



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för datavetenskap och samhällsbyggnad

Vilande lagfart vid köp av del av fastighet

Avskaffande av expeditonsavgiften

Linda Svedman & Josefina Svens

2019

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteriteknik
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Jesper M. Paasch
Examinator: Apostolos Bantekas
Bitr. examinator: Ulf Tingelöf

Förord

Detta examensarbete skrevs under våren 2019 och var därmed det avslutande momentet för vår utbildning på Lantmätarprogrammet med ekonomisk/juridisk inriktning vid Högskolan i Gävle.

Vi vill tacka vår handledare Johan Åhlin från Lantmäteriet och David Fridh, stabjurist för Division Fastighetsinskrivningen för ursprungsidén till examensarbetet. Vi vill även tacka vår handledare vid Högskolan i Gävle, Jesper M. Paasch, för goda råd under examensarbetets gång. Även ett stort tack till handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen i Norrtälje för att ni ville ställa upp på vår intervju. Ett stort tack även till alla andra personer som har ställt upp på intervjuerna.

Vår förhoppning är att detta examensarbete/denna studie kommer att bidra till ökad kunskap kring vilande lagfart samt hur expeditionsavgiften för vilande lagfart anses ha för påverkan på fastighetsägare/köpare.

Gävle, 31 maj 2019

Linda Svedman & Josefina Svens

Sammanfattning

Ansökan om lagfart som blir vilandeförklarad vid köp av del av fastighet kan användas för att säkra ägandet. En expeditionsavgift à 825 kronor skall erläggas av köparen när vilandebeslutet tas. Ytterligare en expeditionsavgift à 825 kronor skall erläggas av köparen när den vilande lagfarten blir en beviljad lagfart eller avslagen. Vid motbeslutet uppskov skall ingen expeditionsavgift erläggas för när beslut om uppskov tas. En expeditionsavgift à 825 kronor skall erläggas av köparen när uppskovet blir en beviljad lagfart eller avslagen.

Denna studie är begärd av Lantmäteriet och grundar sig i frågan om ett avskaffande av expeditionsavgiften skall ske. Syftet med denna studie är att öka kunskapen kring vilande lagfart vid köp av del av fastighet. Studien undersöker även om expeditionsavgiften påverkar köparens tillvägagångssätt vid köp av del av fastighet. Målet med denna studie är att klargöra hur fastighetsmarknaden ser på expeditionsavgiften för lagfartsansökan som får ett vilandebeslut.

För att ta reda på svaret till studiens vetenskapliga frågeställningar har två metoder tillämpats. En kvalitativ studie där intervjuer med tre olika målgrupper har valts ut samt en kvantitativ studie där statistik ur Fastighetsregistret har undersökts.

Studiens resultat visar på brist i kunskap om vilande lagfart hos studiens målgrupper. Resultatet visar även att fastighetsmäklare och banktjänstemän sällan rekommenderar försäljning av del av fastighet. Det brister även i informationen ut till kunder och berörda parter om i vilket skede en lagfartsansökan kan göras vid köp av del av fastighet. Handläggare från Fastighetsinskrivningen letar efter orsaker till att lagfartsansökan skall få ett uppskov istället för ett vilandebeslut för att kunden skall slippa den dubbla expeditionsavgiften, vilket tyder på ett ohållbart system. Studiens diskussion omfattar de åsikter som framkommit från studiens resultat. Dessutom diskuteras hur ett avskaffande av expeditionsavgiften för vilande lagfart skulle påverka köp av del av fastighet.

Slutsatsen för studien är att fastighetsmarknaden överlag ser på vilande lagfart vid köp av del av fastighet som ett misstag eller som att något saknas istället för en trygghet. Samt att användning av vilande lagfart vid köp av del av fastighet inte skulle ändras vid köp av del av fastighet.

Nyckelord: vilande lagfart, lagfart, köp av del av fastighet, expeditionsavgift.

