäriseras som invändningar av praktisk karaktär, mot att införa elektroniska rutiner för elektroniska fångeshandlingar kan enligt Lantmäteriet inte längre göras gällande. Skälen för detta är följande.

För det första finns en utbredd spridning av elektroniska signaturer (numera underskrifter<sup>28</sup>). I Internetstiftelsen i Sveriges rapport Svenskarna och Internet för 2017 uppges att 99 procent av befolkningen i arbetsför ålder, 16–65, använder internet.<sup>29</sup> För de av befolkningen som är över 76 år är det över hälften som använt internet den senaste månaden, räknat från tidpunkten då undersökningen genomfördes. Av internetanvändarna använder 95 procent någon internetbank och 93 procent betalar räkningar via internet.<sup>30</sup> För att kunna logga in på sin bank via internet krävs normalt en giltig e-legitimation och för att betala räkningar vanligen att användaren skriver under med e-underskrift. De flesta använder sig sannolikt av någon av BankID-lösningarna (mobilt, på kort eller på fil) eftersom närmare 7 miljoner svenskar är innehavare av någon av dessa tjänster.<sup>31</sup> Flera andra aktörer, som Telia och Verisec, tillhandahåller också sådana tjänster. I betänkandet reboot – omstart för den digitala förvaltningen (SOU 2017:114) föreslås att staten ska börja utfärda elektroniska identitetshandlingar, vilket bör kunna leda till ökat användande av tjänster på internet som kräver att man identifierar sig.<sup>32</sup>

---

<sup>27</sup> Bilaga 2, Formel Formkrav och elektronisk kommunikation (Ds 2003:29) s. 58.

<sup>28</sup> Se avsnitt 10.1.1.

<sup>29</sup> IIS, Svenskarna och internet 2017, s. 12,

[https://www.iis.se/docs/Svenskarna\\_och\\_internet\\_2017.pdf](https://www.iis.se/docs/Svenskarna_och_internet_2017.pdf).

<sup>30</sup> Ibid. s 87.

<sup>31</sup> Statistiken gäller för januari 2018, Statistik BankID, Finansiell ID-Teknik, januari 2018, Malin Wemnell,

<https://www.bankid.com/assets/bankid/stats/2018/statistik-2018-01.pdf>.

<sup>32</sup> Reboot – omstart för den digitala förvaltningen (SOU 2017:114) s. 187.

*För det andra* har det skett en utveckling gällande elektroniska underskrifter. De elektroniska underskrifter som för närvarande används i Sverige anses generellt uppfylla kraven för avancerade elektroniska underskrifter enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG (eIDAS-förordningen).<sup>33</sup> I Sverige finns det i dag ingen aktör som tillhandahåller en tjänst för att skapa kvalificerade elektroniska underskrifter. Flera sådana aktörer finns dock inom EU. Representanter för Post- och Telestyrelsen (PTS) och E-legitimationsnämnden har till utredningen uttryckt att de uppfattar att det finns ett intresse hos marknaden att ta fram kvalificerade certifikat, om sådana krav ställs.<sup>34</sup> Under avsnitt 10 behandlas frågor om undertecknande och närliggande frågor vidare.

*För det tredje* finns det i dag möjligheter och olika lösningar för att långtidsarkivera och bevara elektroniska dokument och elektroniska underskrifter. I avsnitt 13 utvecklas detta mer utförligt.

*För det fjärde och slutligen.* I dag har Lantmäteriet ett väl utbyggt och beprövat förfarande för att ta emot och hantera elektroniska ansökningar om inskrivning i fastighetsregistret, vilket behandlats ovan i avsnitt 4.3.

Mot denna bakgrund är det tydligt att de invändningar som gjordes mot möjligheten att upprätta elektroniska avtal vid överlåtelse av fast egendom i FORMEL-utredningen inte längre är hållbara.

---

<sup>33</sup> Prop. 2017/18:126 s. 19.

<sup>34</sup> Se även prop. 2017/18:126 s.27.

## 5 Exempel från Norden och Baltikum

**Lantmäteriets bedömning:** Sveriges grannländer har på olika sätt möjliggjort för elektroniska fångeshandlingar vid fastighetsöverlåtelse.

Erfarenheterna hittills är positiva och särskilt framhålls att en digital hantering är snabbare, säkrare och kostnadsbesparande.

### 5.1 Danmark

I Danmark finns inga krav på hur avtal om överlåtelse av fast egendom ska upprättas. Avtalen kan upprättas både muntligt och skriftligt, vilket också omfattar elektroniskt upprättande. Reglerna om överlåtelse av fast egendom är till viss del beroende på vilken typ av överlåtelse och vilken typ av fast egendom som saken gäller men i huvudsak regleras överlåtelse i lovbeholdning nr 193 af 02/03/2016 af lov om aftaler og andre retshandlinger på formuerettens område, som kan liknas vid den svenska lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

Köpeavtalet, vilket kan jämföras med ett köpekontrakt, är ett utförligt avtal med många detaljer och upprättas ofta av mäklare eller advokat. Rätten till fastigheten övergår till förvärvaren i enlighet med vad parterna kommit överens om i avtalet. Normalt sker detta genom att köpet accepteras med underskrift på köpeavtalet och att ett *skøde* därefter upprättas. Ett *skøde* innehåller normalt ungefär de uppgifterna som finns i ett vanligt

svenskt köpebrev – uppgift om överlåtare och förvärvare, vilken egendom det rör sig om, köpeskilling och datum för överlåtelsen.

Det är vanligt att avtala om att *Tinglysningsretten* ska acceptera och registrera skøde för att överlåtelsen ska bli giltig. Detta sammanhänger med att kreditinstituten närmast uteslutande ställer krav på *tinglysning* av överlåtelse och pantavtalet för att bevilja utbetalning av lån. Det finns dock inget författningskrav på att den som förvärvat en fastighet ska registrera överlåtelsen hos någon statlig myndighet.

De allra flesta skickar därmed in ett skøde för registrering och publicering av överlåtelsen till Tinglysningsretten. Syftet med publiceringen är bl.a. att avskära möjligheten för säljaren att sälja fastigheten två gånger, då publiceringen utesluter godtroshänsförvärv av fastigheten. Det finns också praktiska anledningar för publicering av överlåtelsen, som att beslut om beskattning går till rätt person.

Den överlåtelse som registreras först har prioritet före andra överlåtelse och rättigheter på egendomen. Det går också att skicka in köpeavtalet för publicering men det är ovanligt.

Hos Tinglysningsretten sker en kontroll av skøde, bland annat om säljaren är den som står som ägare till fastigheten och att det inte finns några sedan tidigare inskränkande villkor för överlåtelsen. Detta görs i huvudsak automatiskt. Processen är helt digital sedan 2009 och några pappershandlingar tas inte emot. Det finns också vissa formella krav för att ett skøde ska kunna publiceras, bland annat att det ska undertecknas med en elektronisk underskrift.<sup>35</sup> Om det inte finns några brister sker en registrering om vem som är ägare till egendomen i den digitala Tingsboken (fastighetsregistret). Ett e-postmeddelande går ut till alla inblandade parter när processen är färdig.

Vid ansökan om publicering av skøde loggar parterna eller ombud in i Tinglysningsrettens e-tjänst med sina e-legitimationer och skriver under skøde med elektroniska underskrifter. Upprättandet av skøde sker alltså i Tinglysningsrettens datamiljö och användaren använder sig ofta av klickrutor för att fylla i relevant information. Det finns fritextfält och i vissa fall innebär användandet av dem att ansökan hamnar i en kö för manuell hantering – ju mer fritext, desto mer manuell hantering.

---

<sup>35</sup> 1 § Bekendtgørelse nr 834 af 03/09/2009 om tinglysning i tingsboken.

Denna hantering gäller också för tinglysning av andra överlåtelse och rättigheter, som ansökan om publicering av en panträtt.

Tjänsten för tillhandahållande av både e-legitimation och e-underskrifter heter NemID och är en lösning under statliga Digitaliseringsstyrelsen.

Underskriften är en avancerad elektronisk underskrift men identifikationslösningens nivå har inte prövats mot eIDAS regelverk genom anmälan till EU-kommissionen. Det pågår utveckling för att skapa en ny tjänst för elektronisk identifikation och underskrift, MitID, som enligt uppgift till utredningen kommer att anmälas till EU-kommissionen enligt eIDAS-förordningen om ömsesidigt erkännande. Om eIDAS, se avsnitt 10.1.1.

I propositionen, från 2006, som föregick lagändringarna diskuterade lagstiftaren kravet på nivån för den elektroniska underskriften. Lagstiftaren utgick från att nivån på underskriften borde vara kvalificerad, med hänsyn till den högre säkerhetsnivån som gäller för sådana underskrifter. Det konstaterades dock att det i Danmark vid tidpunkten saknades tillhandahållare av kvalificerade elektroniska underskrifter. NemIDs föregångare tillhandahöll dock avancerade elektroniska underskrifter med en standard (OCES-standard) som lagstiftaren ansåg var tekniskt likvärdig med kvalificerade elektroniska underskrifter. Elektroniska underskrifter som byggde på den standarden var väl utbredd i Danmark vid tillfället för propositionens upprättande.<sup>36</sup>

I propositionen gjordes en analys av de säkerhetsmässiga riskerna med ett digitalt system, särskilt risken för bedrägerier och hackattacker. Det konstaterades att riskerna med ett digitalt förfarande i varje fall inte är högre än ett pappersbaserat förfarande, med hänsyn till bl.a. att identifieringen kan säkras på ett mer tillfredställande sätt.<sup>37</sup>

Sedan det digitala förfarandet infördes har Tinglysningensretten inte haft några kända intrång eller lyckade försök till t.ex. lagfartskapningar. I den dialog Lantmäteriet haft med Tinglysningensrettens företrädare har det framkommit att de är mycket positiv till digitaliseringen, särskilt ur ett säkerhetsmässigt perspektiv. Elektroniska underskrifter minskar enligt Tinglysningensrettens uppfattning risken för förfalskningar och pappers-

---

<sup>36</sup> L 199 Forslag til lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love afsnitt 4.2.1–4.2.2

<sup>37</sup> L 199 Forslag til lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love afsnitt 4.2.2.

handlingar har en tendens att försvinna eller hamna fel. Den minskade kostnaden för arkivering lyfts också fram som en positiv aspekt med det digitala förfarandet.

Den danska lagstiftaren beslutade vid införandet av den digitala hanteringen om att ta bort det tidigare kravet på bevittning av säljarens underskrift för tinglysning eftersom syftet med bevittning – att säkerställa utställarens identitet, rättsförmåga och avtalsinnehållet äkthet – kan uppfyllas genom det system som krävs för att skapa en elektronisk underskrift.<sup>38</sup>

Gällande de ekonomiska konsekvenserna av digitaliseringen av tinglysningsförfarandet gjordes bedömningen att näringslivet årligen skulle spara 200–300 miljoner danska kronor, i 2005 års värde, med en digitaliserad process. Därutöver skulle medborgarna spara 100–150 miljoner danska kronor per år i form av minskade kostnader för avgifter och tidsbesparingar. Staten beräknades kunna göra besparing om 70 miljoner danska kronor i 2005 års värde årligen genom digitalisering och genom en sammanslagning av flera tinglysningsretter till en. Kostnaden för investeringar i systemet beräknades till 203–267 miljoner danska kronor över tio år.<sup>39</sup> Det finns ingen känd uppföljning av detta men Tinglysningsrettens bedömning är att besparingarna väl överstiger förväntan. Besparingarna har till stor del möjliggjorts genom minskat behov av personal. Personalstyrkan har sedan 2009 minskat med drygt 220 personer, genom naturliga avgångar och avsaknad av behov av nyanställningar, på grund av att processen blivit så mycket effektivare.

Efter ett par provprojekt trädde författningsändringarna i kraft 2009. Det var enligt Tinglysningsretten en rätt komplicerad process innan allt hamnade på plats, vilket tog flera år.

Tinglysningsrettens upplevelse är att det fanns ett ganska stort motstånd mot digitaliseringen hos advokater och mäklare eftersom de var oroade över att digitaliseringen skulle medföra att deras medverkan i fastighetsöverlåtelseprocessen skulle minska. Tinglysningsretten har kontinuerlig dialog med marknadens parter och upplever nu att marknaden snarare är väldigt positiv till det elektroniska förfarandet eftersom det upplevs som smidigare, mer transparent och att dessutom minskar tiden för tinglysning.

---

<sup>38</sup> L 199 Forslag til lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love afsnitt 4.2.2.

<sup>39</sup> L 199 Forslag til lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love afsnitt 5.2

Den som av någon anledning själv inte kan använda elektronisk underskrift får utfärda en fullmakt åt annan att sköta processen hos Tinglysningensretten.

Handlingarna arkiveras elektroniskt men certifikaten till de elektroniska underskrifterna lagras inte utan certifikaten förfaller med tiden. Förtroendet för handlingarnas äkthet ligger i att säkerheten, och att tillräckliga kontroller av bl.a. identiteten görs, är tillräcklig vid underskriftstillfället. Det har inte skett någon process i domstol mot en tinglysning under åberopande av grunden att den elektroniska underskriften skett på ett felaktigt sätt.

I dag handläggs 84–86 procent av alla ärendetyper och ca 95 procent av pantansökningarna automatiskt. Tiden för tinglysning har minskat från två till tre veckor till högst fyra dagar. De flesta ärenden avgörs dock på några sekunder.

Tinglysningensretten har till Lantmäteriet uppgett att deras uppfattning är att medborgarna är mycket nöjda med den digitala processen. Fastighetsomsättningen bedöms också ha förbättrats, särskilt med hänsyn till att tiden för att få sitt ägande till fast egendom registrerats förkortats.

## 5.2 Estland

För att en giltig fastighetsöverlåtelse ska komma till stånd måste en notarie vid ett notariat överse och bekräfta överlåtelsen. Därefter ska uppgifterna om överlåtelsen godkännas och registreras hos inskrivningsmyndigheten, 117–119 §§ Law of Property Act.

Säljare och köpare möts hos en notarie där de identifierar sig och under överseende av notarien upprättar avtalet i pappersform. Parterna undertecknar avtalet på plats. Pappersavtalet sparas hos notariatet av säkerhets- och bevisskäl, men även av traditionella skäl. Notarien skapar sedan en elektronisk kopia av avtalet i notariatets datasystem. När den elektroniska kopian skapats upprättar notarien en ansökan om registrering av äganderättsövergången i fastighetsregistret. Ansökan och den elektroniska kopian av överlåtelsehandlingen sänds sedan till inskrivningsmyndigheten för prövning och i 99 procent av fallen beviljas ansökan, de flesta genom ett automatiskt beslut.

Äganderätten till fastigheten övergår från säljare till köpare i och med registreringen och inte vid upprättandet av avtalet. Möjlighet till godtrosförvärv utsläcks vid registreringen.



Både i notariatets datasystem och hos inskrivningsmyndigheten görs automatiska kontroller. Kontrollerna säkerställer att säljaren är lagfaren ägare, att det inte finns några externa begränsningar som till exempel kvarstad, att parterna har rättskapacitet etc. När inskrivningsmyndigheten mottagit ansökan skickas ett meddelande via e-post till parterna om att ansökan har inkommit. När ett beslut fattats skickas ytterligare ett meddelande via e-post ut till parterna. Pappersansökningar eller ansökningar via e-post accepteras inte utan alla ansökningar måste gå via inskrivningsmyndighetens datasystem, som är en del av det myndighetsövergripande datasystem kallat *X-Road*. Processen är helt digital, förutom den inledande delen där notarien är inkopplad, och har varit i bruk i över tio år.

När handlingarna inkommit till inskrivningsmyndighetens del av X-road lagras de genom att de "buntas ihop" och stämplas med en elektronisk myndighetsstämpel. Detta för att bevara dem över tid och som ett sätt att säkra att avtalen inte blir manipulerade.

Varje estländsk medborgare har en av staten utfärdad e-legitimation. E-legitimationen finns både i form av ett s.k. smart kort, ett fysiskt kort med data kopplat till sig, och som mobil e-legitimation. Med e-legitimationen kan användaren producera kvalificerade elektroniska underskrifter. Tillhandahållandet och utvecklingen av dessa tjänster sker i samverkan mellan stat och privata aktörer.

I de kontakter som utredning har haft med Estlands Justitiedepartement (som ansvarar för inskrivningsmyndigheten) har samarbetet mellan privat och offentlig sektor lyfts fram som särskilt viktigt för att kunna ha en digital process.

Efter införandet av den, i det närmaste, helt digitala processen för överlåtelser av fastigheter har det inte skett några lagfartskapningar och man anser att fastighetsöverlåtelseförfarandet har blivit både säkrare och snabbare. Att inte ha en digital process hade varit omöjligt utifrån de förväntningar det estländska folket har på att sköta sina åtaganden digitalt.

Det är möjligt att notarierna med tiden också försvinner ur processen. Notarier som yrkesgrupp har dock en stark ställning, särskilt historiskt, i Estland.

Samhällsekonomiskt är den ökade säkerheten, jämfört med en pappershantering där både mänskliga fel och förfalskningar lättare kan ske, en stor vinst som inte är riktigt mätbar. Investeringar i IT-

system och utveckling för införandet av den digitala fastighetsöverlåtelseprocessen togs främst i perioden 2005–2010.

Sedan fyra år har processen varit ekonomiskt nettopositiv för den staten. Främst är det genom besparingar på grund av minskat behov av personal och lokaler som vinster kan hämtas hem. Över en tioårsperiod har Estlands inskrivningsmyndighet minskat sina kostnader med 50 procent, inklusive investeringar i IT-system. Samtidigt har det varit möjligt att öka personalens löner och satsa på vidareutbildning.<sup>40</sup>

Efter att den digitala processen infördes går processen att få sin äganderätt till fastigheten registrerad snabbt, sällan mer än någon dag. Det minskade behovet av att hantera pappersdokument och att ha kontakt med olika myndigheter, som kan bli inkopplade i en överlåtelseprocess t.ex. av skatteskal, har enligt Justitiedepartementets uppfattning minskat transaktionskostnaderna och tröghet i systemet till ett minimum. Representanter för Estlands Justitiedepartementet har också uppfattningen att både den privata marknaden och allmänheten är mycket nöjd med processen.

Genom att fastighetsöverlåtelseprocessen är helt digital kan flera andra förfaranden underlättas, som skatteprocessen och folkbokföringsprocessen. Estlands system X-road, varigenom alla myndigheter digitalt har möjlighet att få tillgång till den information som inkommit via en myndighets datasystem möjliggör enligt de representanter Lantmäteriet talat med för detta.

### 5.3 Finland

Den finländska fastighetsrätten påminner i stort om den svenska fastighetsrätten, med liknande regler om formkrav vid överlåtelse av fastigheter, inskrivning och krav på lagfart.

I den finska jordabalken framgår att avtal om fastighetsköp ska slutas skriftligen, 2 kap. 1 § 1 st. jordabalken (1995/540). Med skriftligen förstås att köpehandlingen ska upprättas på papper. I samma paragraf finns de formkrav som även gäller i svensk rätt vid fastighetsöverlåtelser: överlåtelseförklaring, specificering av

---

<sup>40</sup> Smart service – home office for land registrars

By Ingmar Vali, Kadri Laud, Heidi Leppikus. CINDER Dubai 2016 s. 13 f. Rapporten finns att hämta på adressen

<https://drive.google.com/file/d/0B-IFdCNOUwbUUU1EcXhleWNnU00/view>. Senast besökt 2018-05-20.

fastighet, säljarens och köparens namnteckning, specificering av köpeskilling eller annat vederlag.

I Finland finns därutöver ett krav på att ett köpvittne närvarar vid undertecknandet av fångeshandlingen. Ett köpvittne är en tjänsteman vars syfte är att bestyrka överlåtelsen och att säkerställa att de närvarandes identitet samt att formkraven för överlåtelsen är uppfyllda. För detta tas en avgift ut.

I paragrafens andra stycke framgår att fångeshandlingen även kan upprättas elektroniskt. För att vara giltigt ska den elektroniska fångeshandlingen upprättas i *Lantmäteriverkets* elektroniska ärendehanteringssystem *Fastighetsöverlåtelse-tjänsten*. Upprättas en elektronisk fångeshandling utanför tjänsten är den utan verkan.

För att få tillgång till tjänsten krävs att användaren legitimerar sig med en e-legitimation som uppfyller tillitsnivån väsentlig enligt eIDAS, eller annan teknisk lösning av hög tillitsnivå. För att uppnå denna nivå krävs ett kvalificerat elektroniskt certifikat. I tjänsten finns fler stödåtgärder inbyggda, bland annat information om vilka formkrav som gäller och vad de innebär. Det finns även tekniska kontroller för att säkerställa att överlåtelseerna går rätt till: det går exempelvis inte att upprätta ett köpebrev för en fastighet där säljaren inte är lagfaren ägare.

När fångeshandlingen upprättas i Fastighetsöverlåtelse-tjänsten behövs inte ett köpvittne, i övrigt gäller samma formkrav som om handlingen upprättats i pappersform. Att köpvittne inte behövs vid det elektroniska förfarandet beror på de tekniska hjälpmedel och säkerhetskontroller som automatiskt sker – förtroendet för processen flyttas alltså från köpevittnet till systemet och systemets förvaltare Lantmäteriverket.

I Finland läggs fokus på att rätt person är inne i systemet och på systemets skyddsmekanismer, därför ställs det inte något krav på att den elektroniska underskriften ska hålla viss nivå. I stället finns "klick-rutor" som parterna elektroniskt kan klicka på för att t.ex. acceptera att handlingen blir underskriven eller att ansökan om lagfart skickas in. Processen med att upprätta handlingar är strikt styrd och få rutor för fritext finns. Om rutor med fritext fylls i flyttas ansökan ut till en kö för manuell hantering, annars kan normalt automatiska beslut fattas.

När ansökan blivit behandlad sparas den elektroniska handlingen i en databas hos Lantmäteriverket. Någon elektronisk underskrift sparas inte utan i stället sparas informationen om

processen för upprättandet av handlingen och vem som identifierat sig för att skriva under via klickrutor.

Tillhandahållaren av de certifikat som används för den elektroniska legitimeringen ska lagra de uppgifter som behövs för att verifiera en enskild legitimationsprocess i fem år och information om processen i sin helhet i fem år från det tillfälle då kundrelationen upphört, 24 § lagen (7.8.2009/617) om stark autentisering och betrodda elektroniska tjänster.

I många fall deltar bankerna och även mäklare i att upprätta handlingarna åt parterna och att i övrigt hjälpa till med processen, särskilt för att säkerställa att lånen löses på ett korrekt sätt. Parterna brukar dock normalt själva logga in i tjänsten och skriva under handlingarna.

Liksom i Sverige är det en skyldighet att söka lagfart. Den lagfarne ägaren framgår av fastighetsregistret, som alla kan ta del av. Rätten till fastigheten övergår i samband med avtalets ingående medan lagfarten avskär möjligheten till att förvärva fastigheten genom god tro.