Abstract

An application for registration of ownership that is dormant declared when buying a part of a property can be used to secure ownership. An expedition fee of SEK 825 must be paid by the buyer when the dormant registration of ownership is taken. An expedition fee of SEK 825 is to be paid by the buyer when the dormant registration of ownership becomes a registration of ownership or becomes rejected. In the case of a respite decision no expedition fee is paid for the respite decision. An expedition fee of SEK 825 shall be paid by the buyer when the respite decision becomes a registration of ownership or becomes rejected.

This study is requested by Lantmäteriet and is based on the question of whether an abolition of the expedition fee should take place. The purpose of this study is to increase the knowledge of dormant registration of ownership during the process of buying a part of a property. The study also examines whether the expedition fee affects the buyer's approach when buying a part of a property. The aim of this study is to clarify how the real estate market looks at the expedition fee for the application for registration of ownership that receives a dormant decision.

To find out the answer to study's research questions, two methods have been applied. A qualitative study in which interviews with three different target groups have been selected and a quantitative study in which statistics from the Real Property Register have examined.

The results of the study show a lack of knowledge of dormant registration of ownership among the study's target groups. The result also shows that realtor and bank clerk rarely recommend sale of a part of a property. It is also a lacking information to customers and interested parties about the stage at which an application for registration of ownership can be made when buying part of a property. Registration clerks at Registration of real property are looking for reasons why the application for registration of ownership should receive a respite decision instead of a dormant decision for the customer to avoid the double expedition fee, which indicates an unsustainable system. The study's discussion covers the opinions that emerged from the study's results. In addition, it is discussed how the abolition of the expedition fee for dormant registration of ownership enforcement would affect the purchase buying a part of a property.

The conclusion for the study is that that real estate market generally looks at dormant registration of ownership during the process of buying a part of a property as a mistake or as something missing instead of a security. And that the use of dormant registration of ownership when buying a part of a property should not be changed.

Keywords: *dormant registration of ownership, registration of ownership, purchase of part of a property, expedition fee.*

Begreppsförklaring

Fastighetsbildning:	Nybildning eller ombildning av fastigheter.
Fångeshandling:	En skriftlig handling som styrker äganderätt hos en person till en särskild egendom. Exempel på fångeshandling är köpekontrakt och/eller köpebrev.
Lantmäteriförrättning:	Fastigheter ändras eller nya bildas genom klyvning, avstyckning eller fastighetsreglering.
Professionell ingivare:	Någon som arbetar med att ansöka om lagfart på fastigheter till exempel banker eller bolag som köper och säljer fastigheter.
Skifte:	Olika områden på en fastighet som inte ligger bredvid varandra, men inom samma kommun.
Stamfastighet:	Den del av fastigheten som blir kvar efter en avstyckning.
Styckningslott:	Den mark som avskiljs från stamfastigheten för att bilda en ny fastighet.
Stämpelskatt:	Den avgift som betalas vid förvärv av fast egendom eller tomträtt. Skatten beräknas efter köpeskillingen. Sker vid inskrivningsmyndigheten.
Vite:	En form av böter som erläggs av myndighet eller domstol för att följa myndighetens beslut.

Innehållsförteckning

Förord	i
Sammanfattning	iii
Abstract	v
Begreppsförklaring	vii
Innehållsförteckning	ix
1 Introduktion	1
1.1 Bakgrund	1
1.1.1 Lagfart och vilande lagfart	1
1.1.2 Köp av del av fastighet	1
1.1.3 Expeditionsavgift	1
1.1.4 Avskaffande av expeditionsavgift	2
1.2 Syftet och målet med studien	2
1.3 Frågeställningar	3
1.4 Avgränsningar	3
1.5 Disposition	3
2 Teoretisk bakgrund	5
2.1 Fastighet	5
2.1.1 Fastighetsregistret	5
2.2 Lagfart	6
2.2.1 Motbeslut	6
2.2.2 Överklagande av beslut	8
2.3 Köp av del av fastighet	8
2.4 Avgifter vid lagfartsansökan	9
2.4.1 Expeditionsavgift	9
2.5 Dataskyddsförordning	10
2.6 Tidigare forskning	11
3 Metod	13
3.1 Intervjuer	13
3.1.1 Urval	14
3.1.2 Genomförande av intervjuer	17
3.1.3 Analys av intervjuer	19
3.2 Statistik	20
3.2.1 Insamling av material	20
3.2.2 Bearbetning av material	20
3.2.3 Analys av insamlat material	21
4 Resultat	23
4.1 Resultat från intervjuer	23
4.1.1 Fastighetsmäklare och banktjänstemän	23
4.1.2 Köpare av del av fastighet	29
4.1.3 Handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen	32