Möjligheten till elektronisk ingivning och upprättande av överlåtelsehandlingar har varit i fullt bruk sedan 2015. I den proposition<sup>41</sup> som ligger till grund för reformen gjorde den finländska regeringen flera beräkningar och bedömningar som följer här. Redovisade siffror är i 2010 års värde.

För kunder (privatpersoner och företag) bedömde den finländska regeringen att besparingar på 2,5–4 miljoner euro skulle kunna göras eftersom behovet av ombud kraftigt minskar. För alla parter kan en avsevärd ekonomisk nytta uppnås eftersom äganderätt, säkerheter i form av pantbrev och betalningar mer eller mindre kan överlätas direkt. De rent administrativa åtgärderna för t.ex. fastighetsförmedlare och banker kan reduceras. Samtidigt nås en juridisk säkerhet som den finländska regeringen inte menar går att mäta i pengar - det konstateras att risken för att en dubbelöverlåtelse sker i det närmaste försvinner.

De negativa statsfinansiella konsekvenserna som den finländska regeringen ser handlar främst om att bygga ett datorsystem för ärendehantering. För det finska Lantmäteriverket uppskattar den finländska regeringen att en elektronisk kommunikation vid inskrivningsärenden skulle leda till en kalkylmässig arbetsbesparing på ca 25–35 procent, vilket man bedömer leder till en inbesparing om 2–3 miljoner euro om året. Detta inklusive

---

<sup>41</sup> RP 146/2010 rd.

besparing av indirekta kostnader. I den finländska propositionen anges att man räknar med 25 000 – 40 000 elektroniska fastighetsköp och 130 000 – 160 000 in-teckningsansökningar.<sup>42</sup> I jämförelse fick det svenska Lantmäteriet in ca 300 000 in-teckningsansökningar och ca 100 000 fastighetsöverlåtelseer sker per år.

Det är vanligt att en ansökan om lagfart också innehåller en ansökan om in-teckning. Pantbrev utfärdas sedan 2017 endast i elektronisk form, som en registrering i pantregistret. Att avskaffa det parallella förfarandet med pantbrev i pappersform och elektronisk form bedöms av den finländska regeringen leda till smidigare processer och sänkta kostnader för kunder och kreditgivare. Det är också billigare att förvara elektroniska pantbrev än pantbrev i pappersform.<sup>43</sup>

Sedan den elektroniska ansökningsprocessen infördes har det enligt de kontakter utredningen har haft med Lantmäteriverket inte skett några försök till lagfartskapningar eller andra brottsliga förfaranden, som användande av falska handlingar, vid lagfartsansökningar. Upplevelsen av att det elektroniska systemet är väldigt positivt, både hos de anställda och kunderna. Bruket ökar dock i långsam takt då en viss ovana inför det elektroniska förfarandet upplevs kvarstå.

För 2016 skedde ca 2 procent av ansökningarna om lagfart elektroniskt. För 2017 är antalet elektroniska ansökningar några procentenheter högre. Lantmäteriverket förutser dock en kraftig ökning framöver i och med att pantbrev numera endast utfärdas i elektronisk form – det kommer bli mer naturligt att använda sig av digitala tjänster när hela processen kan göras digitalt.

## 5.4 Norge

I Norge kan ett avtal om överlåtelse av fast egendom ske muntligt eller skriftligt, lov om avhending av fast egedom § 1–3. Om en av parterna kräver det, ska dock avtalet upprättas skriftligt. I praktiken upprättas de flesta avtalen skriftligt. Några formkrav finns inte och i huvudsak finns inga inskränkningar för hur avtalen ska utformas eller vad de ska innehålla. De flesta avtal upprättas av eller med hjälp av mäklare eller advokat, som dessutom normalt sköter processen med tinglysing.

---

<sup>42</sup> Se konsekvensanalys RP 146/2010 rd s. 20 f.

<sup>43</sup> RP 8/2016 rd s.4–5.

Vid överlåtelse av fast egendom är det normalt ett avtal som heter *skjøte* som publiceras via tinglysningsförfarandet. *Tinglysing* innebär att en handling skickas till *Kartverket*, som efter en bedömning om tinglysing är möjlig registrerar och publicerar den inskickade handlingen.

Ett *skjøte* har flera likheter med ett köpebrev enligt svensk rätt och innehåller information som vilka parterna är, köpeskillingen, underskrift och bevitning av säljarens underskrift. Genom upprättandet av ett *skjøte* övergår ägandet till fast egendom från överlåtaren till förvärvaren i enlighet med ett underliggande köpekontrakt. Köpekontraktet innehåller normalt mycket mer information, som objektsbeskrivning och hur betalning ska ske. Köpekontraktet kan också det tinglysas, men det sker endast undantagsvis och i så fall normalt med syftet att göra en kommande överlåtelse publik.

Med tinglysing av *skjøte* blir förvärvaren inskriven som ägare till den fasta egendomen i det norska fastighetsregistret och får därmed *rettsvern*. *Rettsvern* innebär att förvärvarens egendom är skyddad från konkurrerande anspråk, från till exempel säljarens borgenärer, och att möjligheten att förvärva egendomen genom god tro utsläcks. Vem som står som ägare påverkar också, liksom i Sverige, möjligheten att ta ut pant och upplåta servitut på fastigheten. Registret är publikt, digitaliserat och underhålls av *Kartverket*.

Något krav på tinglysing av en överlåtelse finns inte i norsk rätt men de flesta använder sig av möjligheten. Det är också vanligt att man i samband med en överlåtelse av fast egendom tinglyser pantavtal då de endast får *rettsvern* genom tinglysing. Även andra avtal, som arvsavtal och bodelningsavtal kan tinglysas.

Sedan mars 2017 tillåts *skjøte* i elektronisk form, lov om tinglysing (tingslysningsloven) § 2–6. Fram till dess fick *skjøte* endast ges in i pappersform. Även pantavtal kan upprättas i elektronisk form.<sup>44</sup> Detsamma gäller för underliggande köpeavtal, vilket följer av att det inte finns någon regel som begränsar möjligheten till ett elektroniskt köpeavtal.

Tillgång till den elektroniska tinglysingen är än så länge begränsad till större ingivare som banker och mäklare. För att få använda sig av e-tinglysing måste ingivaren ingå ett avtal med *Kartverket*. I avtalet regleras bl.a. skadeståndsansvar och ingivaren

---

<sup>44</sup> Prop.6 L (2016–2017) Endringer i tinglysningsloven, inkassoloven og tvangsfullbyrdelsesloven mv. (teknologinøytralitet) s.37 f.

förbinder sig att följa de krav som Kartverket ställer på bl.a. informationssäkerhet.

Kartverket har till Lantmäteriet uppgett att anledningen till att de börjar med professionella ingivare är att de steg för steg vill utveckla systemen och det då bedömts vara bäst att börja med stora ingivare som är återkommande eftersom dialogen är väldigt viktig för att utforma ett bra system. Kartverket siktar dock på att ta i bruk ett system för elektronisk tinglysning för privatpersoner 2018 eller 2019.

När en part ingått avtal med Kartverket kan de utveckla, eller köpa in tjänsten av en leverantör, en e-tjänst för elektronisk tinglysning. Ansvar för reglerna och att sätta standarder för bl.a. hur vilket format som handlingen ska upprättas ligger på Kartverket och det departement som Kartverket sorterar under. Utvecklingen sker i dialog med de privata aktörerna.

I ingivarens e-tjänst kan sedan överlåtaren och förvärvaren upprätta och skriva under både köpeavtal och skjøte elektroniskt. Även andra avtal som ska tinglysas kan upprättas i tjänsterna. För tillträde till tjänsten kan parterna antingen identifiera sig via e-legitimation eller med en fysisk legitimation hos ingivaren. När avtalet är undertecknat ska ingivaren använda en elektronisk stämpel för att elektroniskt omsluta innehållet i ett XML-format av standarden SDO (signed data object).<sup>45</sup> Därefter kan avtalet skickas för e-tinglysning.

Tjänsterna använder sig av en maskin-till-maskin-lösning där överföringen av avtalet sker till den statliga myndighetsportalen *Altinn*.<sup>46</sup> Därifrån förs handlingen automatiskt till Kartverket för behandling. Genom hela processen görs flera automatiska kontroller av avtalet och dess innehåll, som att rätt parter har undertecknat avtalet. Ärenden kan därmed bli behandlade på några sekunder.

När processen är färdig skickas en underrättelse ut till ingivaren och parternas e-postadresser via *Altinn*.

Kartverket lagrar sedan de inkomna handlingarna med elektroniska underskrifter enligt standarden SDO i en databas hos

---

<sup>45</sup> Se om SDO-standard: [https://www.nkom.no/teknisk/elektronisk-signatur/elektronisk-signatur/kva-er-seid-prosjektet/\\_attachment/1533?\\_ts=14110f4ee1a](https://www.nkom.no/teknisk/elektronisk-signatur/elektronisk-signatur/kva-er-seid-prosjektet/_attachment/1533?_ts=14110f4ee1a).

<sup>46</sup> *Altinn* är en portal som alla myndigheter ska använda sig av för kommunikation med de norska medborgarna. *Altinn* sammanfogar myndigheternas system och alla använder samma gränssnitt vilket underlättar för att ha helt digitaliserade processer. Portalen fungerar bl.a. utifrån principen att medborgare bara ska behöva skicka in uppgifter en gång, sedan får myndigheterna vid tillåtelse hämta informationen från *Altinn*, se <https://www.altinn.no/>.

Kartverket. Informationen uppskattas av Kartverket att kunna bevaras i åtminstone tio år.

De avtal som inte skickas in, bl.a. köpekontrakten, lagras på liknande sätt och i minst tio år utifrån de krav på lagring som ställs i eiendomsmeglingsföreskriften § 3–7. Avtalet ska lagras i original. Tidigare fanns en oklarhet om elektroniska handlingar kunde anses vara original. Finanstilsynet uttalade 2015 att elektroniska handlingar som är låsta för ändringar är att betrakta som original.<sup>47</sup>

I propositionen<sup>48</sup> som föregick lagändringarna behandlades frågan om det borde finnas ett slutdatum för användande av pappershandlingar för tinglysing. Regeringen uttalade att den pappersbaserade processen bör vara kvar med hänsyn till att den är välfungerande och att den elektroniska processen ska tas steg för steg. En anledning till detta är att den danska processen där pappersansökningar helt slutade att mottas ett visst datum från norskt håll inte uppfattas ha fungerat tillfredställande. Det noterades också att alla inte har möjligheten att använda elektroniska förfaranden. Därmed avstod den norska regeringen från att fatta beslut om att avveckla pappersförfarandet.<sup>49</sup>

En förändring som genomfördes i lagstiftningen var att prioriteringsordningen för de avtal och rättigheter som tinglyses ändrades från att som huvudregel gå från registreringsdag till den tidpunkt då handlingen faktiskt registrerats som inkommen. Detta för att möjliggöra effektiva automatiska beslut: ett förfarande där ärendet flyttats till viss dag skulle göra automatiseringsprocessen mer omständlig och vinsterna med automatisering hade gått förlorade.<sup>50</sup> Vilken tidpunkt som ska gälla har regeringen överlåtit till departementet att bestämma, § 2–7 tinglysingsloven.

I huvudsak har den norska lagstiftaren i lag delegerat det mesta av författningsansvaret för hur den elektroniska tinglysningen ska fungera till departementet och Kartverket. Reglerna finns i forskrift om tinglysing och i avtal mellan Kartverket och ingivare. Ett höringsnotat har arbetats fram av departementet där bakgrunden till vissa bestämmelser utvecklas.<sup>51</sup>

---

<sup>47</sup> Se bilaga 4.

<sup>48</sup> Prop.53 L (2013–2014) Endringar i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing).

<sup>49</sup> Prop.53 L (2013–2014) Endringar i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) s 55–57.

<sup>50</sup> Prop.53 L (2013–2014) Endringar i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing) s 44 f.

<sup>51</sup> Höringsnotat – förslag til endringer i tinglysingsföreskriften m.m. (elektronisk tinglysing).



Vad gäller den elektroniska underskriften menade flera remissinstanser att nivån av säkerhetsskäl bör vara kvalificerad. Regeringen valde att inte bestämma nivån i lagtext utan att delegera den till departementet.<sup>52</sup> Resultatet har blivit att endast kvalificerade betrodda tjänster används för e-tinglysingen, § 3 tinglysingsföreskriften.

På grund av den säkerhet – den tekniska och processen för att få tillgång till en kvalificerad elektronisk underskrift – som kvalificerade underskrifter erbjuder behöver säljarens underskrift inte bevitnas vid e-tinglysning, tinglysingsföreskriften § 3.<sup>53</sup>

Den norska regeringen uttalar i propositionen att de stora vinsterna med elektronisk tinglysning ligger i att automatiserade processer kan användas och risken för bortkomna dokument minskar. I sin tur kan detta leda till stora besparingar. Utifrån en rapport<sup>54</sup> framtagen av konsultbyrån Pöyry bedöms en övergång till elektronisk tinglysning leda till besparingar på samhällsnivå, vid full effekt, på 1,4 miljarder norska kronor fram till 2032 i 2013 års värde.<sup>55</sup> En stor del i besparingspotentialen är minskat behov av personella resurser – både hos Kartverket och de större ingivarna som banker och mäklare – och minskade transaktionskostnader. Kostnaden bedöms främst ligga i utveckling av datasystem, för vilket Kartverket tilldelas ca 100 miljoner norska kronor över tre år.

Hittills har antalet ärenden med e-tinglysning inte nått den nivå som Kartverket hade förutsett. Anledningen till det är enligt deras uppfattning att processen hos ingivarna i stor utsträckning fortfarande är pappersbaserad. Samma sak har de privata aktörer som utredningen talat med uppgett. Representanter för de privata aktörerna som börjat använda e-tinglysning har dock varit väldigt positiva till möjligheten.

Några säkerhetsluckor, försök till förfalskningar eller annan brottslig verksamhet har inte upptäckts sedan e-tinglysning togs i bruk.

---

<sup>52</sup> Prop.53 L (2013–2014) Endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysning) s. 16–20.

<sup>53</sup> Høringsnotat – forslag til endringer i tinglysingsföreskriften m.m. (elektronisk tinglysning) s.9.

<sup>54</sup> Samfunnsøkonomisk analyse og gevinstrealisering ved elektronisk tinglysning (e-tinglysning), 2013 Pöyry Management Consulting (Norway) AS.

<sup>55</sup> Elektronisk tinglysning, Forslag til endringer i tinglysingsloven mv. for å tilrettelegge for elektronisk tinglysning se s. 1 och 58–60.

## 5.5 Sammanfattning av våra grannländers erfarenheter

### *Övergripande*

De studerade länderna har alla infört elektroniska fångeshandlingar i någon utsträckning. Det har skett på olika sätt och genomförandet har skett olika snabbt. De representanter Lantmäteriet talat med har dock alla varit väldigt nöjda med digitaliseringen av fastighetsöverlåtelseprocessen.

### *Ökad säkerhet*

Genomgående har de representanter Lantmäteriet talat med lyft fram att digitaliseringen av fångeshandlingar gör processen mycket säkrare. Handlingar försvinner inte, möjligheten att identifiera parterna ökar kraftigt, risken för dubbelöverlåtelser minimeras och upprättande och ingivning sker genom bestämda kanaler. Möjligheten till spårbarhet ökar kraftigt utifall något brottsligt skulle ske under processen. Inte i något fall har det dock skett fullbordade dataintrång eller lagfartskapningar efter att en digital process införts.

### *Möjligheter till snabbare processer och ökad transparens*

Med automatisering, standardisering av processer och bättre kontroller kan fastighetsöverlåtelseprocessen gå snabbare. Transaktionskostnaderna minskar således i alla led och ledtider, som väntan på postgången, försvinner i det närmaste. För fastighetsomsättningen har detta lyfts fram som positivt.

Även om det inte uttryckts direkt av någon av de representanter som Lantmäteriet talat med är Lantmäteriets bedömning att de digitala processerna gör fastighetsöverlåtelseprocessen mer transparent och tydlig för parterna. Systemen är uppbyggda på olika sätt men i samtliga fall får parterna underrättelser under processen, från upprättandet av handlingen till att inskrivning beviljats. Parterna får också i de nordiska ländernas system större möjligheter att i realtid följa överlåtelseprocessen. Det går t.ex. i det

finska systemet se när mäklaren efterfrågar vissa handlingar eller när motparten skrivit under.

### *Stora besparingsmöjligheter*

Alla länder hade stora förhoppningar om de besparingar som kunde nås genom digitalisering av fångeshandlingarna och inskrivningsprocessen. I vissa fall har genomslaget inte blivit så stort som förväntat, som i Finland och Norge. I Danmark och Estland har stora besparingar gjorts. Där har också möjligheten funnits längre. En viss tillväxningsperiod verkar finnas.

I alla länder har de representanter Lantmäteriet talat med tagit upp vikten av att hela processen runt upprättandet av fångeshandlingarna behöver kunna digitaliseras för att full effekt ska kunna nås.

Sammantaget kan dock konstateras att besparingsmöjligheterna med helt digitala processer är stora. Det som främst möjliggör detta är att beslut kan fattas med mindre manuell handpåläggning i och med inbyggda kontroller och automatiserad databehandling. Därigenom kan besparingar både vad gäller personal och lokaler göras både hos ingivare och myndighet.

## 6 Elektronisk handling

**Lantmäteriets bedömning:** Elektroniska handlingar är etablerat som begrepp och används både i lagstiftning och i praktiken.

Det finns olika typer av elektroniska handlingar varav elektroniska original är en sådan.

För att kunna utreda möjligheten till elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelser av fast egendom behöver elektroniska handlingar

förklaras. Detta avsnitt syfte är att kortfattat redogöra för begreppet och de olika typerna av elektroniska handlingar finns.

Begreppet elektronisk handling har behandlats i bland annat Allmänna handlingar i elektronisk form – offentlighet och integritet (SOU 2010:4)<sup>56</sup> och definieras i En modern och rättssäker förvaltning – ny förvaltningslag som ”upptagningar av information som kan uppfattas endast med stöd av tekniska hjälpmedel (jfr 2 kap. 3 § första stycket första meningen tryckfrihetsförordningen)”.<sup>57</sup> En uppdelning i sammanställning av uppgifter och färdig elektronisk handling brukar göras.<sup>58</sup> Sammanställning är en samling av uppgifter som ännu inte fogats till en slutlig och fixerad form. En färdig elektronisk handling kan exempelvis vara e-postmeddelanden, promemorior, protokoll och beslut i elektronisk form.<sup>59</sup>

Det finns flera typer av elektroniska handlingar. E-delegationen<sup>60</sup> har i vägledningen Elektroniska original, kopior och avskrifter (Vägledningen)<sup>61</sup> beskrivit och definierat olika typer av elektroniska handlingar, vilket illustreras nedan genom bilden Figur 1 från Vägledningen.

---

<sup>56</sup> Se särskilt s.29 ff.

<sup>57</sup> Prop. 2016/17:180 s. 141.

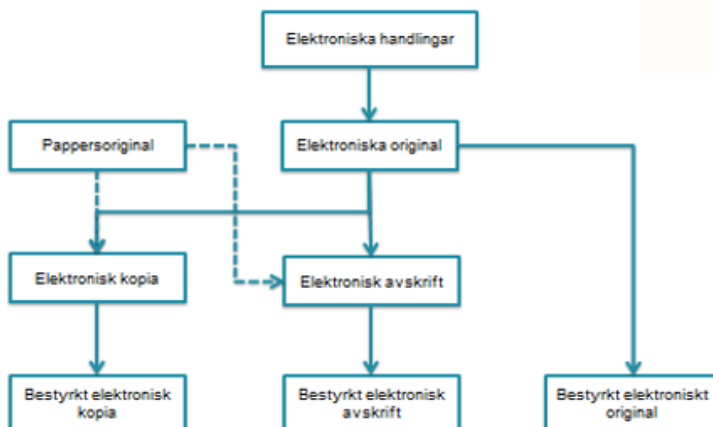
<sup>58</sup> SOU 2010:4 s.33–35.

<sup>59</sup> Prop. 2001/02:70 s. 22.

<sup>60</sup> Efter att E-delegationen upplöstes i och med att det bakomliggande regeringsuppdraget avslutades bildades eSamverksansprogrammet (eSAM), som är ett medlemsdrivet program för samverkan mellan 24 myndigheter och SKL. Samarbetet syftar till att underlätta och påskynda digitaliseringen av det offentliga Sverige.

<sup>61</sup> Elektroniska original, kopior och avskrifter, Vägledning från E-delegationen, 2012-06-07.

Figur 1



E-delegationens definitioner av olika typer av elektroniska handlingar används ofta i kommunikationen mellan myndigheter och finns hänvisade till i myndighetsföreskrifter.<sup>62</sup> Även privata aktörer är enligt Lantmäteriets uppfattning, utifrån upparbetad kunskap och de dialoger som Lantmäteriet kontinuerligt har med anledning av utveckling av bl.a. e-tjänster, väl bekanta och vana vid begreppen.

I E-delegations vägledning används elektroniska original istället för elektroniska dokument. Begreppen är dock synonyma.<sup>63</sup>

Begreppet elektroniskt dokument förekommer i bland annat 4 kap. 4 § lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter och i 19 kap. 10 § jordabalken. I dessa lagrum definieras elektroniskt dokument som "en upptagning som har gjorts med hjälp av automatiserad behandling och vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande". Ett elektroniskt dokument kan alltså beskrivas som en färdig elektronisk handling med ett ytterligare lager av tekniskt skydd – det ska tekniskt gå att säkerställa innehållet och utfärdaren. Det tekniska förfarandet kan vara att det elektroniska dokumentet undertecknas med en

<sup>62</sup> BOLFS 2008:1, Bolagsverkets föreskrifter om elektronisk ansökan och anmälan för vissa företag m.m. och LMFS 2017:4, Lantmäteriets föreskrifter om digital ansökan i inskrivningsärenden.

<sup>63</sup> Elektroniska original, kopior och avskrifter s. 8 fotnot 8 och s. 15. Se även uttalande av regeringen i prop. 2005/06:135 s. 63, prop. 2007/08:35 s. 50 och prop. 2007/08:60 s. 98.

elektronisk underskrift eller att dokumentet stämplas elektroniskt. På dessa sätt kan innehållet elektroniskt "omslutas" – "låsas" fast – och det går att, med rätt teknik, verifiera innehållets äkthet och vem som undertecknat eller stämplat dokumentet. I avsnitt 10 behandlas elektroniskt undertecknande mer utförligt.

För att tydliggöra skillnaden mellan en elektronisk handling och ett elektroniskt dokument, som semantiskt är närliggande, kommer begreppet elektroniskt original att användas fortsättningsvis.

Ett elektroniskt original skiljer sig från ett original i pappersform genom att det elektroniska originalet kan mångfaldigas utan att det går att särskilja vilket elektroniskt original som var upprättat först – handlingarna är samma och identiska.