4.2	Statistik	36
4.2.1	Analys av insamlat material	36
5	Diskussion	41
5.1	Metoddiskussion	41
5.1.1	Intervjuer	41
5.1.2	Statistik	42
5.2	Resultatdiskussion	42
5.2.1	Syn på vilande lagfart.....	43
5.2.2	Köparens förhållningsätt till vilande lagfart.....	44
5.2.3	Ansökningsfrekvensen av vilande lagfart	45
5.2.4	Påverkan av expeditionsavgiften	45
6	Slutsats	49
6.1	Hur ser fastighetsmarknaden på vilande lagfart vid köp av del av fastighet?.....	49
6.1.1	Hur ser andra berörda parter på vilande lagfart?	49
6.1.2	Hur förhåller sig köpare till vilande lagfart?	49
6.1.3	Hur vanligt är det med vilande lagfart?	50
6.2	Hur skulle användningen av vilande lagfart ändras för köpare vid köp av del av fastighet om ett avskaffande av expeditionsavgiften för vilande lagfart skulle ske?.....	50
6.3	Framtida studier	51
7	Hållbarhet och etik.....	53
7.1	Studiens bidrag till hållbar utveckling	53
7.2	Etiska aspekter.....	53
	Referenser	55
	Bilaga A.....	A1
	Bilaga B.....	B1
	Bilaga C.....	C1

1 Introduktion

Detta kapitel ger en introduktion till varför denna studie är viktig. Samtidigt ges en introduktion av studien och bakgrund till den. I kapitlet anges även syftet med studien samt vilka vetenskapliga frågeställningar som studien behandlar och dess avgränsning. I detta kapitel finns även en disposition.

1.1 Bakgrund

1.1.1 Lagfart och vilande lagfart

Sverige är indelat i fastigheter, dessa fastigheter avser jord, det vill säga mark. Lagfart innehar den som äger en fastighet enligt 20 kap. 1 § jordabalken [JB] (SFS 1970:994) och vid förvärv av en fastighet skall förvärvaren av fastigheten ansöka om lagfart. Lagfartsansökan skall skickas in till inskrivningsmyndigheten enligt 19 kap. 3 § JB (SFS 1970:994) som är den myndighet som handlägger ansökan. Är det en bristfällig ansökan som inte skall avvisas eller avslås kan lagfarten få två olika former av motbeslut. Det första är ett vilandebeslut som regleras i 20 kap. 7 § JB (SFS 1970:994). Vilande lagfart kan användas när köp av del av fastighet sker som en säkerhet enligt 20 kap. 7 § 11 p. JB (SFS 1970:994). Detta för att påvisa att en förändring av ägarförhållandet på en fastighet är på väg att ske. Mer om detta finns att läsa i avsnitt 2.3. Det andra motbeslutet är uppskov som regleras i 19 kap. 14 § JB (SFS 1970:994). Mer om motbeslut kan läsas i avsnitt 2.2.1.

1.1.2 Köp av del av fastighet

När en fastighet utgår till försäljning behöver inte hela fastigheten säljas utan fastighetsägaren kan välja att endast sälja en del av fastigheten. Vid köp av del av fastighet är köpet endast giltigt om en ansökan om fastighetsbildning sker inom sex månader från det att köpehandlingarna upprättades enligt 4 kap. 7 § JB (SFS 1970:994). Ansökan om lagfart kan genomföras av köparna eller dess ombud enligt 19 kap. 26 § JB (SFS 1970:994) och den kommer då att förklaras vilande enligt 20 kap. 7 § 11 p. JB (SFS 1970:994). Såvida fastighetsbildningen inte är avslutad.