Det som gör att det ändå går att tala om original i en digital miljö är att innehållet, genom att det säkras elektroniskt med t.ex. en underskrift, kan äkthetssäkras. Även om handlingen finns i flera exemplar går det att säkerställa att handlingen är den ursprungliga och att innehållet är äkta och inte manipulerat. I den analoga världen kan det vara viktigt att säkerställa att huvudskriften, den först upprättade handlingen, inte försvinner. I en elektronisk värld handlar det snarare att säkerställa att den ursprungliga handlingens äkthet på något sätt kan valideras.<sup>64</sup>

I Norge har begreppet original i elektronisk miljö definierats på ett sådant sätt att innebörden bör vara densamma som i Sverige.<sup>65</sup>

Elektroniska handlingar kan upprättas i olika format och tekniskt struktureras på en mängd olika sätt. Ett vanligt format är PDF. Det finns en mängd olika sätt att säkra innehållet i en handling, ofta genom kryptografi vilket elektroniska avancerade och kvalificerade underskrifter bygger på, och att gestalta det så att rätt aktör ser vad som är tänkt att visas på t.ex. en webbsida.

Det är vanligt att det med elektroniska original följer så kallad metadata (data om data eller information om information) som förklarar hur handlingen är uppbyggd och vilken process som använts så att man i efterhand kan förstå vad som skett och på vilket sätt. Ett exempel kan vara att det i efterhand går att se att köpeskillingen alltid förs in innan de elektroniska underskrifterna möjliggörs. Informationen om handlingens tekniska struktur finns så klart normalt hos de som skapat strukturen för handlingarna.

---

<sup>64</sup> Elektroniska original, kopior och avskrifter s. 12 ff.

<sup>65</sup> Se Bilaga 4.

En elektronisk kopia av ett elektroniskt original innebär dels att kopian är en avbild, dels att det inte är möjligt att tekniskt verifiera att originalinnehållet inte manipulerats. Den elektroniska kopian kan sägas vara "tekniskt död" eftersom den inte innehåller mer information än den som framgår av bilden. I ett elektroniskt original finns, som ovan förklarats, mer information som tekniskt kan utläsas.

Om den elektroniska kopian är en kopia av ett pappersoriginal, är den en avbild som visar originalet i sin helhet. En avskrift visar endast delar av originalhandlingen. En bestyrkt handling har blivit verifierad av en tredje part som garanterat att kopian, avskriften eller originalet överensstämmer med huvudhandlingen.

Med ny teknik kan fler typer av elektroniska handlingar tänkas uppkomma. Det skulle enligt Lantmäteriets mening gå att tala om unika elektroniska original om tekniken blockkedja används.<sup>66</sup> Då fångeshandlingen i sig inte är en bärare av en rättighet och inte behöver vara unik – utan endast tjänar som ett bevis – som vid t.ex. löpande skuldebrev saknas det dock för denna utredning ett behov av att utreda andra typer av elektroniska handlingar.

## 7 Kan syftet med formalavtal vid överlåtelse av fast egendom tillgodoses genom elektroniska handlingar?

**Lantmäteriets bedömning:** Elektroniska handlingar kan uppfylla syftet med att en fångeshandling vid överlåtelse av fast egendom ska ha viss form.

<sup>66</sup> Lantmäteriet arbetar i ett projekt om blockkedjor. I en rapport, som vid denna utrednings färdigställande ännu ej släppts, kommer frågan om unika elektroniska original att tas upp.

Som tagits upp i avsnitt 4.2 är det av vikt att äganderättsövergången vid en fastighetsöverlåtelse blir klarlagd i tid och i förhållande till parterna och tredje man, avtalet ska därmed inte upprättas formlöst.

Det förutses inte finnas några hinder för en övergång till elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelse av fast egendom utifrån detta syfte. Elektroniska handlingar kan mycket väl fungera som ett sätt att befästa avtalsvillkor på ett beständigt sätt och handlingen kan normalt med enkelhet visas upp för parter och tredje man.

Elektroniska handlingar har gentemot pappershandlingar fördelen att de enkelt kan spridas utan att riskera att försvinna under t.ex. postgången. Det är också fullt möjligt att med olika elektroniska rutiner verifiera avtalets innehåll och äkthet i efterhand. Detta kan gentemot tredje man, såsom Kronofogdemyndigheten, innebära särskilda fördelar då förfarandet att i efterhand upprätta ett avtal och datera det bakåt försvåras.

Ett syfte med att fångeshandlingen ska upprättas i särskild form är att det ska vara möjligt att sända över den till Lantmäteriet för att förvärvaren ska kunna beviljas lagfart. Lantmäteriet har en upparbetad erfarenhet av att ta emot elektroniska handlingar och har kapacitet att bygga upp datainfrastruktur för att ta emot olika typer av elektroniska handlingar.

Vad gäller vikten av att överlåtelsen sker först efter moget övervägande kan det finnas en ökad risk att förhastade beslut tas med hänsyn till att processer går att förenkla och att överlåtelseprocessen därigenom går snabbare med elektroniska rutiner. Samtidigt finns det en stor vana av att ingå avtal elektroniskt hos det svenska folket och det finns stora möjligheter att i en elektronisk tjänst bygga in t.ex. kontroller och varningar. Sådana rutiner saknas i den analoga världen. Mäklare och banker lär, utifrån de erfarenheter som gjorts i andra länder, fortsätta att spela en stor roll vid fastighetsöverlåtelser och de elektroniska rutinerna blir därmed ytterligare ett sätt säkra väl genomtänka avtal om fastighetsöverlåtelser.

Ingen av de aktörer som Lantmäteriet har varit i kontakt med har uttryckt någon farhåga gällande risken att överlåtelserna går för snabbt. Däremot har flera uttryckt att det är av vikt att handlingen struktureras på ett sådant sätt att den är enkel att ta del av.



Finland, som har en fastighetsrätt som i stort liknar den svenska, har inte sett att det skulle finnas hinder för en att upprätta fångeshandlingarna elektroniskt. Inte heller de andra länderna vars erfarenheter som Lantmäteriet studerat har sett sådana hinder.

Sammanfattningsvis är Lantmäteriets bedömning att syftena med att överlåtelser av fast egendom ska ske i viss form kan uppfyllas genom elektroniska rutiner.

## 7.1 Vilken typ av elektronisk handling kan accepteras som elektroniska fångeshandling?

**Lantmäteriets bedömning:** En giltig överlåtelse av fast egendom genom en elektronisk fångeshandling bör endast kunna ske genom upprättandet av ett elektroniskt original.

Frågor om format och standarder bör inte regleras på lagnivå.

Som ovan redovisats finns det olika typer av elektroniska handlingar. Frågan är om ett giltigt fång ska kunna uppkomma genom t.ex. ett e-postmeddelande, förutsatt att de andra formkraven är uppfyllda.

Att kunna säkra handlingens beständighet och möjlighet att i efterhand kunna bevisa avtalsinnehållet är två av syftena med att viss form krävs för fångeshandlingar vid överlåtelser av fast egendom.

Lantmäteriets bedömning är att handlingen och dess innehåll behöver kunna bli slutgiltig fixerad och få en beständig elektronisk form. Det är också viktigt att innehållet kan verifieras i efterhand genom elektroniska rutiner. Detta krävs både av säkerhetsskäl – för att kunna upptäcka manipulation – och för att kunna bevisa vad avtalet innehöll.

Om en övergång till elektroniska fångeshandlingar ska kunna ske bör därför handlingen upprättas i formen av ett elektroniskt original. Innehållet i ett elektroniskt original blir fast i tiden och både parter och utomstående kan genom tekniska rutiner, förutsatt att rätt krav ställs på utformningen, verifiera informationen och utställaren av det elektroniska originalet. Det går alltså att skapa

rutiner för att göra det tydligt vad som avtalats, vilka som ingått i avtalet och vid vilken tidpunkt avtalet ingicks.

Hanteringen av elektroniska original är i dag inarbetad och utbredd, både i lagstiftning, tekniskt och i rutiner hos offentlig och privat sektor. Det finns med elektroniska original möjligheter att tekniskt koppla köpekontrakt och köpebrev och även andra handlingar med varandra. Sådana lösningar kan öka spårbarheten mellan olika handlingar och underlätta för automatiska processer och bevisning.

Det finns enligt Lantmäteriets mening inget som talar emot att en kopia eller en avskrift kan göras av fångeshandlingen. Huvudhandlingen – den handling varigenom förvärvaren får bättre rätt till fastigheten före överlåtaren – bör däremot vara ett elektroniskt original. En kopia eller en avskrift skulle sakna den elektroniska underskrift som kommer att krävas för att avtalet skulle kunna ingås.

Förutom att underskriften är ett formkrav vid överlåtelser av fast egendom skulle det också vara underskriften som säkrar fångeshandlingens innehåll och kopplar de underskrivande parterna till avtalet. Med en elektronisk underskrift blir avtalet tekniskt "omslutet" och fast och ska därefter inte kunna manipuleras utan upptäckt. Ska elektroniska fångeshandlingar kunna accepteras är det alltså viktigt att underskriften håller god nivå vad gäller säkerhet och möjlighet att koppla den underskrivande parten till avtalet, detta behandlas i avsnitt 10.2 och 10.3.

Det vore dock enligt Lantmäteriet olyckligt att på lagnivå detaljreglera om t.ex. vilket format, som PDF, en elektronisk fångeshandling ska ha. Teknikutvecklingen går snabbt och nya och säkrare format lär tillkomma. Lagstiftningen bör också i största mån vara teknikneutral, bland annat av det skälet.<sup>67</sup>

Format kommer också styras av möjligheterna för arkivering. För närvarande regleras de format som Riksarkivet accepterar enligt Riksarkivets föreskrifter RA-FS 2009:1 och RA-FS 2009:2. Det pågår arbete för att ta fram nya föreskrifter för arkivering. Därutöver har regeringen tillsatt en utredning som har till uppgift att genomföra en översyn av arkivområdet.<sup>68</sup> Tillsätts en statlig utredning för att utreda en övergång till elektroniska fångeshandlingar bör arkivutredningens arbete tas hänsyn till.

---

<sup>67</sup> Se bl.a. Juridik som stöd för förvaltningens digitalisering (SOU 2018:25) s. 126 f.

<sup>68</sup> Dir. 2017:106 Översyn av arkivområdet.

En förebild för hur lagstiftningen kan se ut finns i 19 kap. 10 § 2 st jordabalken. I övrigt bör handlingens utformning regleras på lägre nivå än lagstiftning, kanske utifrån de krav som Lantmäteriet bör ställa vid mottagande av en elektronisk fångeshandling.

Lantmäteriet vill understryka att Lantmäteriet utgår från gällande regler om fastighetsöverlåtelser utifrån utredningsuppdraget. Det kan vara tänkbart att handlingar ska kunna upprättas på annat sätt än genom att avtalet befästs i form av pappershandling eller en elektronisk handling. Då jordabalken togs fram sågs papper som ett sätt att på ett beständigt sätt säkra ett visst innehåll. I dag och i framtiden kan andra sätt finnas, t.ex. inspelade videosamtal, som är minst lika beständiga när det gäller att bevisa ett visst handlande.

## 8 Finns det ett behov av elektroniska fångeshandlingar?

**Lantmäteriets bedömning:** Det finns ett behov av att kunna upprätta fångeshandlingar i elektronisk form.

### *Smidigare processer*

I detta avsnitt behandlas bara frågan om det finns ett behov av att kunna upprätta fångeshandlingen elektroniskt. Det finns andra frågor som behöver besvaras: hur underskriften ska ske, var handlingen ska kunna upprättas och vem som ska ansvara för att bevara handlingen för att en bedömning i sin helhet ska kunna göras. Dessa, och fler, frågor tas upp efter detta avsnitt.

Under utredningen har Lantmäteriet varit i kontakt med ett stort antal aktörer som direkt eller indirekt skulle kunna påverkas

av en övergång till elektroniska fångeshandlingar (e-fångeshandlingar) vid överlåtelser av fast egendom.

Alla som ansett sig påverkas av en sådan reform har ställt sig positiva till möjligheten att upprätta avtalen elektroniskt. Flera skäl till det har anförts, bl.a. att det ger möjlighet till helt digitala processer med stor grad av automatisering, vilket kan göra överlåtelseprocessen smidigare för alla parter.

E-fångeshandlingar skulle underlätta och väsentligen kunna påskynda processen att överlåta fast egendom, särskilt när parterna sitter på olika orter men även när det gäller kontakter med olika inblandade parter som mäklare, kreditinstitut och myndigheter. Transparensen skulle också genom e-tjänster och överlåtelser skulle kunna gå att följa i realtid, vilket minskar risker för felaktigheter.

### *Ökad säkerhet*

Även om fastighetsöverlåtelseprocessen i dag är säker kan en digital process enligt Lantmäteriets bedömning göra den än säkrare. Även om handlingar sällan försvinner i postgången eller på annat sätt är det en risk som i det närmaste kan elimineras med digitala processer. Bevissäkring och spårbarhet förbättras också väsentligt med digitala processer. Det går dessutom att utveckla tjänster så att det nästintill i realtid går att följa en överlåtelse. Allt som gör en process smidigare och säkrare bör vara en vinst för samhället.

Nationellt Bedrägericentrum vid Polismyndigheten har till Lantmäteriet uppgett att deras officiella ställningstagande är att de enbart är positiva till digitalisering utifrån deras uppdrag då digitalisering leder till säkrare processer. Anledningen till det är att möjligheten att spåra upp felkällor och upptäcka bedrägerier i digitala processer är väsentligen högre än vid processer som bygger på pappershantering.

Lantmäteriet har inte uppfattat att någon aktör ställt sig negativ till elektroniska fångeshandlingar utifrån ett säkerhetsperspektiv och Lantmäteriet bedömer att det finns stor vana vid att hantera elektroniska handlingar hos de parter som skulle kunna bli inblandade i en fastighetsöverlåtelse. Däremot har flera aktörer fört fram att de tekniska lösningarna i så fall måste vara

välfungerande, kraven förutsebara och att eventuella elektroniska tjänster är enkla att använda.

Ökad säkerhet och minskad risk för försvunna eller manipulerade handlingar är fördelar som Sveriges grannländer särskilt lyft fram som vinster med deras digitaliseringsutveckling av fastighetsöverlåtelseprocessen.

Risken att handlingarna med tid försvinner bör avsevärt minska i förhållande till pappershanteringen som finns i dag, om goda rutiner vid upprättandet och spridandet av handlingarna upprätthålls.

I jämförelse med dagens e-tjänster som används för inskrivning, som Lantmäteriet i och för sig anser fungerar relativt väl, vore ändå möjligheten till elektroniska fångeshandlingar en förbättring vad gäller säkerhet. I dag ligger förtroendet för att handlingen som skickas in, som elektronisk kopia, överensstämmer med originalet i att ett falskt intygande kan leda till straffrättsliga åtgärder. Med elektroniska rutiner kan förtroendet flyttas till processen och de kontroller som görs. Detta innebär också att felaktigheter och misstag kan stoppas i ett tidigare skede av processen.

### *Digitalisering öppnar för besparingar, nya tjänster och ökad konkurrens*

Myndigheter och enskilda har alltid ett behov av att minska sina kostnader. Att besparingspotentialen med e-fångeshandlingar är stor visar den undersökning av Sveriges grannländers erfarenheter av e-fångeshandlingar som Lantmäteriet genomfört. Lantmäteriet har i och för sig redan tagit flera steg mot en helt digital process varför vinsten kanske inte blir lika stor, men å andra sidan är sannolikt investeringsbehovet mindre medan fördelarna kvarstår, se mer om besparingsmöjligheterna för de som är inblandade i fastighetsöverlåtelseprocessen i avsnitt 15.

Med digitala processer öppnas fler möjligheter till bättre service och ökad tillgänglighet. Till exempel kan myndigheten vara "öppen" hela dygnet och särskilt stöd såsom förstoring av text eller direktöversättningar av text kan möjliggöras.<sup>69</sup>

Möjligheten till elektroniska fångeshandlingar öppnar också upp för att arbeta effektivare med s.k. *big data* – insamling av stora mängder information i syfte att forska eller för kommersiella

---

<sup>69</sup> Se eSAMs vägledning Rättsliga förutsättningar för digitalt i första hand för utförligare exempel.

ändamål. Detta förutsätter självklart uppfyllelse av alla gällande regler om t.ex. personuppgifter och sekretess.

Marknaden för bolån och fastighetsöverlåtelse behärskas i dag i stort av ett antal större aktörer. Vid flera tillfällen har det till Lantmäteriets anförts att möjligheten till digitalisering ökar möjligheten till att konkurrera. Ökad konkurrens kan i sin tur leda till lägre kostnader för kunder, till exempel genom lägre bolåneräntor.

### **8.1 Bör möjligheten att upprätta fångeshandlingarna i pappersform finnas kvar?**

<p><b>Lantmäteriets bedömning:</b> Möjligheten att upprätta fångeshandlingar i pappersform bör finnas kvar.</p>
---

I uppdraget till Lantmäteriet framgår att Lantmäteriet ska utreda möjligheten till en övergång till elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelse av fast egendom. Frågan om en eventuell övergång ska vara fullständig, dvs. om möjligheten att upprätta giltiga avtal i pappersform ska tas bort, bör därmed behandlas.

En fördel med enbart ett förfarande är att förutsebarheten ökar. En helt digital process är enligt Lantmäteriet fördelaktig utifrån ett ekonomiskt perspektiv eftersom myndigheter och ingivare inte behöver förhålla sig till två separata processer, vilket normalt är fördyrande.

Med en helt digital process ökar möjligheten till standardisering och automatisering, vilket leder till ett kostnadstryck nedåt. Erfarenheten av det danska införandet av en helt digital process visar att det är möjligt och att det finns stora vinster med helt digitala processer, men att det kan bli problematiskt under en övergångsperiod.

De flesta svenskar är vana vid att använda digitala tjänster. Samtidigt är det ca 500 000 svenskar som överhuvudtaget inte använder sig av digitala tjänster, se avsnitt 4.4.

Riksdagens ombudsmän (JO) har kritiserat Migrationsverket mot bakgrund av likabehandling- och objektivitetsprincipen i 1 kap. 9 § regeringsformen för att Migrationsverket valde att

prioritera ansökningar om uppehållstillstånd som inkom via webben före pappersansökning, trots att ärendena i övrigt var likvärdiga. Detta ledde till stora skillnader i handläggningstid beroende på den form den sökande använde för sin ansökan.<sup>70</sup>

Skulle pappersförfarandet helt tas bort kan det i någon mån hävdas att alla behandlas lika och exemplet med Migrationsverket är inte helt tillämpligt på den här frågan. Samtidigt skulle en helt digital process, med elektroniska fångeshandlingar och elektronisk ansökan om lagfart, tvinga en stor andel av Sveriges befolkning att antingen börja använda digitala tjänster eller att mot en kostnad anlita ett ombud för en process där behovet av ett ombud inte nödvändigtvis finns vid en pappershantering. Att den som förvärvar en fastighet dessutom är skyldig, mot hot om vite, att söka lagfart gör det särskilt angeläget att det finns en möjlighet att använda en form för överlåtelsen och ett sätt att ansöka om lagfart som inte stänger ute enskilda.

Pappersförfarandet är också etablerat och i huvudsak välfungerande, även om det finns stora fördelar med digitala processer. Det har heller inte framkommit att någon aktör helt velat ta bort möjligheten att upprätta fångeshandlingarna på papper, snarare har det framhållits av möjligheten bör finnas kvar. Någon fullständig övergång till en helt digital process för överlåtelse av fast egendom och dess konsekvenser kommer därmed inte att utredas vidare.

Införs möjligheten till elektroniska fångeshandlingar kan det dock på sikt, med hänsyn till den ökande digitala mognadsgraden, finnas anledning att åter se över den här frågan.

---

<sup>70</sup> JO:s beslut 2015/2016:J01, s. 326 f. (Dnr 5497-2013).

## 9 Formkravet underskrift

**Lantmäteriets bedömning:** Formkravet underskrives i 4 kap. 1 § jordabalken måste anpassas för att elektroniska rutiner ska vara möjliga.

I FORMEL-utredningen uttalar arbetsgruppen att deras bedömning är att kravet på att en handling underskrives inte kan uppfyllas med elektroniska rutiner med mindre än att formkravet i så fall anpassas för elektroniska rutiner.<sup>71</sup>

I 4 kap. 1 § jordabalken finns kravet på att handlingen vid överlåtelse av fast egendom ska vara underskriven. Formuleringen är knappast avsedd att ha annan innebörd än krav på undertecknande, egenhändigt undertecknande eller namnteckning.<sup>72</sup> Kravet på undertecknande har i vissa förarbeten ansetts stå i vägen för elektroniska rutiner medan en annan bedömning har gjorts i andra fall. Något enhetligt synsätt på hur kravet om underskrift ska hanteras vid införande av elektroniska rutiner finns alltså inte. En bedömning av formkravets innebörd får i stället göras för varje bestämmelse där formkravet förekommer.<sup>73</sup> Det kan innebära att formkravet tas bort eller anpassas för att tillåta elektroniska rutiner, eller att elektroniska rutiner fortsatt inte ska vara möjliga.

Inom det fastighetsrättsliga området har regeringen tidigare gjort bedömningen att kravet på egenhändigt undertecknande vid ansökan om lantmäteriförrättning enligt 4 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988) hindrade elektroniska rutiner.<sup>74</sup> En bestämmelse för att möjliggöra elektroniska rutiner

---

<sup>71</sup> Formel Formkrav och elektronisk kommunikation (Ds 2003:29) s. 87 f.

<sup>72</sup> Prop. 2017/18:126 s.21.

<sup>73</sup> Prop. 2017/18:126 s.22.

<sup>74</sup> Prop. 2013/14:236 s.10.



för ansökan om lantmäteriförrättning i nämnda paragraf beslutades därmed.

Uppdraget till Lantmäteriet bör enligt Lantmäteriet inte förstås som att en översyn av om formkravet ska kunna tas bort. Mot denna bakgrund är Lantmäteriets utgångspunkt att frågan är om det är möjligt, och lämpligt, att anpassa kravet på underskrift i 4 kap. 1 § jordabalken för att möjliggöra elektroniska rutiner.

Någon annan bedömning kan inte heller göras med anledning av EU-rätten, se avsnitt 10.1.1.

## 10 Elektronisk underskrift och elektronisk legitimering

**Lantmäteriets bedömning:** Elektroniska underskrifter och elektronisk legitimering är väl beprövade och rättsligt accepterade sätt för att styrka en persons identitet och för att skriva under avtal.

Det saknas anledning att i lagstiftning kräva en viss elektroniskt legitimation för en möjlighet att upprätta elektroniska fångeshandlingar.

Det finns skillnader mellan de olika säkerhetsnivåerna av elektroniska underskrifter som behöver beaktas vid ett eventuellt införande av elektroniska fångeshandlingar.

### 10.1 Ett system byggt på teknik och flera aktörer

Hur elektronisk legitimering (e-legitimation) och elektroniska underskrifter (e-underskrift) fungerar, och systemet runt tjänsterna, har utförligt beskrivits i flera förarbeten och

vägledning.<sup>75</sup> Här ges därmed endast en kort summering utan att gå in på teknisk nivå.