1.1.3 Expeditionsavgift

Lantmäteriet tar ut en expeditionsavgift à 825 kronor när de fattar beslut i sina inskrivningsärenden, detta när ansökan blir avisad, avslagen eller beviljad. Ansökan kan även få två former av motbeslut, vilandebeslut eller uppskov. Om en lagfartansökan blir vilandeförklarad utgår ytterligare en expeditionsavgift à 825 kronor då det beslutet omfattar en egen expeditionsavgift. När sedan lagfartsansökan efter vilandeförklaringen blir beviljad eller avslagen i ett nytt beslut måste förvärvaren erlägga ytterligare en expeditionsavgift à 825 kronor (Lantmäteriet,

2014). Detta gäller dock inte om lagfartsansökan får uppskov. Då erläggs endast en expeditionsavgift när lagfartsansökan blir beviljad eller avslagen (Lantmäteriet, 2014). Detta beskrivs vidare i avsnitt 2.4.1. Hanteringen av dubbla expeditionsavgifter vid vilandeförklaring orsakar hög arbetsbelastning för personalen på inskrivningsmyndigheten, men även för andra berörda myndigheter såsom Skatteverket och Kronofogdemyndigheten eftersom de får många samtal av upprörda kunder som inte förstår hur processen går till (Lantmäteriet, 2014).

1.1.4 Avskaffande av expeditionsavgift

Lantmäteriet vill införa ett avskaffande av expeditionsavgiften för alla vilandebeslut. Denna studie kommer att beröra vilandebeslut för lagfart för köp av del av fastighet. Studiens inriktning är hur fastighetsmarknaden ser på beslutet vilande lagfart vid köp av del av fastighet och hur köpare förhåller sig till vilande lagfart. Denna studie skall fungera som ett underlag för att bedöma om expeditionsavgiften för vilande lagfart skall fortsätta gälla eller avskaffas och istället fungera på samma sätt som uppskov. Det vill säga att expeditionsavgiften erläggs när lagfartsansökan blir beviljad eller blir avslagen.

Ett förslag från Lantmäteriet till Regeringen har varit att avskaffa expeditionsavgiften för att införa ett smidigare system för inskrivningen av vilande lagfart (Lantmäteriet, 2016). I förslaget prioritet 9 (2015-9) finns beskrivet vilka problem som expeditionsavgiften för med sig till inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet, 2016). Några exempel som expeditionsavgiften medför är att det blir "stora kostnader för fastighetsägare, svårbegripliga och ifrågasatta beslut" (Lantmäteriet, 2016). I förslaget förklaras även att "Vilande är ett svårförklarat beslut och det faktum att expeditionsavgift utgår vid vilandebeslut upprör ofta kunder och leder till arbetsbelastningar i form av långa diskussioner över telefon och mail samt överklaganden" (Lantmäteriet, 2016). I Prioritet 9 (2015-9) står det att konsekvenserna för ett avskaffande av expeditionsavgiften leder till att det blir "Enklare för sökanden att förstå beslut och färre överklaganden. Mindre hantering av frågor. Fastighetsinskrivningens faktiska kostnader per beslut är lägre än summan av de beslutade expeditionsavgifterna." (Lantmäteriet, 2016). Vid ett avskaffande av expeditionsavgiften för vilandebeslut i inskrivningsärenden skulle statskassan gå miste om cirka tio miljoner kronor årligen (Lantmäteriet, 2014).

1.2 Syftet och målet med studien

Syftet med denna studie är att öka kunskapen kring vilande lagfart vid köp av del av fastighet. I studien undersöks även om expeditionsavgiften påverkar köparens tillvägagångssätt när de skall köpa en fastighet.

Målet med denna studie är att klargöra hur fastighetsmarknaden ser på expeditionsavgiften vid vilandeförklaring av lagfartsansökan. Studien skall även leda till ett underlag för avgörandet om ett avskaffande av expeditionsavgiften skall genomföras eller inte.

1.3 Frågeställningar

För att uppnå syftet med denna studie har följande vetenskapliga frågeställningar formulerats:

1. Hur ser fastighetsmarknaden på vilande lagfart vid köp av del av fastighet?

1.1 Hur ser andra berörda parter på vilande lagfart?

1.2 Hur förhåller sig köpare till vilande lagfart?

1.3 Hur vanligt är det med vilande lagfart?

2. Hur skulle användningen av vilande lagfart ändras för köpare vid köp av del av fastighet om ett avskaffande av expeditionsavgiften för vilande lagfart skulle ske?

1.4 Avgränsningar

Avskaffande av expeditionsavgift gäller för alla vilandebeslut för lagfarter inom den svenska fastighetsmarknaden. Denna studie kommer endast beröra vilandebeslut för lagfarter som avser köp av del av fastighet. Detta för att få en djupare kunskap om hur ett avskaffande av expeditionsavgiften påverkar användandet av vilande lagfart vid köp av del av fastighet. Huruvida intäkterna för statskassan skulle ha någon påverkan vid ett avskaffande av expeditionsavgiften behandlas inte i denna studie. Denna studie behandlar inte processen vid köp utan endast lagfartsprocessen.

I frågeställningarna som presenteras i avsnitt 1.3 avses att fastighetsmarknaden som anges i frågeställning 1 begränsas till fysiska och juridiska personer som har lagfart på en fastighet. Andra berörda parter som nämns i frågeställning 1.1 avgränsas till att vara fastighetsmäklare samt banktjänstemän. Andra berörda myndigheter har inte valts ut eftersom de sällan hanterar ärenden om vilande lagfart för köp av del av fastighet. Köpare som intervjuas avseende frågeställning 1.2 anses här vara alla som ansökt om lagfart för köp av del av fastighet och begränsades till dem som fått vilande lagfart som beslut under år 2018 samt att beslutet fortfarande är aktivt. Köpare är även de som är kunder till banker, mäklarfirmor och Fastighetsinskrivningen.

1.5 Disposition

Kapitel ett ger en introduktion och en bakgrund till varför denna studie är viktig samt syftet med studien och studiens mål. I introduktionen finns även de

vetenskapliga frågeställningar som studien har behandlat samt vilka avgränsningar som studien har. Kapitel två presenterar en teoretisk bakgrund. I den teoretiska bakgrunden beskrivs vad en fastighet är, definitionen av lagfart, motbeslut, en förklaring av expeditionsavgiften samt en beskrivning av dataskyddsförordningen, även kallad GDPR. Även tidigare forskning redovisas i kapitel två. I kapitel tre redovisas de metoder som studien har använt sig av. Metoderna är uppdelade i en kvalitativ studie samt en kvantitativ studie. I den kvalitativa studien som består av intervjuer med tre olika målgrupper beskrivs hur urvalet har gått till, hur intervjuerna har genomförts samt hur analysen av intervjuerna har utförts. I den kvantitativa studien som består av statistik ges en beskrivning av hur insamlingen och analysen av materialet genomförts. I kapitel fyra redovisas resultatet av de metoder som studien har tillämpat. I kapitel fem förs en diskussion kring resultatet av intervjuerna och statistiken. Kapitel sex består av en slutsats samt en presentation av flera förslag på framtida forskning. I kapitel sju beskrivs de bidrag som studien har till hållbar utveckling och vilka etiska aspekter som berör studien.

2 Teoretisk bakgrund

Detta kapitel beskriver vad en fastighet är, hur lagfart fungerar, vad vilande lagfart är samt vilka avgifter som förekommer vid ansökan om lagfart. Det beskriver även vad ett motbeslut är samt vilken tidigare forskning som berör studien.

Dataskyddsförordningen, GDPR, beskrivs även i detta kapitel.

2.1 Fastighet

Vad en fastighet är regleras i 1 kap. 1 § JB (SFS 1970:994), där beskrivs att fast egendom är jord som är indelad i fastigheter. En fastighet kan avgränsas horisontellt eller både horisontellt och vertikalt enligt 1 kap. 1 § JB (SFS 1970:994). Den myndighet som hanterar Sveriges fastighetsindelning är lantmäterimyndigheten och de kartlägger hela Sverige. Deras uppgift är att hantera fastigheternas gränser samt att registrera och säkerhetsställa ägandet av alla fastigheter enligt förordning med instruktion för Lantmäteriet (SFS 2009:946). Alla fastigheter i Sverige registreras i Fastighetsregistret enligt 1 kap. 2 § fastighetsbildningslagen [FBL] (SFS 1970:988).