För att hantera elektronisk legitimering och elektronisk underskrift krävs det vidare flera aktörer och en hel teknisk infrastruktur, oftast en så kallad *Public Key Infrastructure (PKI)* där flera parter har så kallade elektroniska nycklar som används för identifiering och underskrift. Vidare krävs det elektroniska tjänster för upprättande av handlingen som ska underskrivas, mottagningstjänster, standardisering av vilka format som ska användas etc.

Systemet med e-legitimationer och e-underskrifter säkerställs även genom att det i avtal mellan tillhandahållare av e-tjänster, utfärdare av e-legitimationer och innehavare av e-legitimationer fastställs vilka regler var och en ska följa. Myndigheter avropar ofta dessa avtal hos Kammarkollegiet som upphandlat ramavtalen.

Den som vill använda en e-legitimation och e-underskrift måste få tillgång till tjänster för detta. För de flesta sker det genom att ansöka om tjänsterna via sin bank. Banken ansvarar då för att säkra personens identitet, grundidentifieringen. Banken kan då kallas utfärdare av e-legitimation och e-underskrift.

När en användare fått tillgång till dessa tjänster kan de användas för att logga in i e-tjänster och skriva under avtal. När detta sker genomförs vanligen flera kontroller. Syftet med kontrollerna, och infrastrukturen bakom, kan förenklat sägas vara att knyta en person till en legitimation eller en underskrift. En viktig del i detta är det elektroniska certifikat som kopplar valideringsuppgifter för en elektronisk underskrift till en fysisk person och bekräftar åtminstone namnet eller pseudonymen på den personen.

Den som levererar certifikaten som bevis på valideringen, leverantören, kan vara utfärdaren av e-legitimation eller annan part.

Mottagaren av informationen och tillhandahållaren av den e-tjänst som användaren använder kallas förlitande part. Skatteverket är t.ex. förlitande part då en person lämnar in sin skattedeklaration i Skatteverkets e-tjänst för sådan inlämning.

Förlitande part förlitar sig på e-legitimationen för att identifiera innehavaren av denna eller för att kontrollera innehavarens

---

<sup>75</sup> Se bl.a. Digital hantering av domstolsavgörande, strafföreläggande och ordningsbot (prop. 2017/18:126), reboot – omstart för den digitala förvaltningen (SOU 2017:114), Digitala signaturer – en teknisk och juridisk översikt (Ds 1998:14), Riksarkivets rapport Elektroniskt underskrivna handlingar (rapport 2006:1), eSam:s Juridiska vägledning för införande av e-legitimering och e-underskrifter.

underskrift av ett elektroniskt dokument utifrån information som tillhandahålls av utfärdaren av e-legitimationen, eller någon som handlar på dennes vägnar.

För de tjänster som utfärdaren av e-legitimationen, eller någon som handlar på dennes vägnar, utför används termen betrodda tjänster i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG (eIDAS-förordningen).

### **10.1.1 eIDAS-förordningen – lagstiftningen bakom elektronisk legitimering och underskrift**

I svensk rätt saknas i stor utsträckning särskilda bestämmelser om sådant som hör till området för elektronisk legitimering och underskrift. I stället regleras det mesta i eIDAS-förordningen som sätter en rättslig ram för elektronisk identifiering och s.k. betrodda tjänster, samt regler för dem som tillhandahåller sådana tjänster. Syftet med förordningen är att öka förtroendet för elektroniska transaktioner på den inre marknaden genom att skapa en gemensam grund för ett säkert elektroniskt samspel mellan företag, medborgare och offentliga myndigheter inom unionen.

Regleringen är uppdelad i två huvudsakliga delar: krav på ömsesidigt erkännande av anmälda e-legitimationer (1) och krav på tillhandahållande av betrodda tjänster samt en rättslig ram för sådana tjänster (2). Förordningen ställer även krav på tillhandahållare av betrodda tjänster.

Med en betrodd tjänst avses en elektronisk tjänst som vanligen tillhandahålls mot ekonomisk ersättning och som består av skapande, kontroll och validering av elektroniska underskrifter, elektroniska stämplor eller elektroniska tidsstämplingar samt av elektroniska tjänster för rekommenderade leveranser och certifikat med anknytning till dessa tjänster. Med betrodda tjänster avses också skapande, kontroll och validering av certifikat för autentisering av webbplatser samt bevarande av elektroniska underskrifter, stämplor och certifikat med anknytning till dessa tjänster.

Förordningen började tillämpas den 1 juli 2016. Från och med den 29 september 2018 krävs också att svenska myndigheter erkänner anmälda utländska e-legitimationer i svenska e-tjänster.

Regleringen av elektroniska underskrifter i eIDAS-förordningen skiljer sig inte i någon större utsträckning från den tidigare regleringen i Europaparlamentets och rådets direktiv 1999/93/EG av den 13 december 1999 om ett gemenskapsramverk för elektroniska signaturer (signatordirektivet). Precis som i signatordirektivet definieras vad som anses vara en elektronisk underskrift. Även i förordningen görs en uppdelning mellan avancerade och kvalificerade elektroniska underskrifter, och kraven för respektive nivå är snarlika dem som gällde tidigare. Den nya regleringen gäller emellertid direkt utan nationell implementering, vilket syftar till att råda bot på en bristande harmonisering som präglat området.

Förordningen innebär inget krav på att medlemsstaterna ska använda kvalificerade elektroniska underskrifter. Sådana krav kan dock i högre grad komma att ställas genom olika former av gränsöverskridande tjänster och samarbeten. De elektroniska underskrifter som för närvarande används i Sverige via tjänsterna för e-legitimationer anses generellt sett uppfylla kraven för avancerade elektroniska underskrifter.<sup>76</sup>

Kvalificerade elektroniska underskrifter ska enligt förordningen ha samma rättsliga verkan som en handskreven underskrift och vara giltiga som en sådan underskrift i alla medlemsstaterna, artikel 25. Detta hindrar inte att en nationell rättsordning kan ge andra former av elektroniska underskrifter samma rättsliga verkan som en handskreven underskrift.

I artikel 2 förordningen finns ett undantag enligt vilket förordningen inte påverkar regler i nationell rätt om rättsliga eller förfarandemässiga skyldigheter avseende formkrav. I de fall ett formkrav anses innebära ett krav på fysiskt undertecknande har ett sådant alltså företräde framför förordningens reglering av rättslig verkan för elektroniska underskrifter.

Någon annan bedömning än att formkravet i 4 kap. 1 § jordabalken behöver anpassas för att det ska vara möjligt att upprätta elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelse av fast egendom låter sig alltså inte göras på grund av eIDAS-förordningen.

---

<sup>76</sup> Se t.ex. prop. 2015/16:125 s. 209.

### 10.1.2 Elektronisk legitimering

Elektronisk legitimering syftar till att säkerställa identiteten hos en person inför en åtgärd som till exempel kan vara att logga in i en e-tjänst. E-legitimationer kan enligt artikel 8 i eIDAS-förordningen delas in i tre tillitsnivåer: låg, väsentligt och hög. Ju högre nivå desto högre krav på säkerhet och därmed högre tillit till identitetsintyget för förlitande part. E-legitimationsnämnden har arbetat fram ett förtydligande tillitsramverk utifrån eIDAS och internationella standarder.<sup>77</sup> I tillitsramverket anges nivåerna 1 till den lägsta och 4 till den högsta. Nivåerna 1–2 bygger förenklat på säkerhetsnivåer som att användaren har registrerat ett lösenord som användaren sedan är ansvarig för att komma ihåg, medan nivåerna 3–4 bygger på så kallad tvåfaktorsautentisering; när lösenord kombineras med ett särskilt medel för identifiering, t.ex. en mobiltelefon eller en särskild dosa.

Det är vanligt att en tjänst som erbjuder e-legitimering också tillhandahåller möjlighet för e-underskrift. Så behöver dock inte alltid vara fallet.

Frågan för denna utredning är om det finns anledning att i författning ställa ett generellt krav på att den som ska skriva under en elektronisk fångeshandling också ska identifiera sig med en e-legitimation på viss nivå. Lantmäteriet menar att det saknas anledning att ställa sådant krav.

Lantmäteriets bedömning är att en elektronisk fångeshandling ska skrivas under med kvalificerad elektronisk underskrift, se avsnitt 10.3, och sådan e-underskrift innebär i sig att den som använder tjänsten blir identifierad. Dessutom kan det förekomma att en underskrivande part identifierar sig fysiskt, t.ex. med ett fysiskt pass hos ett ombud varför en regel om e-legitimation skulle verka begränsande och uppfattas som onödigt omständligt.

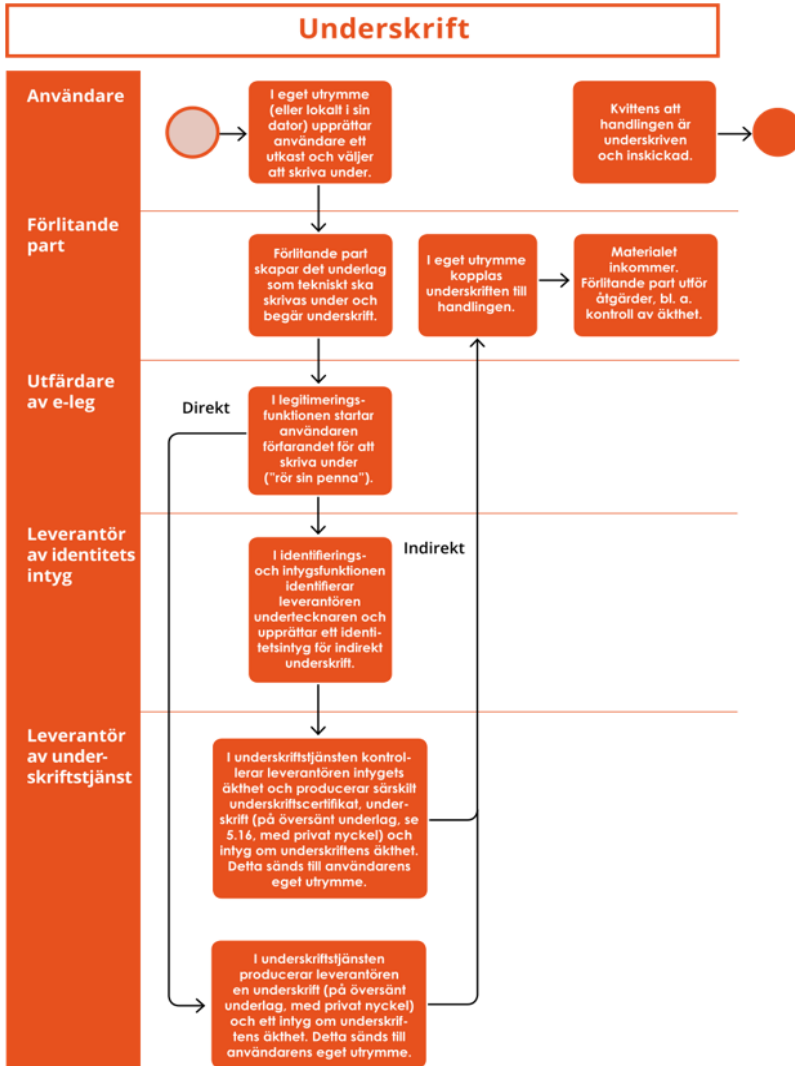
Det bör alltså i stället vara upp till den som eventuellt ska tillhandahålla en e-tjänst för att upprätta elektroniska fångeshandlingar, att sätta krav på vilken nivå som ska gälla för den e-legitimering som bör användas för att få tillträde till tjänsten.

---

<sup>77</sup> Tillitsramverk för svensk e-legitimation, Ref.nr: ELN-0700-v1.3.

### 10.1.3 Elektroniska underskrifter

Till skillnad från underskrifter på papper, där det normalt endast krävs en penna, krävs det en hel infrastruktur för att elektroniska underskrifter ska kunna användas, vilket kortfattat beskrivits ovan. E-legitimationsnämnden har på sin hemsida illustrerat förfarandet med att underteckna en handling och skicka in den till en myndighet på sin hemsida genom följande bild.<sup>78</sup>



<sup>78</sup> <https://elegnamnden.se/eunderskrift/omeunderskrifter>

E-underskrifter är liksom e-legitimationer indelade i olika nivåer: elektronisk underskrift, avancerad elektronisk underskrift och kvalificerad elektronisk underskrift.

En elektronisk underskrift är enligt artikel 3(10) uppgifter i elektronisk form som är fogade till eller logiskt knutna till andra uppgifter i elektronisk form och som används av undertecknaren för att skriva under. En elektronisk underskrift kan hålla en låg, teknisk, säkerhetsnivå. Ett exempel på en elektronisk underskrift kan vara en signatur med en elektronisk "penna" på en datorskärm i syfte att bekräfta mottagandet av en postförsändelse.

En *avancerad elektronisk underskrift* ställer höga krav på kryptering och säkerhet och ska uppfylla kraven i artikel 26 i eIDAS-förordningen:

- a) Den ska vara unikt knuten till undertecknaren.
- b) Undertecknaren ska kunna identifieras genom den.
- c) Den ska vara skapad på grundval av uppgifter för skapande av elektroniska underskrifter som undertecknaren med hög grad av tillförlitlighet kan använda uteslutande under sin egen kontroll.
- d) Den ska vara kopplad till de uppgifter som den används för att underteckna på ett sådant sätt att alla efterföljande ändringar av uppgifterna kan upptäckas.

Som tidigare har konstaterats anses de elektroniska underskrifter som för närvarande används i Sverige generellt sett uppfylla kraven för avancerade elektroniska underskrifter. Att detta inte kan sägas säkert beror på att det inte finns någon certifiering eller prövning som måste ske för att säkerställa att en tjänst uppnår kraven för avancerad elektronisk underskrift.

Avancerande elektroniska underskrifter används för många ändamål i Sverige, både mellan enskild och myndighet och mellan enskilda. I många fall regleras användandet av avancerade elektroniska underskrifter i avtal. Det ställs också krav på avancerade elektroniska underskrifter för elektronisk underskrift i flera lagar.<sup>79</sup> Varför kravnivån lagts på den nivån är inte helt enhetligt utan beror på en enskild bedömning för varje given situation då elektroniska underskrifter ska kunna användas.

I praxis har reglerna för bevisbördan kring avancerade elektroniska underskrifter utvecklats av Högsta domstolen i

---

<sup>79</sup> Se bl.a. 1 kap. 13 § aktiebolagslagen (2005:551), 1 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614) och 1 kap. 9 § stiftelselagen (1994:1220).

avgörandet T 435–17. Bedömningen bör ske i två steg. Högsta domstolen konstaterar att en avancerad elektronisk underskrift är en underskrift på vilken det ställs höga krav på säkerhet och kryptering och att det också finns kvalificerade elektroniska underskrifter med mycket höga sådana krav. Om en tillhandahållare av en tjänst för att producera avancerade elektronisk underskrift kan visa att sådan har använts för en underskrift och att det inte finns något som tyder på tekniska problem med systemet vid tillfället för underskriften då åligger det innehavaren av underskriften göra det åtminstone antagligt att det var någon annan obehörigen använt underskriften genom t.ex. att tillägna sig koden.

*En kvalificerad elektronisk underskrift* är en avancerad elektronisk underskrift som skapas med hjälp av en kvalificerad anordning för underskriftsframställning och som är baserad på ett kvalificerat certifikat för elektroniska underskrifter. För att få framställa kvalificerat certifikat för elektroniska underskrifter krävs att tillhandahållaren uppfyller kraven i bilaga I eIDAS-förordningen och att tillhandahållaren är kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster, vilket kräver att tillhandahållaren beviljas status som kvalificerad av tillsynsorganet, som i Sverige är Post- och Telestyrelsen (PTS).<sup>80</sup>

För att bli tillhandahållare av kvalificerade betrodda tjänster och underskrifter krävs bl.a. att tillhandahållaren genomgår en granskning av ett ackrediterat certifieringsorgan. Certifieringsorganet granskar om tillhandahållarens verksamhet uppfyller kraven i förordningen eller i de standarder som används för att uppfylla bestämmelserna i förordningen. För att en anordning för underskriftsframställning ska vara kvalificerad krävs att den uppfyller kraven i bilaga II i förordningen.

Det ställs utöver detta flera krav på att en aktör som vill tillhandahålla kvalificerade betrodda tjänster ska ha en plan för upphörande av verksamheten och kunna uppfylla krav om bevarande av information. PTS har förtydligat kraven på bevarande enligt förordningen.

*I artikel 24.2 h i eIDAS-förordningen anges att en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster ska registrera och hålla tillgänglig all relevant information om uppgifter som den*

---

<sup>80</sup> 4 § Förordning (2016:576) med kompletterande bestämmelser till EU:s förordning om elektronisk identifiering.



*kvalificerade tillhandahållaren av betrodda tjänster har utfärdat och tagit emot, under en lämplig tidsperiod. I artikeln anges vidare att detta särskilt ska ske för att vid rättsliga förfaranden kunna lägga fram bevis och för att säkerställa tjänstens kontinuitet. Slutligen anges att registreringen som tillhandahållaren måste göra får utföras elektroniskt.*

*Med relevant information enligt ovan avses bl.a. avtal och dokumentation som ligger till grund för varje enskilt utfärdande av ett certifikat. Situationer när det är viktigt att sådan information finns bevarad skulle exempelvis kunna vara att i rättsliga sammanhang kunna visa om en kvalificerad elektronisk underskrift eller stämpel har varit giltiga bakåt i tiden. Det skulle även kunna handla om hur en person identifierades när ett certifikat utfärdades av tillhandahållaren.*

*Mot bakgrund av ovanstående samt med hänsyn till den allmänna preskriptionstiden i svensk lag, bedömer PTS att en rimlig tid för att hålla de aktuella uppgifterna tillgängliga är åtminstone tio år från och med att giltighetstiden för det certifikat som uppgifterna är knutna till har upphört.<sup>81</sup>*

De aktörer som uppfyller kraven för att vara tillhandahållare av kvalificerade betrodda tjänster förs upp på en nationell förteckning, en så kallad *trusted list*.<sup>82</sup> Den som tillhandahåller kvalificerade tjänster är anmälningsskyldig och ska föras upp på listan. Utifrån de förteckningarna skapar EU-kommissionen en lista av listor som gör att det går att se alla kvalificerade tillhandahållare och kvalificerade betrodda tjänster som finns i EU. Vid tidpunkten för denna utredning finns det i Sverige en aktör som tillhandahåller kvalificerade betrodda tjänster men ingen som tillhandahåller kvalificerade elektroniska underskrifter. Det finns inga krav på användandet av kvalificerade elektroniska underskrifter i svensk lagstiftning.

Inom EU är användningen av kvalificerade betrodda tjänster och sådana underskrifter utbredd.

---

<sup>81</sup> Post-och telestyrelsen, Vägledning För betrodda tjänster i Sverige enligt eIDAS – Utgåva 2 s.29.

<sup>82</sup> <https://trustedlist.pts.se>.

## 10.2 Kan syftet med kravet på underskrift för överlåtelser av fast egendom uppfyllas genom elektroniska underskrifter?

**Lantmäteriets bedömning:** Elektroniska underskrifter kan mycket väl tjäna syftet med formkravet på underskrift i 4 kap. 1 § jordabalken och är dessutom i huvudsak säkrare och mer lämpliga att använda ur bevishänseende än underskrifter på papper.

Kravet på underskrift vid överlåtelse av fast egendom har, som tagits upp i avsnitt 4.2, flera syften och det behöver undersökas om dessa syften kan uppnås genom elektroniska underskrifter.

Det är tydligt att avsikten med kravet på underskrift vid överlåtelse av fast egendom inte kan uppfyllas med en vanlig elektronisk underskrift då den nivån inte kan anses tillräckligt kvalitativ och säker när gäller kopplingen mellan den undertecknande och dennes identitet, bevarande av underskriften och handlingens innehåll. Att t.ex. skriva ned sin namnteckning i ett e-postmeddelande ska alltså inte räcka för bundenhet vid överlåtelser av fast egendom.

För läsbarhetens skull kommer begreppet elektroniska underskrifter i detta avsnitt endast att avse avancerade och kvalificerade elektroniska underskrifter men inte vanliga elektroniska underskrifter.

Ett av syftena med kravet på underskrift i 4 kap. 1 § jordabalken är att *knyta en person till handlingen*. Detta är särskilt viktigt ur bevishänseende. Här finns en stor skillnad mellan elektroniska underskrifter och underskrifter med penna på papper. Om någon oegentlighet i efterhand påtalas gällande underskriften i det senare fallet, kan eventuellt en särskild expert på handstilar i efterhand uttröna om namnteckning hör till den personen som påståtts skrivit under. Vid en elektronisk underskrift sker kontroller som kopplar personen som undertecknar till underskriften innan och i samband med att underskriften produceras. Beroende på underskriftens kvalitetsnivå kan det ske på lite olika sätt. För de elektroniska underskrifter som avses i detta avsnitt krävs i varje fall någon form av tvåfaktorsautentisering. Till det finns, som ovan redogjorts för, ett helt system där flera parter säkrar den elektroniska

underskriftens giltighet och koppling till rätt individ. Dessutom går det i efterhand, om rätt krav ställts på bevarande, att kontrollera när, hur och på vilket sätt den elektroniska underskriften skapats.

För att överhuvudtaget kunna underteckna elektroniskt krävs en relativt omfattande process där individen måste identifiera sig, ingå avtal med tillhandahållare av tjänster för elektroniska underskrifter och medverka till viss granskning, t.ex. att personen har rättshandlingsförmåga. Granskningen sker dessutom upprepande gånger under en livstid då avtal normalt behöver förnyas och tekniken uppgraderas. En sådan omfattande process sker uppenbarligen inte vid en underskrift på papper.

I dagsläget går det inte att helt gardera sig mot situationen att någon olovligen tillförsäkras sig en annan persons privata kod eller genom hot om våld tvingar fram en elektronisk underskrift. Liknande problematik finns dock redan i dag vid underskrift på papper och det är tänkbart att lösningar för att ytterligare säkerställa att rätt part undertecknar kan tas fram. En sådan kan vara att parterna, om de sitter på distans, kopplar upp sig till ett videomöte när de undertecknar handlingar.

Högsta domstolen har i det ovan, avsnitt 10.1.3, nämnda avgörandet T 435-17 klargjort rättsläget när det gäller bevisbördan då någon hävdar att en avancerad elektronisk underskrift använts obehörigen. Högsta domstolen synes använda samma beviskrav för kvalificerade betrodda tjänster som för betrodda tjänster, se artikel 13 eIDAS-förordningen.

Alla aktörer Lantmäteriet varit i kontakt med under utredningen, som uttalat sig om skillnaden mellan underskrift på papper och elektroniska underskrifter, har uttryckt att elektroniska underskrifter är mer tillförlitliga än underskrifter på papper och elektroniska underskrifter därmed kan tillmätas större förtroende. De elektroniska underskrifterna anses minska risken för bedrägeri och ger ökade möjligheter till kontroller, både inför och efter underskriften producerats. Lantmäteriet delar dessa uppfattningar.

Lantmäteriets bedömning är därmed att elektroniska underskrifter klart bättre uppfyller syftet med kravet på underskrift än underskrifter genom penna på papper, när det kommer till att knyta en person till en rättshandling samt att säkra bevisning om överlåtelsens tillkomst.