2.1.1 Fastighetsregistret

Agostina (2016) påpekar hur viktigt det är med lagfart och att den registreras i någon form av register. Den som innehar lagfart på en fastighet är den som anses vara ägare till fastigheten, såvida inte fastigheten påvisas tillhöra någon annan. Vem som innehar lagfart till vilken fastighet registreras i Fastighetsregistret (Lantmäteriet, 2018a). Inskrivningsärenden såsom lagfartsansökan handläggs av inskrivningsmyndigheten. Denna bedrivs av Fastighetsinskrivningen som är en division inom Lantmäteriet (Lantmäteriet, 2018b). Fastighetsinskrivningen är indelad i sju verksamhetsområden i Sverige (Lantmäteriet, 2018b).

Fastighetsregistret består av fem delar enligt 3 § lag om Fastighetsregistret (SFS 2000:224), vilka är inskrivningsdelen, allmänna delen, adressdelen, byggnadsdelen samt taxeringsuppgiftsdelen. Enligt 19 kap. FBL (SFS 1970:988) ansvarar inskrivningsmyndigheten inom Lantmäteriet för inskrivningsdelen samt den allmänna delen. Kommuner ansvarar för adressdelen samt byggnadsdelen och Skatteverket ansvarar för taxeringsuppgiftsdelen (Julstad, 2018). Informationen i Fastighetsregistret kan vara bristfällig och därmed inte alltid komplett (J. Paasch, personlig kommunikation, 30 april 2019).

De uppgifter som finns i Fastighetsregistret är offentliga uppgifter och kan lämnas ut till de som begär detta enligt 2 kap. 4 § tryckfrihetsförordningen (SFS 1949:105). Dessa uppgifter skyddas av dataskyddsförordningen, mer om detta går att läsa i avsnitt 2.5.

2.2 Lagfart

Ward (1995) anser att definitionen av lagfart inte har någon särskild betydelse. Detta eftersom ordet har varit mycket omdiskuterat då det anses finnas variationer för dess betydelse. Ward (1995) menar att ordet är avsett att användas för dokument som innehåller bevis på att någon äger en viss fastighet.

Det är köparen av en fastighet som ansöker om lagfart och denne får använda sig av ombud enligt 19 kap. 26 § JB (SFS 1970:994). Enligt Sahraee & Kaviar (2017) finns bestämmelser för när den nye ägaren av en fastighet skall ansöka om lagfart. Detta skall genomföras i två steg. Första steget som skall genomföras är att berörda parter skall skriva på en ansökan om lagfart och ett avtal att äganderätten skall bli överförd till någon annan (Sahraee & Kaviar, 2017). För att en egendom skall kunna överföras måste det ske genom en formell metod och ansökan skall lämnas till den berörda myndigheten där den skall vara undertecknad av sökanden. Enligt Sahraee & Kaviar (2017) är det andra steget att registreringen för ansökan skall slutföras på ett formellt sätt.

Enligt 20 kap. 1 § JB (SFS 1970:944) skall den som förvärvat en fastighet ansöka om lagfart på fastigheten för att styrka äganderätt. Detta skall ske inom tre månader från det att fångeshandlingen på förvärvet upprättades enligt 20 kap. 2 § JB (SFS 1970:994). Genomförs inte ansökan inom de tre månaderna får inskrivningsmyndigheten enligt 20 kap. 3 § JB (SFS 1970:994) förelägga att vite skall betalas. Detta gäller dock inte för lagfartsansökan avseende del av fastighet, då tre månader börjar att gälla först då när fastighetsbildningen är avslutad enligt 20 kap. 2 § 1 p. JB (SFS 1970:994). Detta eftersom köpet är bundet av villkor att en fastighetsbildning skall ske. Köpet är därför slutfört först när fastighetsbildningen är avslutad för fastigheten. Ansökan kan däremot ske innan fastighetsbildningen är avslutad och kommer då att förklaras vilande enligt 20 kap. 7 § 11 p. JB (SFS 1970:994). Mer om detta beskrivs i avsnitt 2.3.