Denna bedömning har också gjorts av våra grannländer när de har möjliggjort elektroniska fångeshandlingar. I de fall där de har

lagstiftning som kräver bevittning av namnteckning vid en fastighetsöverlåtelse har dessutom samma länder bedömt att sådana krav kan tas bort för elektroniska fångeshandlingar eftersom underskriften i sig är så pass säker och tjänar de syften som en bevittning kan göra, se avsnitt 5.

Ett annat syfte med underskriften är att den ska *mana till eftertanke* och fungera som ett sätt att uttrycka en *viljeförklaring*.

Möjligen kan det finnas en ökad risk att personer mer lättvindigt ingår avtal om överlåtelse av fast egendom då digitala kanaler generellt kan förenkla processer, samtidigt är Lantmäteriets uppfattning att det finns en utbredd förståelse för att fastighetsaffärer ofta är av stor betydelse för den enskilde. I de flesta fall finns dessutom mäklare och kreditgivare inblandade i processen, som vardera har ansvar för att säkerställa att parterna har insikt i de avtal de ingår.

Det finns bland svenskarna en stor vana vid att ingå avtal digitalt, se avsnitt 4.4, och den åsikt som uttryckts till Lantmäteriet under utredningen är att det snarast förväntas att möjligheten ska finnas. Att uttrycka en viljeförklaring på papper eller via en digital tjänst bör inte uppfattas som någon skillnad.

Lantmäteriets bedömning av dessa syften är att elektroniska underskrifter i varje fall inte kommer leda till en försämrad situation. Beroende på utformningen av e-tjänster för att upprätta avtal bör också riskerna för otydligheter och för oövertänkta beslut kunna begränsas, t.ex. genom upplysningsmeddelanden i tjänsten.

Ett ytterligare syfte med att kräva underskrift är att parterna ska kunna *identifieras i samband med inskrivning av lagfart*. Även i detta fall menar Lantmäteriet att elektroniska underskrifter bättre tjänar sitt syfte än underskrift med penna på papper. Processen att framställa en elektronisk underskrift går i efterhand att kontrollera och innehåller sådana uppgifter så att personen som skrivit under normalt enkelt kan identifieras. Med automatiska rutiner kan avstämningar göras mot flera olika källor, såsom folkbokföringsregistret, och utskick till tjänster som *Min fastighet*<sup>83</sup> och *Kivra*<sup>84</sup> kan göras. Detta minskar risken att både ingivare, parter och Lantmäteriet begår misstag när det gäller upprätta fastighetsavtal och besluta om lagfart. Risken för lyckade lagfartskapningar bör enligt Lantmäteriet därmed kraftigt reduceras.

---

<sup>83</sup> <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/>

<sup>84</sup> <https://www.kivra.com/>

Sammantaget är alltså Lantmäteriets bedömning att elektroniska underskrifter bättre tjänar de bakomliggande syftena med ett krav på underskrift vid överlåtelser av fast egendom, än vad traditionella underskrifter med penna på papper gör. Elektroniska underskrifter är också väl beprövade, användningen är utbredd och de bedöms, när de är av rätt kvalitet och används i en trygg datamiljö, hålla hög teknisk säkerhetsnivå.

### 10.3 Bör underskriften vara avancerad eller kvalificerad?

**Lantmäteriets bedömning:** Vid en eventuell övergång till elektroniska fångeshandlingar bör det lagstiftas om vilken typ av elektronisk underskrift som ska användas.

Utgångspunkten bör vara att en kvalificerad elektronisk underskrift ska användas.

Elektroniska underskrifter tjänar enligt Lantmäteriets bedömning bättre syftet med kravet på underskrift enligt 4 kap. 1 § jordabalken. Nästa fråga blir således vilken nivå den elektroniska underskriften ska ha. Att ett sådant krav bör ställas följer av att vanliga elektroniska underskrifter inte bör användas för dessa överlåtelser, se ovan. Därmed behöver en jämförelse mellan avancerade och kvalificerade elektroniska underskrifter göras.

Avancerade såväl som kvalificerade elektroniska underskrifter håller hög teknisk säkerhetsnivå, även om kvalificerade elektroniska underskrifter anses vara säkrare då det krävs hårdvara för att framställa underskriften. Kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter är enligt eIDAS-förordningen, och Högsta domstolen, högre än för avancerade elektroniska underskrifter och regelverket kring fram-tagandet och tillhandahållandet av de kvalificerade underskrifterna är därmed mer detaljerat.

EU-kommissionen har på flera områden enligt förordningen rätt att ta fram genomförandeakter gällande bl.a. format för de olika kvalificerade tjänsterna. Detta har skett i några fall, som Certifiering av anordningar för kvalificerade underskrifter och

stämplars.<sup>85</sup> PTS har i avvaktan på att EU-kommissionen ska ta fram fler genomförandeakter gett förslag på lämplig standard för krav på tillhandahållanden av kvalificerade betrodda tjänster enligt eIDAS-förordningen.<sup>86</sup> Det finns alltså vissa oklarheter för vilka standarder som kommer att behöva efterlevas. Detta gäller dock för båda typerna av underskrifter.

Att tillhandahålla elektroniska underskrifter är att tillhandahålla en betrodd tjänst eller en kvalificerad betrodd tjänst. Både den som tillhandahåller betrodda tjänster och kvalificerade betrodda tjänster står under tillsyn enligt artikel 17 förordningen. Tillsynen över kvalificerade tillhandahållare består av såväl förebyggande verksamhet som kontroller i efterhand för att säkerställa att tillhandahållaren och dess tjänster uppfyller förordningens krav. För icke-kvalificerade tillhandahållare ska PTS agera när myndigheten tar del av information eller uppgifter om att en icke kvalificerad tillhandahållare eller en betrodd tjänst som denne tillhandahåller inte uppfyller kraven i förordningen.

Tillhandahållare av tjänsterna är skyldiga att utan dröjsmål, senast inom 24 timmar, rapportera säkerhets- eller integritetsincidenter till PTS. Detta gäller för incidenter som i betydande omfattning påverkar den betrodda tjänsten som tillhandahålls eller de personuppgifter som ingår i den, artikel 19.

För tillhandahållare av tjänster enligt förordningen finns bestämmelser om skadeståndsansvar i artikel 13. Reglerna om skadeståndsansvar ska tillämpas i enlighet med svenska rätt. Tillhandahållaren av en tjänst ska hållas ansvarig för den skada som en fysisk eller juridisk person åsamkas på grund av avsiktlighet, oaktsamhet eller underlåtenhet att uppfylla kraven i förordningen. Bevisbördan för att sådan skada uppkommit ligger hos den som åberopar att sådan skada uppkommit när det gäller betrodda tjänster. För kvalificerade betrodda tjänster är bevisbördan omvänd: tillhandahållaren måste bevisa att skadan har uppstått utan avsikt eller oaktsamhet. Risken att bli skadeståndsansvarig vid felaktigheter är alltså högre för tillhandahållaren av kvalificerade betrodda tjänster. Det finns

---

<sup>85</sup>Kommissionens genomförandebeslut (EU) 2016/650 av den 25 april 2016 om fastställande av standarder för säkerhetsbedömning av kvalificerade anordningar för skapande av elektroniska underskrifter och stämplars enligt artiklarna 30.3 och 39.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden.

<sup>86</sup> Post-och telestyrelsen, Vägledning För betrodda tjänster i Sverige enligt eIDAS – Utgåva 2.

möjligheter att i avtal begränsa det belopp som tillhandahållaren kan bli skadeståndsskyldig för.

I skäl (61) till förordningen framgår att långsiktigt bevarande av uppgifter bör säkerställas, för att säkerställa den rättsliga giltigheten hos elektroniska underskrifter och elektroniska stämplor över längre tidsperioder och garantera att de kan valideras oavsett kommande tekniska förändringar. Även inom detta område är kvalificerade elektroniska underskrifter, och den bakomliggande infrastrukturen för att tillhandahålla dem, mer reglerade på förordningsnivå. PTS har som i avsnittet ovan bedömt att kravet på bevarande är åtminstone tio år. Inom Europa har det skett att tillhandahållare av kvalificerade betrodda tjänster gått i konkurs varpå landets tillsynsmyndighet blivit tvunget att ta över bevarandet av information, med spärllistor och validering av certifikaten.

I teorin kan de krav som ställs på kvalificerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen ställas även på avancerade elektroniska underskrifter genom t.ex. avtal eller myndighetsföreskrifter. För kvalificerade elektroniska underskrifter följer ett helt system som i mycket större utsträckning är reglerat på EU-förordningsnivå.

I Sverige finns det ingen tillhandahållare av kvalificerade elektroniska underskrifter medan avancerade elektroniska underskrifter används av de flesta svenskar. Till utredningen har dock flera aktörer uttryckt att det är sannolikt att det skulle tas fram kvalificerade elektroniska underskrifter om det fanns krav på sådana.

Även om avancerade underskrifter i teorin kan hålla en minst lika hög nivå på säkerhet som kvalificerade underskrifter finns det för kvalificerade underskrifter mycket utförligare krav reglerade i EU-rättsakter. Detta innebär både fördelar vad gäller förutsebarhet och beständighet av tillhandahållarens verksamhet. När det gäller avancerade underskrifter finns inget organ som garanterar att underskriften håller en sådan nivå, vilket det däremot gör för kvalificerade underskrifter. Med kvalificerade underskrifter ska också tillhandahållaren acceptera granskning av PTS. Därutöver finns i förordningen krav på plan för bevarande och plan för avveckling av verksamhet samt granskning av detta.

Finland, Estland och Norge ställer alla krav kvalificerade betrodda tjänster i processen för att upprätta fångeshandlingen. Danmark gör det inte, men har bedömt att den standard som det

ställs krav på för den e-underskriftstjänst som används, uppfyller samma nivå som ställs på kvalificerade elektroniska underskrifter.

Regeringen har uttalat att digitala tjänster ska vara enkla att använda och tillgängliga för alla. I dagsläget talar detta för att kravet bör sättas på nivån för avancerade elektroniska underskrifter då de underskrifterna är accepterade och används av de flesta svenskar i närmast alla situationer. Den uppfattning Lantmäteriet har fått vid samtal med myndigheter och privata aktörer är dock att kvalificerade elektroniska underskrifter kommer att kunna tas fram om det ställs krav på sådana.

De flesta aktörer har framfört att de helst ser att nivån för underskrift är avancerad. Anledningar till detta är bl.a. att användandet av sådana underskrifter är utbredd, det finns stort förtroende för underskrifterna, tjänsterna är enkla att använda och integrera för olika e-tjänster. Det har heller inte skett några kända allvarliga incidenter – som hack-attacker – som visat på säkerhetsmässiga brister med underskrifter på avancerad nivå.

Ett syfte med underskriften är, som nämnts ovan, att överlåtelsen ska ske först efter moget övervägande. Ett sätt att uppnå det syftet vid elektroniska underskrifter kan vara att kravet på underskriften kvalitet ska vara högre än vad som i dag gäller vid andra fall då elektronisk underskrift får användas. Den kvalificerade underskriften kommer inte att kunna genomföras med exakt samma gränssnitt eller dosa för underskrift som används för att producera en avancerad underskrift eftersom olika system kommer att behöva användas. Därmed kommer användaren att uppfatta en skillnad som bör mana till eftertanke. Det finns dock en risk i detta eftersom det skulle kunna leda till att allmänheten börjar se avancerade elektroniska underskrifter som mindre "gällande". Detta skulle kunna skada användningen av avancerade elektroniska underskrifter, som enligt Lantmäteriets bedömning fungerar väl i dag.

Sammanfattningsvis är ändå Lantmäteriets bedömning att en förutsättning att e-fångeshandlingar ska vara möjligt vid överlåtelse av fast egendom, är att avtalen för sin giltighet endast får skrivas under med kvalificerad elektronisk underskrift. En sådan underskrift ger bättre förutsebarhet i och med kraven på anmälan och granskning. Därmed kan en ökad trygghet för inblandade parter nås. Kvalificerade underskrifter är också i utgångsläget tekniskt säkrare och bedöms bättre uppfylla de



bakomliggande syftena med kravet på underskrift än en avancerad underskrift.

Det kan dock tänkas att kravet kan sättas lägre, om den bakomliggande datamiljön där handlingen upprättas är så skyddad att det inte finns anledning till ett sådant högt krav på underskriften, likt den lösning Finland valt där e-legitimationen ska vara kvalificerad medan underskriften inte behöver vara det.

## 11 De övriga formkraven

**Lantmäteriets bedömning:** Kravet på att fångeshandlingen vid överlåtelse av fast egendom ska innehålla uppgift om köpeskilling, den berörda egendomen och en överlåtelseförklaring behöver inte särskilt anpassas för att tillåta elektroniska rutiner.

Syftena med kraven kan väl uppfyllas genom en elektronisk fångeshandling.

Någon översyn av om dessa formkrav bör tas bort ligger inte i uppdraget. Frågan är därmed om kraven på innehållet i fångeshandling vid fastighetsöverlåtelser enligt 4 kap. 1 § jordabalken behöver anpassas för att elektroniska rutiner ska vara möjliga. Lantmäteriet menar att de inte bör hindra elektroniska rutiner och att de därmed inte behöver anpassas för att elektroniska fångeshandlingar ska vara möjliga att upprätta.

I sak handlar det om att vissa uppgifter ska fogas till en elektronisk handling. Detta är något som sker i olika digitala processer på olika sätt och hela tiden. Det finns inget i förarbeten eller lagstiftning som talar för att kravet på att information enligt 4 kap. 1 § jordabalken i ett elektroniskt avtal skulle hindra elektroniska rutiner. Några tekniska eller säkerhetsmässiga svårigheter kan inte heller förutses.

Beroende på vilken lösning som används, om en möjlighet till elektroniska fångeshandlingar införs, är det dock viktigt att det på någon nivå kravställs så att informationen går att utläsa av alla som är inblandade i fastighetsöverlåtelseprocessen.

### **11.1 Kan syftet med formkraven uppfyllas genom elektroniska rutiner?**

Syftet med formkraven på uppgift om köpeskilling, vilken egendom som avtalet rör och överlåtelseförklaring har tagits upp i avsnitt 4.2. I korthet är syftet att tydliggöra, för parterna och tredje man, vad som överenskommit vid förhandlingen om överlåtelse av fast egendom. Lagstiftaren har också uttalat att det är särskilt viktigt att utformningen av formkrav vid överlåtelse av fast egendom inte utformas på ett sådant sätt att fastighetsomsättningen onödigt tyngs.

Elektroniska rutiner gör att information snabbare kan överföras. Sättet att föra in och visa upp informationen från en elektronisk handling kan standardiseras, vilket kan göra informationen tydligare och enklare överblickbar än information nedskrivet för hand, både för det mänskliga ögat och för användning i automatiserade processer. Det går att utveckla rutiner som gör att informationen kan brytas ut och därigenom att varje part eller berörd får den information som den är i behov av, t.ex. Skatteverket för deklaration av kapitalvinstskatt eller en bank för att beräkna låneutrymmet för en kund.

Med elektroniska rutiner finns en risk att processen går så snabbt att parterna inte noga överväger innehållet i avtalet. Detta kan avhjälpas i dialog med t.ex. mäklare men också genom att implementera elektroniska rutiner som t.ex. hjälprutor – så kallade *pop-ups* – eller andra tekniska hjälpmedel. Genom sådana åtgärder kan innehållet tydliggöras för parterna. Det går också att tänka sig tjänster som varnar om en part går utöver sitt lånelöfte, vilket kan förhindra tvister. Lösningar av det slaget är dock helt beroende av den lösning som en tillhandahållare av en tjänst för upprättande av elektroniska fångeshandlingar väljer.

Vad gäller kravet att formkraven inte onödigt ska tynga fasthetsomsättningen menar Lantmäteriet att det mot denna bakgrund snarare är så att elektroniska rutiner vad gäller dessa

villkor, i jämförelse att villkoren skrivs ned på en pappershandling, kan underlätta för fastighetshetsomsättning.

Syftet med formkraven om avtalets innehåll kan alltså mycket väl uppnås genom elektroniska rutiner om en övergång för upprättande av elektroniska fångeshandlingar genomförs.

## 12 Var ska handlingen kunna upprättas?

**Lantmäteriets bedömning:** Elektroniska fångeshandlingar bör endast kunna upprättas i vissa elektroniska tjänster.

För att kunna upprätta en giltig fångeshandling bör ett krav vara att det via tjänsten går att skicka in handlingen för ansökan om lagfart.

Privata aktörer bör få tillhandahålla elektroniska tjänster för detta ändamål. Lantmäteriet bör få tillhanda en tjänst för att upprätta enklare fångeshandlingar elektroniskt.

Lantmäteriet bör få bemyndiganden om att besluta om bl.a. format och standarder.

Elektroniska fångeshandlingar som upprättas utanför de utpekade tjänsterna bör inte vara giltiga.

För att kunna analysera förutsättningarna för en övergång till elektroniska fångeshandlingar behöver vissa frågeställningar angående upprättandet av de elektroniska handlingarna utredas.

Frågeställningar kan delas upp enligt följande.

- Var ska avtalen kunna upprättas?
- Vem ska ansvara för e-tjänsten?
- Vem ska ha tillträde till e-tjänsten?
- Vad händer om handlingen upprättas utanför e-tjänsten?

## 12.1 En eller flera särskilda e- tjänster måste skapas

Lantmäteriets bedömning är att en e-fångeshandling för sin giltighet ska upprättas som ett elektroniskt original och att underskrifterna ska vara kvalificerade. Därmed är det uteslutet att en giltig överlåtelse av fast egendom kan komma till stånd via t.ex. en e-postkorrespondens eller sms-meddelande. I stället måste speciellt utvecklade e-tjänster tas fram för att avtalet ska kunna upprättas elektroniskt. Tjänsten måste säkerställa att formkraven uppfylls och att parterna kan ta del av innehållet och skriva under avtalet elektroniskt.

En e-tjänst har av E-delegationen beskrivits som en paketerad service eller lösning som erbjuds för att tillgodose ett behov och som förmedlas digitalt.<sup>87</sup>

För att e-fångeshandlingar ska bli accepterade är det därutöver av vikt att tjänsten är tekniskt säker och att allmänheten känner förtroende för tjänsten och för den som tillhandahåller tjänsten.

Rent tekniskt bör det enligt Lantmäteriets uppfattning inte finnas några särskilda svårigheter med att skapa en sådan tjänst. E-tjänster finns i alla möjliga utformningar och kan fungera på flera olika sätt. Lantmäteriet har goda erfarenheter av att utveckla e-tjänster och det finns förebilder och möjligheter till utbyte av kunskap med de länder som Lantmäteriet varit i kontakt med i denna utredningen. De flesta av de aktörer som Lantmäteriet varit i kontakt med har stor erfarenhet av att utveckla och använda e-tjänster i sin verksamhet.

Oavsett vem som får tillhandahålla e-tjänster för upprättande av fångeshandlingar är det viktigt att den eller de som utvecklar tjänsten får klara direktiv om vad som krävs i frågor som säkerhet, möjlighet att skicka in handlingen för lagfart och bevissäkring. Detta har flera aktörer framfört till Lantmäteriet under utredningen och det är en åsikt som Lantmäteriet delar.

Eftersom ett av syftena med att fångeshandlingar vid överlåtelse av fast egendom är att de ska gå att använda för att söka lagfart, bör ett krav för att få tillhandahålla en tjänst för upprättande av e-fångeshandlingar vara att det via tjänsten går att sända över e-fångeshandlingen till Lantmäteriet för inskrivning.

---

<sup>87</sup> E-delegationen, Vägledning för digital samverkan, v 4.1, s. 73

## 12.2 Myndighet eller privat tillhandahållare, eller både och?

Tjänsten kan alltså finns utanför Lantmäteriets datamiljö men använda gränssnitt mot Lantmäteriet för att skicka in handlingen. Den kan också tillhandahållas av Lantmäteriet inom ramen för Lantmäteriets datamiljö. Det är tänkbart att båda sätten kan fungera samtidigt.

De länder som undersökts i denna utredning har valt olika typer av lösningar för tillhandahållandet av en digital tjänst för upprättandet av e-fångeshandlingen.

Norge kan sägas ha valt en *marknadsinriktad* modell där privata aktörer helt får utveckla sina egna lösningar för att upprätta avtalen, men för att de rent praktiskt ska kunna skicka in avtalen för tinglysing krävs att lösningarna följer de krav på teknisk utformning som Kartverket ställer. Norge utvecklar också en portal där privatpersoner ska kunna gå in och upprätta handlingarna. Portalen ska då tillhandahållas av Kartverket genom den myndighetsövergripande portalen Altinn.

Danmark, Estland och Finland har valt vad som kan kallas för en *statsförvaltningsinriktad* modell. Det är staten som, antingen genom en plattform som X-road eller genom att en myndighet utvecklat en egen tjänst, som tillhandahåller tjänsten för upprättande av de elektroniska fångeshandlingarna.

De olika modellerna har för- och nackdelar. Den statsförvaltningsinriktade säkerställer att staten har en tydlig kontroll över utvecklingen. Risken för oseriösa aktörer bör vara lägre än en om marknadsorienterad modell används.

Att det svenska folket generellt har stort förtroende för staten<sup>88</sup> kan tala för att genomslaget blir större om en sådan lösning väljs.

Med endast ett alternativ ökar tydligheten gentemot allmänheten och modellen ger ökad kontroll över processen vilket t.ex. kan vara fördelaktigt vid uppgraderingar. Ansvaret vid brister blir tydligare och frågan om bevarande av avtalen blir sannolikt enklare att hantera. Staten skulle ta på sig ett stort ansvar för att driva teknikutveckling och att ligga i fas med den tekniska utvecklingen.

---

<sup>88</sup> Holmberg, Sören, Weibull, Lennart (2013) Förtroendet för samhällets institutioner, Utvecklingen i Sverige 1986–2012, SOM-institutet vid Göteborgs universitet temaserie 2013:1.

Det kan finnas betänkligheter ur ett konkurrensmässigt perspektiv med denna modell, eftersom tjänsten kan anses monopolisera ett område av samhället. Denna fråga har Lantmäteriet dock inte haft möjlighet att vidare undersöka i denna utredning. När frågan ställts till de undersökta länderna har ingen av dem gjort bedömningen att nationella eller regler på EU-nivå skulle stå i vägen för de modeller de använder sig av. Någon utredning av frågan har inte gått att finna.

En statförvaltningsinriktad modell skulle kräva att Lantmäteriets uppdrag som myndighet förändras. Lantmäteriets bedömning är att det inte ligger inom Lantmäteriets uppdrag att tillhandahålla tjänster och rådgivning om upprättandet av t.ex. ett köpebrev, något som ofta efterfrågas av privatpersoner, utan att detta är en fråga för den privata marknaden.

Den marknadsorienterade modellen ger större möjligheter för den enskilde att välja en aktör som passar den enskildes behov. Tillhandahållarna kan utveckla tjänsterna på det sätt som passar dem och deras verksamhet. Detta kan leda till besparingar som den enskilde i slutändan kan få del av. Möjligheten att arbeta med *big data* och olika tilläggstjänster ökar. Ansvaret för teknikutveckling läggs inte bara på staten utan marknads aktörer kommer i jämförelse med den statsförvaltningsorienterade modellen att ha ökade incitament att utveckla nya och bättre tjänster. Konkurrensen kan bidra till bättre lösningar för den enskilde. Risker för oseriösa aktörer och aktörer som hanterar handlingar och säkerhet på ett bristfälligt sätt kan öka.

En särskild fördel med den marknadsorienterade modellen är att parterna kan välja vilken handling som ska bli allmän (och offentlig) handling. I normalfallet är det i dag endast köpebrevet som skickas in till Lantmäteriet för ansökan om lagfart. En anledning till att köpekontraktet inte skickas med är att det ofta innehåller utförlig information om sådant som fastigheten, parterna och betalningsprocessen som parterna och andra deltagande aktörer sällan vill ska bli offentlig. Om både köpekontrakt och köpebrev riskerar att bli allmänna handlingar på grund av att de upprättas i en myndighetsmiljö, bedömer Lantmäteriet att möjligheten till e-fångeshandlingar inte kommer ses som särskilt attraktiv för flertalet av de som är inblandade i en fastighetsöverlåtelseprocess.

Det finns dock inget som motsäger att en blandning av båda modellerna skulle kunna användas – en *blandmodell*. Det är den

utvecklingen som Norge är på väg mot i och med sin utveckling av en tjänst för privatpersoner. I dagsläget har Lantmäteriet två tjänster för e-ansökan vid inskrivningsärende. Den ena är i första hand riktad mot privatpersoner och den andra mot större ingivare, som har andra behov än den som är sällananvändare av e-tjänster för ingivning i inskrivningsärenden. En utveckling av dessa tjänster kan vara att Lantmäteriet tillhandahåller en tjänst där enklare köpebrev kan upprättas samtidigt som Lantmäteriet i övrigt sätter en standard som privata aktörer som vill utveckla tjänster som passar dem bättre har att förhålla sig för att kunna ge in e-fångeshandlingarna.

Av de representanter för olika aktörer som Lantmäteriet diskuterat frågan med under utredningen har det inte funnits ett entydigt önskemål om en viss modell.

Frågan är viktig att ytterligare belysa i en eventuell statlig utredning men Lantmäteriet bedömer att frågan inte begränsar möjligheten för en övergång till elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelse av fast egendom.

Lantmäteriets bedömning är att en blandmodell bör användas, där Lantmäteriet sätter standarder och får möjlighet att reglera och sluta avtal med tillhandahållare av korrekt upprättade e-tjänster för upprättande av e-fångeshandlingar. Därutöver kan det finnas anledning att låta Lantmäteriet få tillhandahålla en tjänst för enklare e-fångeshandlingar. Detta för att privatpersoner inte ska vara tvungna att vända sig till ombud, vilket i dag inte krävs när det gäller upprättande av fångeshandlingar i pappersform.

### **12.3 Ska tillgång till tjänsten begränsas?**

När möjligheten till elektronisk ingivning först infördes begränsade regeringen möjligheten till elektronisk ingivning till vissa aktörer. Denna begränsning togs sedermera bort, se avsnitt 4.3. I Norge har man valt en liknande lösning för sin övergång till ett digitalt tinglysingsförfarande, först har vissa stora ingivare getts möjlighet att använda sig av, och utveckla tjänster för, digital tinglysning. Därefter kommer även övriga att få tillgång till en tjänst för detta.

I Estland är det bara en notarie som får ge in ansökan och fångeshandlingen, men deras regler bygger på en annan

rättstradition än den svenska och någon sådan ordning bör inte vara relevant här.

I Danmark och Finland får vem som helst använda tjänsten, även om det vanligaste är att det är mäklare och banker som sköter förfarandet för parterna.

Frågan behöver belysas utifrån val av modell men Lantmäteriet ser ingen anledning att begränsa möjligheten att upprätta handlingarna till vissa grupper. Om en modell där marknaden får ta fram e-tjänster för upprättande av e-fångeshandlingar förordas ser Lantmäteriet inte något behov av att i ett första steg begränsa kretsen som kan ansvara för sådana tjänster. Tillräcklig skydd finns i att Lantmäteriet får styra genom t.ex. att upprätta standarder eller genom att sluta avtal. I och med att det inte längre finns en sådan begränsning för elektronisk ingivning bör det inte finnas ett behov av det för denna typ av tjänst. En begränsning hade sannolikt begränsat konkurrensmöjligheterna och möjligheten till innovation.

#### **12.4 E-fångeshandlingar upprättade utanför en accepterad tjänst bör inte vara giltiga**

I Danmark och Norge finns inga krav på att avtalen för sin giltighet ska upprättas i en viss tjänst. Däremot måste avtalen för publicering upprättas via de digitala tjänster som tillhandahålls av myndigheten, eller av privata tillhandahållare i Norge. Avtal som upprättas elektroniskt utanför tjänsterna har dock rättslig verkan parterna mellan, på samma sätt som muntliga avtal eller avtal upprättade på papper har.

I Estland och Finland måste fångeshandlingarna för sin giltighet upprättas i de digitala tjänster som myndigheterna tillhandahåller.

Ett syfte med att fångeshandlingar ska ha viss form är att avtalet ska gå att skicka in till Lantmäteriet. Det vore olyckligt om avtal utanför de utpekade tjänsterna upprättas och att Lantmäteriet inte sedan har möjligt att ta emot avtalet på grund av att det har en teknisk struktur som inte lämpar sig för de system som Lantmäteriet använder. Syftet med formkraven blir förfelat och förvärvaren löper risken att drabbas av vite p.g.a. att lagfart inte söks och framför allt risken för konkurrerande anspråk på fastigheten.



Ytterligare skäl för detta, som i praktiken skulle bli ett nytt formkrav är att det kan minimera risken för oseriösa aktörer och olika former av bedrägerier och lagfartskapningar. Kan giltiga avtal endast upprättas i vissa tjänster kan alla som får en handling från en sådan tjänst ha förtroende för den. För både kreditgivare och myndigheter blir behovet av extra kontroller mindre och automatiserade förfaranden förenklas om giltiga avtal bara kan upprättas i vissa tjänster eftersom det bidrar till ökad standardisering.

Lantmäteriets bedömning är därmed att e-fångeshandlingar som upprättas utanför särskilt utpekade tjänster inte ska vara giltiga.

## 13 Långtidsbevarande av elektroniska handlingar och underskrifter

**Lantmäteriets bedömning:** Möjlighet till långtidsbevaring av elektroniska handlingar och elektroniska underskrifter finns. Frågor om arkivering och gallring hindrar inte en övergång till elektroniska fångeshandlingar.

En viss osäkerhet finns för krav på bevarande av originalhandlingar och handlingar i ursprungligt skick, osäkerheten är allmän och inte specifik för e-fångeshandlingar.

### 13.1 Övergripande

För att allmänheten ska ha förtroende för e-fångeshandlingar krävs enligt Lantmäteriets bedömning att e-fångeshandlingarna bevaras – i någon form – på ett säkert sätt över tid. Att det 2003 fanns oklarheter kring långtidsarkivering av elektroniska handlingar och

underskrifter var också enligt departementet i FORMEL-utredningen en begränsning för att införa elektroniska rutiner.

Elektroniska underskrifter och handlingarna de är kopplade till kan i dag bevaras under lång tid och det går därmed att ställa krav om långtidslagring av e-fängeshandlingar, vilket görs i t.ex. Norge, se avsnitt 5.

Certifikaten som används för att skapa e-legitimationer, e-underskrifter och e-stämplor har dock begränsad livslängd. Denna kan vara allt mellan någon dag till i varje fall tjugofem år. När certifikatet löpt ut går det inte längre att hos tillhandahållaren validera äktheten i underskriften. Däremot går det att bevara information om bl.a. att certifikatet skapats, av vem och vid vilken tidpunkt. Det är endast möjligheten till teknisk valideringen som försvinner. Annan information kan så klart försvinna, men genom en aktiv åtgärd. Att certifikatet har en viss livslängd beror främst på är att ju längre ett certifikat hålls levande desto större risk är det att certifikatet kan "knäckas" och därmed bli manipulerbart.

Normalt är tillhandahållaren av certifikaten en tredjepartsaktör, se avsnitt 10. vilket gör att det är viktigt att inte bara se till den som part som ska bevara handlingen. Detta gäller både certifikatens livslängd men även information om framtagandet av certifikaten och bevarandet av bl.a. spärmlistor. I Finland är det t.ex. krav på att det certifikat som använts för legitimering till Lantmäteriverkets digitala tjänst för inskrivning bevaras i minst fem år.

Som i avsnitt 10 konstaterats ställer eIDAS uttryckliga krav på bevarande av information för den som tillhandahåller betrodda tjänster. Post-och Telestyrelsen har uttalat att utgångspunkten bör vara att en tillhandahållare av kvalificerade certifikat ska spara information hänförlig till framställandet av certifikatet i åtminstone tio år. Därmed finns för kvalificerade underskrifter redan vissa krav och regler om bevarande. Regler om bevarande kan dock behöva utvecklas ytterligare, särskilt om en annan nivå på underskriften skulle väljas.

### **13.1.1 Originalhandling och preskriptionstider vid fastighetsöverlåtelse**

För att beviljas lagfart krävs att fängeshandlingen i original lämnas in till Lantmäteriet, 20 kap. 5 § jordabalken. Vilken av dem, när det upprättas flera samtidigt, spelar ingen roll.

Med utgångspunkten att e-fångeshandlingen ska upprättas som ett elektroniskt original, bör inte någon svårighet vid lagfartsansökan uppstå, kravet på inlämning av originalhandling vid ansökan om lagfart enligt 20 kap. 5 § jordabalken bör därmed kunna uppfyllas genom elektroniska fångeshandlingar.

Snarare kan Lantmäteriet stärkas i förvisningen om att det de facto är en originalhandling som lämnas in, om den e-tjänst varigenom handlingen upprättas är tillförlitlig.

Det finns inga lagstadgade krav på att parterna ska bevara en originalhandling. Om lagfart beviljas på handlingen är den risk de löper om handlingen förkommit, att det kan bli bevissvårigheter vid eventuell tvist.

Förutom som bevismedel för parterna, tredje man och för lagfartsansökan har originalhandlingen inte något särskilt något värde. Fångeshandlingen är i sig inte bärare av en rättighet och behöver inte vara unik som till exempel ett löpande skuldebrev. Problem kan dock uppstå om handlingen försvinner och förvärvaren aldrig sökt lagfart. I viss mån är det alltså viktigt att handlingen bevaras. Med e-tjänster som är byggda för att kunna skicka in fångeshandlingar för ansökan om lagfart bör dock denna risken att handlingen inte skickas in närmast försvinna. Krav på bevarande av originalhandlingen kan dock vara relevant ändå.

De professionella aktörer, vanligen banker och mäklare, som deltar i en fastighetsöverlåtelse har krav på sig att bevara handlingar och information hänförlig till överlåtelsen. Utgångspunkten för bevarandet är sju år, se 7 kap. 2 § Bokföringslag (1999:1078).

De allmänna preskriptionsreglerna är tio år. För fastighetsöverlåtelser preskriberas felansvaret tio år efter tillträdet, 4 kap. 19 b § jordabalken. Därmed är det vanligt att bank och mäklare bevarar handlingarna i åtminstone tio år.

Det finns en möjlighet att förvärva en fastighet genom hävd, när en person under lång tid innehaft en fastighet, som kommit ur den rätte ägarens ägo, med äganderätt och den rätte ägaren inte agerar för att återfå fastigheter. Reglerna finns i 16–18 kap. jordabalken. Den längsta tidsgränsen för att förvärva en fastighet genom hävd är tjugo år, den kortare på tio år.

## 13.2 Möjligheter för bevarande av e-handlingar i dag

Tre olika sätt används i dag för att bevara en elektronisk handling med en e-underskrift fogad till sig. De två vanligaste kallas bevarande genom rekursiv tidsstämpling och säkert bevarande.<sup>89</sup> Ett tredje alternativ är att använda sig av den nya tekniken blockkedja.

*Rekursiv tidsstämpling* innebär att handlingen och underskriften och tillhörande komponenter bevaras tillsammans med bevis (i form av bl.a. valideringsdata och tidsstämpel) om att underskriften var giltig när den utfärdades. Det sker genom en elektronisk stämpel. En elektronisk stämpel kan liknas vid att sätta en fysisk stämpel på en pappershandling. En elektronisk stämpel är en betrodd tjänst och regleras av eIDAS-förordningen, se artikel 3(25). Elektroniska stämplat byggger, liksom elektroniska underskrifter, på att ett certifikat ställs ut. På samma sätt som certifikat för underskrifter löper ut löper certifikat för stämplat ut. För att fortsätta bevara beviset för äktheten hos den bevarande datan måste handlingen och underskriften därmed med jämna mellanrum stämplat om handlingen med underskriften som är fogad till handlingen. Därigenom uppstår en kedja av tidsstämplat som kan följas bakåt och hela tiden upprätthållas framåt. Detta fordrar en omfattande administration men kan i teorin tekniskt säkerställa informationens äkthet för evigt. E-legitimationsnämnden har en lösning där flera handlingar placeras i en databas varefter hela databasen stämplat, på så sätt kan kostnaden hållas nere.

Ett alternativ till rekursiv tidsstämpling är att ta bort underskriften från handlingen och istället logga metadata om vad som tagits bort tillsammans med information om den ursprungliga underskriften, s.k. *säkert bevarande*. Handlingens äkthet garanteras alltså inte längre av underskriften utan av säkerheten i e-arkivmiljön och de kontroller som gjordes då handlingen upprättades och togs emot, även om handlingens ursprungliga skick alltså inte upprätthålls.

Ett tredje nyare alternativ är att bevara informationen i en blockkedja. Detta alternativ liknar alternativet med rekursiv tidsstämplat men utan behovet av att med jämna mellanrum

---

<sup>89</sup> Båda sätten finns utförligt förklarade i Riksarkivets rapporter Framställning och bevarande av elektroniska signaturer, 2014-10-07, version 1.3 och Framställning och bevarande av elektroniska signaturer, avsnitt 6, 2015-05-29, version 1.0, Signatur har samma betydelse som underskrift.

omstämpla handlingen och underskriften. Genom att antingen lägga in handlingen och underskriften i en blockkedja, eller genom att skapa en hash (brukar beskrivas som ett digitalt fingeravtryck som sammanfattar viss information) av informationen som läggs in i en blockkedja kan informationen sparas och det går i efterhand inte att manipulera den. Med en tidsstämpel går det att säkerställa när informationen skapades och lades in i blockkedjan. Informationen och dess äkthet kan då bevaras, potentiellt, för evigt.

Blockkedjetekniken är förhållandevis ny och oprövad men används redan av flera privata företag och testas av Lantmäteriet.<sup>90</sup>

### **13.3 Förutsättningar för långtidsbevaring finns**

Utifrån ovanstående genomgång är Lantmäteriets bedömning att förutsättningarna för att långtidsbevara e-fångeshandlingar med e-underskrifter finns.

En fråga som inte är helt klarlagd dock är om handlingen, när certifikatet löpt ut, kan anses vara en originalhandling. Med de bevarandemetoder som finns kan äktheten och innehållet garanteras, handlingens originalursprung går däremot inte behålla över tid i en digital miljö.

Detta bör inte vara ett problem om det skulle bedömas att det behöver ställas krav på att ett certifikat ska finnas kvar för en period på tjugo-tjugofem år, men det kan bli ett problem med längre perioder. Det ställs dock i dag inte några krav på bevarande under så långa perioder som tjugo år i dag. Något behov för att bevara en originalhandling under en så lång tid finns inte heller i dag.

Efter ett tag, beroende på krav på bevarande av certifikat, kommer det inte vara möjligt att verifiera att underskriften inte blivit manipulerad genom att teknisk ställa frågan till utfärdaren av underskriften.

Flera myndigheter har till Lantmäteriet uppgett, och Lantmäteriet delar denna åsikten, att det i dag är oklart om bevarandemetoderna är tillräckliga om det finns krav på att bevara originalhandlingen en viss tid efter att ett certifikat löpt ut. De flesta

---

<sup>90</sup> Se Kairos Futures rapport: Framtidens husköp i blockkedjan – Ett utvecklingsprojekt med bl.a. Lantmäteriet, Telia Company, ChromaWay och Kairos Future.

myndigheter vill enligt Lantmäteriets uppfattning använda sig av säkert bevarande då det är en mindre tid- och kostnadskrävande metod. Metoden anses också fullgod för bevarande av eSam.<sup>91</sup> Riksarkivet å sin sida förespråkar generellt metoden med rekursiv tidsstämpling för bevarande i elektronisk miljö. Det är möjligt att frågan om vilken eller vilka metoder som bör användas tas upp i arkivutredningen.<sup>92</sup>

Detta bör inte vara ett problem om det skulle bedömas att det behöver ställas krav på att ett certifikat ska finnas kvar för en period på tjugo-tjugofem år, men det kan bli ett problem med längre perioder. Det ställs dock i dag inte några krav på bevarande under så långa perioder som tjugo år i dag. För Lantmäteriet krävs endast att originalhandlingen kommer in, kan äktheten säkras vid det tillfället saknas behov av att ytterligare bevara den i det formatet som den inkom. Vid pappershanteringen skickas som ovan redovisats handlingen tillbaka till ingivaren.

Om det relevanta är att säkra informationens äkthet då fångeshandlingen inkom eller upprättades behöver inte krav på bevarande av certifikat ställas, utan någon av metoderna för långtidsbevaring kan användas. Detta bör dock klargöras för både Lantmäteriet och privata aktörer som vill tillhandahålla tjänster för upprättande av e-fångeshandlingar.

Lantmäteriets bedömning är att det finns förutsättningar för att långtidsbevara e-fångeshandlingar och e-underskrifter. På vilket sätt och hur länge är dock ett område som Lantmäteriet menar bättre lämpar sig att utreda i en statlig utredning, och tas i samsyn med hur handlingar ska bevaras.

#### **13.4 Arkivering och ursprungligt skick**

Allmänna handlingar ska enligt arkivlagen bevaras 3 § Arkivlagen (1990:782). Om e-fångeshandlingar upprättas i eller skickas in till Lantmäteriets datamiljö blir de som utgångspunkt allmänna handlingar enligt 2 kap. tryckfrihetsförordningen.

Som eSAM konstaterar på sidan 53 i Juridisk vägledning för införande av e-legitimering och e-underskrifter innebär rätten till insyn enligt 2 kap. tryckfrihetsförordningen (TF) att handlingar

---

<sup>91</sup> eSAM Juridisk vägledning för införande av e-legitimering och e-underskrifter s.49.

<sup>92</sup> Dir. 2017:106 Översyn av arkivområdet.

förutsätts bevaras i ursprungligt skick, dvs. med det innehåll de hade vid den tidpunkt de inkom till eller upprättades vid myndigheten.<sup>93</sup>

Frågan om exakt hur ursprungligt skick ska definieras när det gäller e-handlingar med e-underskrifter fogade till sig är såvitt Lantmäteriet känner till inte helt klarlagd. Frågan liknar också den om bevarande om originalhandling. eSAM har i ovan nämnda vägledning gjort följande bedömning:

*När en e-underskriven handling kommer in till en myndighet sker det med stöd av en hel infrastruktur. Det är inte rimligt att en myndighet ska hämta in, bevara och upprätthålla hela den ursprungliga infrastrukturen, som behövs för att kontrollera underskrifters äkthet i efterhand, som i allt högre uträkning skapas hos leverantörer som myndigheten förlitar sig på och har avtal med. Istället bör myndigheten fokusera på att beskriva och dokumentera processen för e-underskrivna handlingar och berörda avtal.<sup>94</sup>*

Det är också på detta sätt som myndigheter, enligt vad Lantmäteriet känner till, agerar för att uppfylla kravet på ursprungligt skick enligt tryckfrihetsförordningen. Det verkar dock finnas osäkerhet om detta är tillräckligt för att handlingen ska anses vara bevarad i ursprungligt skick, om information tas bort från handlingen vilket sker med metoden säkerhet bevarande. Med tiden försvinner också möjligheten att verifiera innehållets äkthet via den ursprungliga tillhandahållaren av certifikat för underskrift, eftersom certifikat löper ut med tiden. Möjligen kommer arkivutredningen eller det arbete som Riksarkivet nu gör gällande regler om e-arkiv att klargöra var gränsen går. I nuläget bedömer dock inte Lantmäteriet att arkivering är ett hinder för en övergång till e-fångeshandlingar. De flesta myndigheter hanterar i dag e-handlingar och e-underskrifter och någon skillnad för just den typ av handling som denna utredning handlar bör inte föreligga.

Lantmäteriet förutser inte att några särskilda svårigheter utifrån frågor om gallring skulle uppkomma med anledning av e-fångeshandlingar. Riksarkivet har möjlighet att ta fram specifika gallringsföreskrifter om det skulle krävas. Däremot kan bestämmelser om gallring påverkas av val av var handlingar

---

<sup>93</sup> Se även prop. 2001/02:70 s.35.

<sup>94</sup> eSAM Juridisk vägledning för införande av e-legitimering och e-underskrifter s.52.

upprättas, i vilket format de ska upprättas och vilka krav på bevarande som bör ställas för e-fångeshandlingar.

## 14 Juridiska konsekvenser och följdverkningar av en övergång till elektroniska fångeshandlingar

**Lantmäteriets bedömning:** Vissa ändringar behöver göras för att möjliggöra elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelse av fast egendom. Den direkta påverkan av dessa ändringar på andra bestämmelser är förhållandevis liten.

### 14.1 Några, men få, ändringar krävs

Detta avsnitt utgår från de bedömningar som ovan gjorts i utredningen och tar upp sedan upp områden som inte särskilt redan behandlats i avsnitten ovan.

Lantmäteriets bedömning är att få ändringar i lagstiftning behöver genomföras för att möjliggöra en övergång till elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelse av fast egendom.

De finns få regler som direkt skulle påverkas om ändringar för ett möjliggöra elektroniska fångeshandlingar utifrån Lantmäteriets bedömningar. De flesta regler kan sägas existera oberoende av om fångeshandlingen upprättas i pappersform eller i elektronisk form.

Lantmäteriet har dock inte haft möjlighet att gå igenom alla författningar som kan beröras utan koncentrerat sin utredning på jordabalken och de fastighetsrättsliga lagarna, som fastighetsbildningslagen. Med undantag från Skatteverket<sup>95</sup> har ingen

---

<sup>95</sup> Se bilaga



representant för någon av de aktörer som Lantmäteriet varit i kontakt med särskilt påpekat någon författning som bör ändras.

Mot bakgrund av att Lantmäteriet bedömer att en elektronisk fångeshandling bör gå att upprätta som ett elektroniskt original bör dock inte någon ändring behöva göras enligt vad Skatteverket föreslagit, se avsnitt 6, 7 och 13.1.1. Däremot bör e-tjänster för att säkerställa att det är originalhandlingen som Skatteverket kan ta del av utvecklas. Samma resonemang kan göras i annan lagstiftning där en aktör behöver ha tillgång till originalhandlingen.

Utöver ändringar i 4 kap. 1 § och 19 kap. 11 a § jordabalken ser inte Lantmäteriet att några ändringar i lagstiftning i utgångsläget behöver göras för att möjliggöra e-fångeshandlingar. Dock kan det finnas ett behov av lagstiftning utifrån val om t.ex. hur länge certifikat ska lagras behöva genomföras. Därutöver behöver ändringar i andra författningar, som inskrivningsförordningen (2000:309) göras för att följa ändringarna i lagstiftningen.

Nedan åskådliggörs hur förändringar i lag skulle kunna se ut. Detta är inte att betrakta som ett författningsförslag. Ändringar gentemot paragrafen i nuvarande form illustreras genom kursiveringar och överstrykningar.

#### 4 kap 1 § jordabalken

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla en uppgift om köpeskilling och förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskilling, är det tillräckligt att köpehandlingen innehåller en uppgift om gemensam köpeskilling.

*Köpehandlingen får upprättas i form av ett elektroniskt original. Med ett elektroniskt original avses en upptagning som har gjorts med hjälp av automatiserad behandling och vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande, enligt vad som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Om en köpehandlings skriv under elektroniskt, ska det göras med en sådan kvalificerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre*

*marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen och upprättas i enlighet med vad som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.*

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har träffat överenskommelse om annan köpeskilling än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället den köpeskilling som anges i köpehandlingen. Denna köpeskilling får dock jämkas om det med hänsyn till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt är oskäligt att den köpeskillingen skall vara bindande.

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första *och andra* 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.

#### 19 kap. 11 a § jordabalken

Om en ansökan om inskrivning ges in i form av ett elektroniskt dokument, får en fångeshandling eller annan handling som avses i 20 kap. 6 § 1, 21 kap. 2 § första stycket 1 eller 23 kap. 2 § första stycket 1 eller en handling som avses i 7 kap. 5 § fjärde stycket äktenskapsbalken eller 23 § andra stycket sambolagen (2003:376) ges in elektroniskt enligt föreskrifter som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela.

Om en ~~fångeshandling eller annan~~ handling som ~~avses i första stycket som avses i 23 kap. 2 § första stycket 1 eller en handling som avses i 7 kap. 5 § fjärde stycket~~ äktenskapsbalken eller 23 § andra stycket sambolagen (2003:376) ges in elektroniskt, ska den elektroniska handlingens överensstämmelse med originalet vara bestyrkt enligt föreskrifter som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela.

Ändringarna innebär i praktiken att 4 kap. 1 § jordabalken skulle få två nya formkrav: dels ett formkrav som gäller själva fångeshandlingen och som styr var och hur upprättandet av handlingen ska ske och dels ett som gäller den elektroniska underskriften.

Elektroniska fångeshandlingar som upprättas utan att leva upp till de här kraven är ogiltiga, liksom det gäller för fångeshandlingar i pappersform om t.ex. en underskrift saknas.

Om en helt digital process kan införas, där även de handlingarna som tas upp i 19 kap. 11 a § jordabalken kan upprättas och ges in elektroniskt bör den paragrafen kunna upphävas.

## **14.2 Fast egendom, tomträtter och ägarlägenheter**

Skulle 4 kap. 1 § jordabalken förändras får det direkt påverka på överlåtelse av tomträtter genom köp, byte och gåva, se 13 kap. 7 § jordabalken. Detsamma gäller för ägarlägenheter och tredimensionella fastigheter, som vid överlåtelse följer bestämmelserna i 4 kap. 1 § jordabalken. Det saknas dock anledning till särskilda hänsynstaganden med anledning av detta, utöver de som redan tagits upp i utredning, som är beroende av att fångeshandlingen upprättas i pappersform eller elektronisk form.

Inte heller bör ändringar för att möjliggöra elektroniska fångeshandlingar direkt påverka frågor om villkor, hävande av avtal eller att ett fastighetstillbehör övergår från fast till lös egendom. Dessa förfaranden fungerar dock oberoende av om ett överlåtelseavtal är upprättat elektroniskt eller i pappersform. En konsekvens är att tekniska rutiner och lösningar kan behöva tas fram för att få en digital process som är enkel och säker att använda.

Särskilt för avtal som av någon anledning inte längre är gällande är det viktigt att det tydligt framgår, men det är snarare en fråga om teknik och bevisvärdering än en fråga som direkt påverkas av lagstiftning.

## **14.3 Förrättningsåtgärder**

En fångeshandling kan läggas till grund för vissa förrättningar enligt fastighetsbildningslagen, se 10 kap 8 § och 14 kap. 5 § fastighetsbildningslagen. Skulle e-fångeshandlingar tillåtas påverkas alltså den praktiska hanteringen av dessa förrättningar.

Det går redan i dag att ansöka elektroniskt om förrättningar, se 4 kap. 8 § fastighetsbildningslagen varför påverkan blir av utvecklingskaraktär – utveckling för att motta handlingarna – snarare än av lagstiftningskaraktär. Någon direkt påverkan på reglerna av t.ex. gallring följer inte men anpassningar kommer sannolikt att behöva göras för att kunna hantera e-fängeshandlingar hos Lantmäteriet och kommunala lantmäterimyndigheter.

I den översyn som gjordes av departementen under FORMEL-utredningen uttalas att formkraven som stoppar elektroniska rutiner vid överenskommelser enligt fastighetsbildningslagen bör ses om en översyn av 4 kap. 1 § jordabalken görs.<sup>96</sup> Överenskommelser enligt fastighetsbildningslagen påverkas dock inte direkt av en ändring av 4 kap. 1 jordabalken. Rättshandlingen bör dock tas med i en statlig utredning.

#### **14.4 De andra fången, servitut och bostadsrättsavtal**

Varken servitutsavtal eller bostadsrättsavtal går i dag att med giltig verkan upprätta i elektronisk form. Att tillåta elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelse av fast egendom men inte möjligheten att träffa sådana avtal elektroniskt kommer enligt Lantmäteriets bedömning uppfattas som märkligt och frustrerande, särskilt med tanke på den övriga digitalisering som snabbt sker i samhället.

Detsamma gäller för de andra sätten än köp, byte och gåva varigenom det går att förvärva fast egendom. Dessa är bl.a. arv, expropriation, testamente och bouppteckning.

I och med att domar numera kan upprättas som elektroniska handlingar bör fång av fast egendom genom domstols avgörande ske elektroniskt, även om tjänster för inskrivning bör utvecklas för att lagfart ska kunna beviljas.<sup>97</sup>

Skulle 4 kap. 1 jordabalken ändras påverkar det dock inte ovan nämnda överlåtelse- och upplåtelseformer.

---

<sup>96</sup> Ds 2003:29, Bilaga 2, s. 56 f.).

<sup>97</sup> Se prop. 2017/18:126 Digital hantering av domstolsavgörande, strafföreläggande och ordningsbot och Riksdagskrivelse 2017/18:264.

## **14.5 Fullmakter och andra handlingar som begränsar en helt digital process**

För att möjliggöra en helt digital process för upprättande och ingivning av e-fångeshandlingar är det enligt de erfarenheter som vunnits i Sveriges grannländer viktigt att rättshandlingar som är vanligen förekommer vid en fastighetsöverlåtelse kan upprättas i elektronisk form. Om det inte sker kan de potentiella vinsterna minska, samtidigt som det kan framstå som ologiskt och frustrerande för både enskilda och myndigheter. Exempel på sådana rättshandlingar kan vara fullmakter, beslut om att godkänna en försäljning av överförmyndarnämnden eller make-medgivanden enligt 7 kap. 5 § Äktenskapsbalken. Någon direkt påverkan på dessa typer av rättshandlingar får dock inte en ändring av 4 kap. 1 § jordabalken.

## **14.6 Bevittning**

I de länder som Lantmäteriet studerat, se avsnitt 5, har krav på bevittning vid upprättande av fångeshandlingen tagits bort, och fångeshandlingen upprättas elektroniskt. Detta har motiverats med att de syften som vittnen har uppfylls av elektroniska rutiner. Det går rimligen att skapa rutiner för någon typ av bevittning med elektroniska rutiner, t.ex. genom videolänkar och tydliga webbgränssnitt och elektroniska underskrifter för att intyga bevittningen. Sådana rutiner förefaller dock enligt Lantmäteriets mening onödiga eftersom den infrastruktur, med grundidentifiering och kontroller, som görs vid skapande av elektronisk legitimering och underskrift väl uppfyller de behov som vittnen vid fastighetsöverlåtelser gör. Jordabalken 20 kap. 7–8 §§ jordabalken kan därmed behöva ses i en statlig utredning.

En ändring av 4 kap. 1 § jordabalken påverkar dock inte dessa paragrafer. Sker inte en ändring omöjliggör det i sig inte elektroniska fångeshandlingar, men det kommer göra processen onödigt omständligt.

## 14.7 Inskrivningsdag eller tid för inskrivning

Med elektroniska rutiner blir tidpunkten för inkommen handling exakt och transparent. Därmed kan behovet av att förlita sig på inskrivningsdag för prioritetsordningen, se 17 kap. jordabalken och 19 kap. 6 § jordabalken ifrågasättas. I stället kan liksom flera av de länder Lantmäteriet studerat, en övergång till inskrivnings-tidpunkt genomföras.

I 17 kap. jordabalken finns flera bestämmelser om hur olika rättigheter ska prioriteras när de inkommer på samma dag som i så fall skulle påverkas av en sådan förändring. Någon direkt påverkan av en övergång till elektroniska fångeshandlingar sker dock inte.

## 15 Konsekvensanalys

**Lantmäteriets bedömning:** En möjlighet att upprätta elektroniska fångeshandlingar skulle ge stora möjligheter till besparingar hos myndigheter, näringsliv och privatpersoner. Detta bl.a. på grund av smidigare processer, ökad konkurrens och ökade möjligheter till nya tjänster.

Initialt kommer det krävas investeringar för att utveckla system och för informationsspridning.

### 15.1 Övergripande

Denna konsekvensanalys utgår från de bedömningar som Lantmäteriet gjort i denna utredning. Görs andra bedömningar i någon del kan det påverka konsekvenserna av en övergång till elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelse av fast egendom.

Regeringen har i sin digitaliseringsstrategi angett att det övergripande målet för strategin är att Sverige ska vara bäst i

världen på att använda digitaliseringens möjligheter.<sup>98</sup> Med en övergång till e-fångeshandlingar ökar möjligheten att Sverige kan nå det målet.

Utifrån den översyn av Sveriges grannländer som Lantmäteriet gjort har Sverige halkat efter vad gäller digitalisering inom fastighetsrätten. Därmed går Sverige miste om både besparings- och innovationsmöjligheter om en övergång inte genomförs. Regeringen har gällande möjligheten till digitalisering av domar uttalat att det finns stora möjligheter till besparingsmöjligheter i en sådan utveckling.<sup>99</sup> Fastighetsöverlåtelse rör mycket större värden och potentialen bör rimligen vara än större inom detta området.

Att fastighetsrätten inte har blivit digitaliserad påverkar också möjligheten till en digital samhällsbyggnadsprocess.

Regeringen har gett Boverket och Lantmäteriet flera uppdrag med syfte att digitalisera och förbättra samhällsbyggnadsprocessen.<sup>100</sup> Möjligheten till e-fångeshandlingar är viktig för att kunna digitalisera samhällsbyggnadsprocessen.

Det finns enligt Lantmäteriets bedömning ett stort tryck på att digitalisera processen för fastighetsöverlåtelse då det är ett område som de flesta på ett eller annat sätt kommer i kontakt med, samtidigt som de fastighetsrättsliga reglerna i stor utsträckning bygger på bedömningar som gjordes i en tid när datorn inte ens var uppfunnen.

Flera representanter från våra grannländer har uttryckt att ett problem de haft med digitaliseringen är att lagstiftningen tagits stegvis och att det för full effekt är viktigt att alla delar, även fråga om sidohandlingar som t.ex. fullmakter, utreds.

En övergång till e-fångeshandlingar kommer sannolikt skapa ett ökat tryck på digitalisering av fler rättshandlingar.

Lantmäteriet bedömer att en övergång till e-fångeshandlingar skapar förutsättningar för en minskad pappersanvändning och färre transporter i form av postförsändelser vilket på sikt leder till en positiv påverkan på miljön.

---

<sup>98</sup> För ett hållbart digitaliserat Sverige - en digitaliseringsstrategi.

<sup>99</sup> Prop. 2017/18:126 s.37-38.

<sup>100</sup> Se bl.a. DIGITALT FÖRST - För en smartare samhällsbyggnadsprocess, Lantmäterirapport 2018:1, Lantmäteriets slutredovisning av uppdraget Effekter och konsekvenser av öppna data och Regeringsbeslut (N2017 /07 543/PBB) Uppdrag att verka för en enhetlig digital tillämpning av plan- och bygglagen,

## 15.2 Lantmäteriet

Lantmäteriet har som mål att vara ledande i den utveckling som regeringen pekat ut för samhället digitalisering. Enligt Lantmäteriets strategiska plan ska digitala tjänster vara utgångspunkten för kontakter med myndigheten. En övergång till e-fångeshandlingar är enligt Lantmäteriet av stor vikt för att dessa mål ska kunna uppfyllas. Lantmäteriets e-tjänster för ansökan om lagfart får anses vara ett sätt att arbeta runt inskränkningen som kravet på fångeshandlingar i pappersform sätter.

Med e-fångeshandlingar ser Lantmäteriet att verksamheten kan göra stora besparingar, särskilt på sikt. Som redovisats i avsnitt 4 gör Lantmäteriet en effektivitetsvinst om 6 miljoner kronor årligen jämfört med manuell handläggning när inteckningsansökningar hanteras via Lantmäteriets e-tjänster. I dagsläget hanteras 30 procent av ansökningarna elektroniskt vilket ger, allt annat lika, en effektivitetsvinst på 20 miljoner kronor årligen om alla inteckningsansökningar sköttes digitalt.<sup>101</sup> Med effektivitetsvinst menas besparingar på grund av att beslut kan fattas snabbare, att färre handläggare behövs med anledning av automatiska processer, att fler positiva beslut kan fattas på grund av att ansökningar som inkommer via e-tjänster har högre kvalitet på grund av de inbyggda kontrollerna.

Lagfartsansökningar är mer komplicerade än inteckningsansökningar och kostar därmed mer per beslut. Skulle en volym av 30 procent av alla lagfartsansökningar inkomma digitalt på ett sätt som liknar hanteringen av inteckningsansökningar via e-tjänst är Lantmäteriets bedömning att en effektivitetsvinst på 8 miljoner kronor årligen kan göras. På sikt bör stora besparingar kunna göras och behovet av personal för handläggningen kunna minskas, likt den utveckling som skett i Danmark. Tidigare effektivitetsvinster har lett till att Lantmäteriet kunnat öka sitt fokus på fastighetsbildningsuppdraget.

På sikt är helt digitala processer ett måste för att kunna få ut maximal nytta av nya tekniker som artificiell intelligens (AI).

Med elektroniska fångeshandlingar bör anledningen att hålla lagfartsammanträden, som är en relativt omständlig och dyr process där någon behöver styrka sitt ägande till en fastighet trots

---

<sup>101</sup> Lantmäteriet har tidigare till Regeringskansliet föreslagit att skriftliga pantbrev ska tas bort. Se utredningsrapporten Säkrare och enklare pant i fast egendom – Ett system utan (skriftliga) pantbrev.



att fångeshandlingen är förkommen, minska. Skulle pappershandlingar helt fasas ut skulle antagligen behovet av lagfartsammanträden helt försvinna. Anledningen till detta är att lagfartsammanträden behöver ske när fångeshandlingen av någon anledning aldrig har skickats in, eller har försvunnit på vägen, för ansökan och lagfart och att handlingen sedermera har försvunnit. Med digitala tjänster lär sådana misstag knappast uppstå. I varje fall inte utan att det efter en tid uppmärksammas att handlingen finns kvar i tjänsten utan att någon ansökan om lagfart gjorts.

Lantmäteriet ser också vinster i att kunna sprida och dela fångeshandlingar på ett enkelt sätt inom myndigheten, och också med andra myndigheter och enskilda. Särskilt vid fastighetsbildningsåtgärder kan detta öka möjligheten till ett smidigare och snabbare förfarande. Lantmäteriet bedömer att en digital hantering av fångeshandlingar för division Fastighetsbildning skulle leda till en tidsvinst mellan 5100 – 7600 timmar per år jämfört med dagens hantering. En beredande förrättningshandläggare eller biträdande handläggare kostar enligt gällande taxa 1150 kronor per timma för kunden. Lågt räknat skulle alltså detta innebära att kostnader på närmare sex miljoner kronor (1150x5100) per år kan besparas. Främst gäller besparingen för kund då kostnaden överförs på dem, men Lantmäteriet kan också göra besparingar internt då verksamheten kan fokusera på utredningen istället för administrativa åtgärder som att ta emot och skicka post, skanna handlingar, hantera lagring av handlingarna i fysisk form.

I sin tur kan detta påverka fastighetsomsättningen och samhällsbyggnadsprocessen positivt.

De kostnader som kan förutses handlar främst om utveckling av system. Beroende på vilket alternativ som väljs skiljer sig detta men då Lantmäteriet redan har utvecklade system för e-ansökningar bör integrationen gå relativt enkelt. En summa på mellan 25–35 miljoner för den initiala utvecklingen av system kan vara ett värde att utgå från. Utifrån Lantmäteriets förslag att Lantmäteriet ska tillhandahålla standarder och i viss mån utöva tillsyn över de e-tjänster varigenom e-fångeshandlingar kan inkomma till Lantmäteriet kan detta leda till ökade kostnader för Lantmäteriet. Kostnader för informationsspridning kan också förutses.

Ska Lantmäteriet kunna tillhandahålla en tjänst för upprättande av e-fångeshandlingar måste Lantmäteriets uppdrag ses över. I sig bör en sådan utveckling inte leda till några särskilda kostnader för

Lantmäteriet eftersom Lantmäteriet redan i dag har e-tjänster och tillhandahåller exempelmallar för fångeshandlingar.

### 15.3 Näringslivet

För näringslivet skulle en övergång till e-fångeshandlingar sannolikt inte innebära några negativa konsekvenser. En övergång till e-fångeshandlingar enligt Lantmäteriets förslag skulle erbjuda en möjlighet och inte innebära ett tvång.

Alla representanter för de aktörer som Lantmäteriet diskuterat frågan om en övergång till e-fångeshandlingar med har varit positiva. Det har påpekats att det kan finnas, vad som kan uppfattas som, en risk i att mäklarens roll kan minska med nya e-tjänster. Detta har dock inte skett i Sveriges grannländer, inte heller i de länder där e-fångeshandlingar endast upprättas i statens datamiljö.

Skulle möjligheten till e-fångeshandlingar införas kan lägre kostnader för Lantmäteriets och snabbare beslut vara positivt för näringslivet.

Med e-fångeshandlingar och möjlighet att upprätta handlingarna i e-tjänster utanför Lantmäteriets datamiljö öppnas möjligheter för privata aktörer att utveckla tjänster på de sätt som passar dem och deras kunder. Detta medför initialt utvecklingskostnader men på sikt kan privata aktörer utveckla sitt utbud. En övergång skulle också möjliggöra för nya aktörer, som i Norge där det finns aktörer helt inriktade på att underlätta e-tinglysning, och skapa nya affärsmöjligheter inom t.ex. långtidsbevaring av elektroniska handlingar och tillhandahållande av kvalificerade elektroniska tjänster.

Det finns dock en risk underskrifter i att allmänheten kan börja att uppfatta avancerade underskrifter som mindre giltiga eller värda om det för vissa rättshandlingar ställs krav på kvalificerade elektroniska underskrifter.

Flera representanter för de aktörer Lantmäteriet har träffat har uttryckt att möjligheten till helt digitala processer för fastighetsöverlåtelser sannolikt ger fler aktörer möjlighet att konkurrera på den svenska bolånemarknad.<sup>102</sup>

Med e-fångeshandlingar finns möjligheter till att utveckla en helt digital process vid fastighetsöverlåtelser. Detta är något som flera av de representanter som Lantmäteriet talat med lyft fram

---

<sup>102</sup> Se också Bilaga 1.

som mycket positivt. En helt digital process möjliggör för automatisering, minskar fel och misstag och en snabbare hantering.

Exakt vilka vinster som kan göras hos de olika aktörerna vid en fastighetsöverlåtelse kan inte bedömas av Lantmäteriet men vid en jämförelse med de utredningar och erfarenheter som gjorts i Sveriges grannländer bör betydande vinster kunna nås. Liksom myndigheter har kunnat göra besparingar både vad gäller personal och lokalytor med digitala processer bör privata aktörer kunna få liknande effekter.

Inför införandet av det helt digitala tinglysningförfarandet i Danmark bedömdes att näringslivet skulle spara 200–300 miljoner danska kronor, 2005 års värde, årligen på övergången.

En av de främsta vinsterna som lyfts fram, både hos andra länder och bland de representanter för näringslivet som Lantmäteriet varit i kontakt med, är att e-fångeshandlingar skulle leda till ökad säkerhet, färre felkällor och minskad risk för borttappade handlingar. Dessutom är digitala processer enklare att övervaka och följa i realtid. Tidsspillan som uppstår när ett paper ska skickas från en del av Sverige en annan, eller från ett annat land till Sverige, för påskrivning försvinner med e-fångeshandlingar. All form av ökad säkerhet, ökad transparens och möjlighet till snabbare processer bedömer Lantmäteriet som positiva effekter för näringslivet vid ett införande av e-fångeshandlingar.

## 15.4 Privatpersoner

Lantmäteriet delar regeringens bedömning att det finns en förväntan bland privatpersoner om att allt som kan hanteras med digitala tjänster ska kunna hanteras digitalt.<sup>103</sup> Med ett införande av e-fångeshandlingen kan denna förväntan mötas.

Ökad konkurrens och fler aktörer med tjänster särskilt utvecklade för vissa målgrupper kan både leda till lägre kostnader för fastighetsöverlåtelser och förbättrade användarupplevelser.

Bättre service, snabbare process, ökad trygghet och minskad risk för att handlingar försvinner är fler fördelar som kan förutses med e-fångeshandlingar.

Risken att beviset för överlåtelsen försvinner eller aldrig skickas in till Lantmäteriet i en ansökan om lagfart bör i det närmaste försvinna med e-fångeshandlingar.

---

<sup>103</sup> Prop. 2017/18:126 s.38

## 15.5 Andra myndigheter

Alla de myndigheter som Lantmäteriet fört en dialog med utifrån utredningsuppdraget har varit positiva eller inte haft någon åsikt om en övergång till e-fångeshandlingar.

Det har i flera fall framhållits att det är av vikt att handlingarna upprättas i ett sådant format att de är läsbara och överförbara mellan myndigheter. Bestämmelser om format bör enligt Lantmäteriet beslutas av regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer och vara relativt enkla att ändra i takt med teknikens utveckling. Frågan bör tas upp i samråd mellan flera aktörer i och efter en statlig utredning om en övergång till e-fångeshandlingar. Frågan om format måste också utredas vidare i samband med frågor om arkivering och gallring. Detta kan leda till arbetskostnader för myndigheterna, men bör kunna tas inom ramen för befintliga budgetar.

Post- och Telestyrelsen kommer att påverkas av en reform till e-fångeshandlingar då de utövar tillsyn över tillhandahållare av kvalificerade betrodda tjänster. I dag finns det i Sverige bara en sådan aktör, och ingen som tillhandahåller kvalificerade elektroniska underskrifter. Ett lagkrav på sådana underskrifter skulle sannolikt leda till att fler aktörer tillhandahåller sådana tjänster. Skulle en sådan aktör gå i konkurs kan Post-och Telestyrelsen behöva ta över vissa av de funktioner som krävs för att bevara information om framtagandet av t.ex. kvalificerade certifikat.

Flera representanter för tillfrågade myndigheter, däribland Nationellt Bedrägericentrum vid Polisen, har framhållit att digitala processer och elektroniska handlingar är bättre ur ett säkerhets- och bevisperspektiv. Risken för manipulation och efterhandskonstruktioner minskar med digitala processer. Detta kan underlätta för de myndigheter som behöver utreda frågor som handlar om fastighetsöverlåtelse.

För de rättsskipande myndigheterna är då av särskild vikt att sekretessbrytande bestämmelser utreds i en statlig utredning om en övergång till e-fångeshandlingar. I annat fall kan deras möjligheter att utföra sitt uppdrag försvåras.

Med e-fångeshandlingar finns också möjligheter till nya tjänster som förbättrar för enskilda och utökade möjligheter att få in korrekt information på rätt sätt och i rätt tid. Skatteverket har i en skrivelse till utredningen ställt sig mycket positiva till e-

fångeshandlingar ur den här aspekten, se bilaga 2. Möjligheten att skapa samverkande digitala tjänster mellan myndigheter kan leda till tidsvinster och besparingar.

För kommunala lantmäterimyndigheter kan liknande tidsvinster som redovisats ovan för Lantmäteriet sannolikt fås. Det kan i sin tur leda till förbättrade möjligheter att frigöra resurser till mer angelägna arbetsuppgifter. I sin tur kan detta förbättra kommunernas ekonomi då hastigheten i samhällsbyggnadsprocessen kan öka.

## 16 Slutsats

**Lantmäteriets bedömning:** En statlig utredning för att möjliggöra en övergång till elektroniska fångeshandlingar bör tillsättas.

Lantmäteriets bedömningar i denna utredning kan sammanfattas enligt följande.

- Det finns ett behov av att kunna upprätta elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelse av fast egendom.
- Det finns goda exempel från till Sverige närliggande länder för hur detta kan genomföras och vilka positiva effekter som en möjlighet till elektroniska fångeshandlingar kan ge.
- Det finns möjligheter till samhällsekonomiska vinster med ett elektroniskt förfarande vid överlåtelse av fast egendom.
- De tekniska, säkerhetsmässiga och praktiska förutsättningarna, såsom vana av att ingå avtal elektroniskt bland befolkningen, för en övergång till elektroniska överlåtelsehandlingar finns.

- Formkravet i 4 kap. 1 § jordabalken om att köpehandlingen ska underskrivas behöver anpassas för att möjliggöra en övergång till elektroniska fångeshandlingar.
- Pappersförfarandet bör inte avskaffas, i varje fall inte förrän på sikt.
- Underskriften av den elektroniska fångeshandlingen bör som utgångspunkt ske med en kvalificerad elektronisk underskrift.
- Privata aktörer bör få tillhandahålla tjänster för upprättandet av elektroniska fångeshandlingar. Lantmäteriet bör få tillhandahålla en tjänst för upprättande av enklare fångeshandlingar. Det bör vara ett krav att det ska gå att ansöka om lagfart via en tjänst vari det går att upprätta elektroniska fångeshandlingar.
- Lantmäteriet bör få bemyndigande om att sätta standarder, format och liknande som krävs för en infrastruktur varigenom fångeshandlingarna kan upprättas och lämnas in till Lantmäteriet.
- Elektroniska fångeshandlingar upprättade utanför de utpekade tjänsterna bör vara ogiltiga.

Sammanfattningsvis är Lantmäteriets bedömning att en statlig utredning för att möjliggöra elektroniska fångeshandlingar bör tillsättas.

Collector Bank anser det mycket viktigt att hela processen kring fastighetsöverlåtelse kan digitaliseras. Att öppna upp för elektroniska fångeshandlingar för överlåtelse av fast egendom är en förutsättning för att nya aktörer effektivt skall kunna agera på marknaden och utveckla nya tjänster.

Vi är övertygade om att genom att digitalisera processen så kommer säkerheten och kvalitén att öka, eftersom risken för fel relaterat till mänskliga faktorn kan minimeras. Arkivering av elektroniska originalhandlingar är med modern teknologi både enklare och säkrare än arkivering av motsvarande fysiska handlingar. Elektroniska fångeshandlingar öppnar dessutom upp för möjligheten att automatisera processen för fastighetsöverlåtelse, vilket i sin tur ökar effektiviteten och minskar ledtiderna för att behandla ärenden. En effektivare och snabbare process kommer konsumenten till gagn som får tillgång till enklare, mer flexibla och billigare tjänster.

Sverige ligger redan efter sina grannländer avseende digital fastighetsöverlåtelse och om inte en lösning för elektroniska fångeshandlingar presenteras snarast finns det en betydande risk att gapet ökar i takt med att tjänsteutvecklingen accelererar i övriga nordén. Collector Bank är mycket positiva till en lösning där Lantmäteriet definierar tydliga krav på format och tekniska gränssnitt för elektroniska fångeshandlingar men där privata aktörer tillåts utveckla egna lösningar och plattformar som stödjer de definierade formaten.

Sammanfattningsvis ser Collector Bank inte bara stora samhällsekonomiska vinster med att digitalisera fastighetsöverlåtelse utan anser det helt nödvändigt för att inte stänga ute nya aktörer och hindra utvecklingen av innovativa och effektiva tjänster för fastighetsöverlåtelse.

**MALMÖ**  
Box 4008  
Store Nygatan 29  
203 11 Malmö, Sweden  
Tel +46 40-661 23 00  
Fax +46 10-161 00 03

**GÖTEBORG**  
Box 119 14  
Östra Hamngatan 24  
404 39 Gothenburg, Sweden  
Tel +46 10 161 00 00  
Fax +46 10 161 00 01

**STOCKHOLM**  
Box 5114  
Tungsten 13 A  
102 43 Stockholm, Sweden  
Tel +46 8 459 86 00  
Fax +46 8 459 86 01

**HELSINKI**  
PL 79  
Arabiankatu 22  
00560 Helsinki, Finland  
Tel +358 10 286 20 00  
Fax +358 10 286 20 01

**OSLO**  
PB 424 Skøyen  
Drammensveien 123  
0213 Oslo, Norway  
Tel +47 22 90 01 00  
Fax +47 22 90 01 01



Datum  
2018-05-04

Darienummer  
210 193551-18/1153

Tony Bergström  
010-577 60 21  
tony.bergstrom@skatteverket.se

## Eventuella konsekvenser och fördelar med elektroniska fångeshandlingar ur ett skatteverksperspektiv

### Frågeställning

Lantmäteriet har via e-post frågat Skatteverket om det vid något tillfälle kan vara relevant att ta del av överlåtelsehandlingarna vid förvärv av fast egendom? Om denna fråga kunde besvaras jakande ombads vidare Skatteverket uppgå om det finns något i den processen som underlättas eller som kan påverkas negativt av att handlingarna kan upprättas digitalt?

Skatteverkets synpunkter på ett framtida införande av elektroniska fångeshandlingar framgår nedan. Dessa är uppdelade på verksamhetsområdena fastighetstaxering och inkomstbeskattning.

### Synpunkter lämnade för fastighetstaxeringens del

Det kan för fastighetstaxeringens del inte bedömas föreligga någon negativ påverkan av ett införande av digitala fångeshandlingar. Skatteverket får dock redan i dag får uppgift om ägarändringar genom lantmäteriets aviseringar.

Det skulle dock vara av stor betydelse om det av den framtida digitala handlingen framgår datum för köpekontraktets ingående, samt uppgift om det finns någon överenskommelse om att äganderätten övergår vid ett senare tillfälle. Detta då dessa uppgifter enligt rättspraxis styr den skatterättsliga äganderättsövergången och vem som är att anse som ägare vid beskaffenhetsdipunkten i januari.

Skatteverket utför inför varje allmän och förenklad fastighetstaxering ett s.k. förberedelsearbete där det bl.a. tas hänsyn till de försäljningar som har skett inom varje värdeområde. Digitala köpehandlingar skulle utifrån dagens värderingsmodell eventuellt kunna medföra ett mer precist förberedelsearbete, allt utifrån vilka handlingar – köpebrev och/eller -kontrakt och däri ingående uppgifter – som är tänkta att lämnas digitalt. Mer precisa uppgifter avseende en såld fastighet, dess byggnader och ägarförhållanden skulle kunna medföra ett mer exakt förberedelsearbete med mer precisa riktvärdeangivelser. Detta skulle dock sannolikt medföra ökade krav på fastighetsägaren att lämna mer uppgifter, jämfört med dagens krav vid en lagfartsansökan.

En digital köpehandling skulle dock innebära att fastighetstaxeringslagen (FTL) kommer att behöva anpassas i viss mindre mån. T.ex. anges i 18 kap. 10 § andra stycket FTL att i de fall en fastighet har överlåtits efter det att en förenklad eller allmän fastighetsdeklaration har lämnats så ska överlåtelsehandlingens företes i huvudskrift (= original) eller bestyrkt avskrift, vilket enkelt skulle kunna lösas genom en omskrivning av den bestämmelsen till en mer handlingsneutral skrivning.

Postadress: 171 94 SOLNA Telefon: 010-577 60 21  
tony.bergstrom@skatteverket.se, www.skatteverket.se





Tony Bergström  
010-577 60 21  
tony.bergstrom@skatteverket.se

Datum  
2018-05-04

Datenummer  
210 193551-18/1153

#### Synpunkter lämnade för beskattningens del

Det skulle vara en mycket stor fördel för Skatteverkets inkomstbeskattning med elektroniska köpehandlingar. Vi ser inga nackdelar alls.

Idag får vi uppgift om köpeskilling och datum på köpebrevet vid fastighetsköp. Här använder vi köpeskillingen för att kunna fylla ut uppgifter i överlåtarens deklaraionsbilaga (KS) i e-tjänsten Inkomstdeklaration 1. Vi använder oss även av datumet på köpebrevet för styra överlåtelsen till ett visst inkomstår. Vid inkomstbeskattningen ska en överlåtelse genom köp tas upp det inkomstår då köpekontraktet har skrivits på av säljare och köpare. Köpebrevet har inte någon betydelse vid försäljningen. Därför händer det att vi styr in säljaren på fel inkomstår med köpebrevets datum när det har skett en försäljning där köpekontraktet har upprättats på en sida av årsskiftet och köpebrevet på den andra sidan. Det händer att säljaren helt korrekt har deklarerat försäljningen året efter kontraktåret. P.g.a köpebrevets datum ber vi säljaren att deklarerat försäljningen i nästföljande deklaraion trots att den redan är deklarerad, vilket skapar förvirring. Därför skulle det vara en avsevärd förbättring om vi kunde få uppgifter från köpekontraktet om det blir möjligt.

Vårt mål är att en bostadssäljare ska kunna deklarerat försäljningen i princip direkt efter att den är helt genomförd och alla uppgifter är färska. Där borde elektroniska köpehandlingar kunna ge oss tidigare information så att vi kan underlätta och förifylla uppgifter åt deklaraanten. På sikt skulle vi kunna fylla i både inköpspris och försäljningspris i säljarens deklaraionsbilaga.

Vi har från Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet, via branschsamverkan, fått uppgiften att mäklare hjälper till vid ca 80 procent av alla försäljningar. Siffran togs fram genom en undersökning hos mäklare för ca 3 år sedan. Här kanske mäklarna skulle kunna vara en del i en kedja för att leverera köpehandlingar?

**Tony Bergström**  
*Jurist/verksamhetsutvecklare,  
Tjänstutvecklingssektion 1  
Folk och fastighetsavdelningen*

## Bilaga 3

### Offentlig handling

Enigio<sup>®</sup> Time AB och UC AB - yttrande om utredning över:

#### **Övergång till elektroniska fångeshandlingar för överlåtelse av fast egendom**

I detta yttrande delar Enigio Time AB och UC AB med sig av erfarenheter från digitalisering av den svenska bolånemarknaden och föreslår en lösning för att möjliggöra digitalisering av överlåtelsehandlingar.

## 1. INLEDNING

Digitaliseringen av den svenska förvaltningen innebär stora förändringar. I samband med EU:s digitaliseringskonferens i Tallinn 2017 uttalades ambitiösa mål för digitaliseringen av unionen och medlemsländernas förvaltningar.<sup>1</sup> Samtidigt kan det konstateras att Sverige hamnat efter i digitaliseringen.<sup>2</sup> Behovet av en fördjupad digitalisering är stark och en digitalisering av olika delar av den svenska förvaltningen medför stora fördelar och möjligheter till ökad effektivitet, transparens och en förstärkt säkerhet.

Regeringen har formulerat mål för digitaliseringen av svensk förvaltning. *Digitalt först* är regeringens program för digital förnyelse av det offentliga Sverige. Programmet är en viktig pelare i arbetet med att stärka styrningen och samordningen på området och skapa en enklare, öppnare och effektivare förvaltning. Regeringen har gjort bedömningen att digital form ska vara förstahandsvalet i den offentliga förvaltningens verksamhet och i kontakter med privatpersoner och företag.<sup>3</sup>

I svensk rätt saknades tidigare i stor utsträckning särskilda bestämmelser om elektronisk identifiering, betrodda tjänster, elektroniska stämplatser, elektroniska tidsstämplingar, elektroniska tjänster för rekommenderade leveranser, autentisering av webbplatser och elektroniska dokument. I och med införandet av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden (eIDAS) har en väsentlig förändring skett. Förordningen innebär bl.a. att kvalificerade elektroniska signaturer ska ha motsvarande rättslig verkan som handskrivna underskrifter samt att myndigheter och domstolar är skyldiga att acceptera elektroniska handlingar som bevismedel.<sup>3</sup>

Enigio Time AB (Enigio) och UC AB kommer i detta yttrande att dela med sig av sina erfarenheter från implementeringen av bolagens digitala lösningar på den svenska bolånemarknaden.

## 2. TEKNIKUTVECKLINGEN SKAPAR NYA MÖJLIGHETER MEN OCKSÅ RISKER

Den tekniska utvecklingen innebär nya möjligheter men medför också risker. Ny informationsteknik har medfört metoder för att med matematisk säkerhet verifiera digital informations ursprung, autenticitet och unicitet. Samtidigt utvecklas servotekniska lösningar som kan styra robotar med mycket hög precision. Denna teknik i kombination med modern skanning i tre dimensioner gör det möjligt att redan idag avbilda ett antal fysiska anteckningar och därefter skapa nya (förfälskade) namnteckningar. Dessa är svåra, om inte omöjliga att skilja från en verklig namnteckning eftersom den både skapats med den variation som identifierats från de skannade namnteckningarna tillsammans med de karakteristiska fördjupningarna i pappret som skanningen av namnteckningarna registrerat. I förlängningen, när servo och tredimensionell skanning blivit billig teknik, finns risken att förfälskning av namnteckningar skulle kunna utföras i nära nog industriell skala.

<sup>1</sup> <https://www.eu2017.ee/news/press-releases/preliminary-conclusions-prime-minister-estonia>

<sup>2</sup> <http://www.regeringen.se/debattartiklar/2016/12/digitaliseringen-av-offentlig-sektor-ska-nu-snabbas-pa/> <sup>3</sup> Budgetpropositionen prop. 2014/15:1.

<sup>3</sup> Se artiklarna 25 och 46 i förordningen

Ny teknik kan alltså omöjliggöra manipulation av digitala data, samtidigt som den skapar möjligheter till förfälskning av fysiska dokument till en sådan kvalitet att dessa inte kan, eller med svårighet, skiljas från fysiska originaldokumentet. Många som arbetar med masshantering av legalt bindande dokument, såsom banker, menar att digitala namnteckningar redan idag är betydligt säkrare än fysiska namnteckningar.

### 3. DIGITALISERING AV DEN SVENSKA BOLÄNEMARKNADEN

Den svenska bolånemarknaden hanteras till stora delar manuellt och är pappersbaserad, vilket medför de problem som nämns ovan. Anledningarna till den manuella hanteringen är främst:

- Rutiner för lösen av lån
- Avsaknad av digital lösning för löpande skuldebrev
- Avsaknad av digital lösning för överlåtelsehandlingarna

#### 3.1 UC TAMBUR

På uppdrag av Sveriges åtta största bolånebanker har UC utvecklat systemet Tambur för standardisering och digitalisering av informationsutbyte mellan banker och fastighetsmäklare.

Genom Tambur kan banker och mäklare enkelt och snabbt utbyta den information som respektive part behöver för att uppfylla sin del av processen när en bostadsaffär ska genomföras. Informationsutbytet påbörjas från och med att mäklaren har fått uppdraget att sälja en bostad, och behöver inhämta bankinformation, och pågår fram till och med att tillträdet med den nya köparen har genomförts. All information som behövs för att genomföra ett smidigt tillträde har samlats i Tambur under processens gång och inga obehagliga överraskningar behöver uppstå för någon part i sista stund.

Tambur lanseras under våren 2018 och kommer att fortsätta utvecklas för att möjliggöra effektivare informationsutbyte vid bostadsaffärer. Tanken är att skapa digitala kopplingar till alla olika parter som är involverade då bostäder byter ägare.

#### 3.2 ENIGIO TIME 'S DIGITALA ORIGINAL

Enigio har innovativa tekniska lösningar för digitalisering och långtidsbevarande av digital information.

Enigio har identifierat risker med att digital information kan manipuleras och har utvecklat lösningar baserade på komponenter från DLT-och blockkedjeteknik för att säkerställa att den digitala informationen är autentisk och inte manipulerad. Ett exempel på detta är "Digitala originalhandlingar", som har alla de legala rekvisit som ett pappersbaserat legitimationsdokument har, samtidigt som dokumentet är mer tillförlitligt. Denna teknik skapar möjligheter till att digitalisera områden inom näringsliv och förvaltning som tidigare inte kunna digitaliseras, med förbättrad rättssäkerhet och stärkt konsumentskydd som följd.

Enigios digitala original möjliggör bl.a. digitalisering av olika typer av bevisdokument som tidigare har upprättats i fysisk form, t.ex. skuldebrev och ägarbrev. Äganderättsövergång av dokument kan därigenom ske digitalt samtidigt som digitala kopior kan skapas.

#### 4. UTREDNING OM ÖVERGÅNG TILL DIGITALA ÖVERLÅTELSEHANDLINGAR VID FASTIGHETSKÖP

Lantmäteriet har fått i uppdrag att utreda behovet av, och förutsättningarna för, en övergång till elektroniska fångeshandlingar för överlåtelse av fast egendom. Lantmäteriets utredning

ska tjäna som underlag för en statlig utredning, och därför bland annat innehålla en analys av *behovet* av ändrad lagstiftning samt juridiska konsekvenser och följdverkningar av en sådan ändring.

En fråga som särskilt ska belysas är hur en övergång förhåller sig till de grundläggande formkraven för överlåtelse av fast egendom.

Utredningens fokus ska vara på de *samhällsekonomiska vinster* som kan uppnås genom en övergång till elektroniska fångeshandlingar. *Konsekvenserna* för Lantmäteriet och andra *offentliga och privata aktörer ska belysas*. Vikten av ett elektroniska överlåtelsehandlingar kan ske på ett *tekniskt säkert sätt* ska särskilt beaktas.

Lantmäteriet ska även studera de erfarenheter av elektroniska fastighetsöverlåtelser som vunnits i andra länder, i första hand våra nordiska och baltiska grannländer.

##### 4.1 Rekvisit för elektroniska överlåtelsehandlingar

Digitaliseringsrättsutredningen som lämnat in sitt slutbetänkande den 31 mars 2018 har som uppdrag att se över hinder för digitalisering i svensk lagstiftning. Resultatet av det arbetet är en bra fingervisning på om det finns några legala hinder för digitalisering av överlåtelsehandlingar.

Om den legala utredningen tillåter en digitalisering av överlåtelsehandlingar så är det centralt att den digitala lösningen inte på något sätt ska försämrade rättsskydd för respektive part i ett överlåtelseavtal.

En elektronisk överlåtelsehandling är ett bevis på vad som har skett vid en fastighetsöverlåtelse. Denna överlåtelsehandling är legala avtal och ska betraktas som en central del av bolåneprocessen. Överlåtelsehandlingen upprättas i normalfallet i tre original där säljare, köpare och fastighetsmäklare behåller var sitt. Informationen i dessa dokument är inte publik och lämpar sig inte för ett centralt register.

Enigjort´s lösning *trace:original* möjliggör upprättandet av lokala register hos respektive part för förvaring av elektroniska originalhandlingar samtidigt som det går att verifiera att dess tre original är korrekta, kompletta och av rätt version.

Gå til innhold



**FINANSTILSYNET**  
THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Forside / Oppbevaring av elektronisk signerte kjøpekontrakter

25.06.2015

## Oppbevaring av elektronisk signerte kjøpekontrakter

Krav til oppbevaring av originale kontrakter.

Finanstilsynet har mottatt henvendelser om hvorvidt eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 er til hinder for elektronisk signerte kjøpekontrakter.

Det fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 at «Eiendomsmeglingsforetaket skal oppbevare ett eksemplar av kjøpekontrakter i original». Formuleringen i forskriften om «original» kjøpekontrakt forutsetter ikke at kjøpekontrakt må inngås på papir. Bestemmelsen er derfor ikke til hinder for digital oppbevaring av elektronisk signerte kjøpekontrakter. Forskriftsbestemmelsen vil være oppfylt dersom en elektronisk signert kjøpekontrakt er låst for endringer. Hensikten bak bestemmelsen er å sikre oppbevaring av opplysninger om hva som er avtalt mellom partene. Dette ivaretas. Betyggende digital lagring av elektronisk signerte kjøpekontrakter er dermed i tråd med eiendomsmeglingsforskriften § 3-7.

For ordens skyld presiseres det at det ikke er tilstrekkelig at kjøpekontrakt inngått på papir, skannes og lagres digitalt. Her må eiendomsmeglingsforetaket – som før - ha en originalversjon på papir.

Ved rene oppgjørsoppdrag som ikke omfatter inngåelse av kjøpekontrakt, har oppgjørsforetaket ikke plikt til å oppbevare original kjøpekontrakt. Foretaket må imidlertid innhente kopi av kjøpekontrakten for å forsikre seg om at gjennomføringen av oppgjøret skjer i tråd med hva som er avtalt mellom partene.

### Fant du det du lette etter?

Ja

Nei



Hva lette du etter?

Send tilbakemelding