2.2.1 Motbeslut

För att en lagfartsansökan skall godkännas krävs att den uppfyller vissa formkrav enligt 20 kap. 5 § samt 19 kap. 11 § JB (SFS 1970:994). Uppfylls inte dessa formkrav kan ansökan avvisas, avslås, får uppskov eller förklaras vilande. Alla former av beslut registreras i SFÄR, vilket är ett av Lantmäteriets arkivsystem som är ett komplement till Fastighetsregistret (Lantmäteriet, 2018b).

När Fastighetsinskrivningen får in en lagfartsansökan skall de först avgöra om ansökan skall avvisas enligt 19 kap. 12 § JB (SFS 1970:994). Ansökan skall avvisas om det inte finns någon skriftlig ansökan eller om ansökan avser något som inte kan registreras som ett förvärv, exempelvis en bostadsrätt.

Vidare undersöker Fastighetsinskrivningen om lagfartsansökan skall avslås enligt 20 kap. 6 § JB (SFS 1970:994), till exempel om fångeshandlingen inte har inkommit eller om fångeshandlingen innehåller villkor som medför att förvärvet är ogiltigt. Sökanden skall underrättas om beslutet snarast av Fastighetsinskrivningen (Lantmäteriet, 2018b). Enligt 19 kap. 20 § JB (SFS 1970:994) skall underrättelsen vara skriftlig samt innehålla de skäl som finns för beslutet och att de skall antecknas i akten enligt 19 kap. 19 § 2st. JB (SFS 1970:994).

Uppskov regleras i 19 kap. 13 och 14 §§ JB (SFS 1970:994) och de villkoren för att ansökan skall få uppskov regleras i 19 kap. 14 § JB (SFS 1970:994). Uppskov beslutas om ansökan inte uppfyller kraven i 19 kap. 11 § JB (SFS 1970:994) eller om det behövs mer uppgifter kring giltigheten i förvärvet. Beslut om uppskov får enligt 19 kap. 13 § JB (SFS 1970:994) inte fattas om ansökan skall avvisas. Om det är nödvändigt för utredningen av uppskovet får handläggningen skjutas upp till ett senare tillfälle enligt 19 kap. 14 § JB (SFS 1970:994). Om handläggningen av ärendet skjuts upp skall inskrivningsmyndigheten säga till sökanden att denne skall komplettera ansökan.

Om Lantmäteriet får en ansökan som de inte kan avvisa, avslå eller ge uppskov, skall de undersöka om ansökan kan förklaras vilande enligt 20 kap. 7 § JB (SFS 1970:994). Ansökan skall förklaras vilande till exempel om fångeshandlingen inte är bevittnad av två personer, om bodelningshandlingar behöver upprättas, om en ägare som tidigare har varit gift behöver makas/makes medgivande, om den som sålt fastigheten inte innehar lagfart på fastigheten eller om förvärvet är beroende av villkor enligt 20 kap. 7 § JB (SFS 1970:994). Om lagfartsansökan gäller del av fastighet och den är beroende av fastighetsbildning förklaras ansökan vilande enligt 20 kap. 7 § 11 p. JB (SFS 1970:994). Del av fastighet kan förvärvas via gåva, arv, bodelning eller köp. När fastighetsbildningen är avslutad och villkoren för köpet är uppfyllda skall ansökan lyftas på nytt av Fastighetsinskrivningen för en ny bedömning (Lantmäteriet, 2018b).

Återtagande av en vilandeförklarad lagfart kan uppstå när en fastighetsreglering sker istället för en avstyckning då ärendet skrivs av från vilandehandläggningen.

Återtagande kan även ske när båda makarna står felaktigt angivna som överlåtare och endast en av dem har lagfart eller om ansökan inte kan fullföljas (Lantmäteriet, 2018b).

Avvisande, avslag, uppskov och vilande kan även beslutas i andra inskrivningsärenden. Detta genom inskrivning av tomträtt enligt 21 kap. 2 och 3 §§ JB (SFS 1970:994), inteckning enligt 22 kap. 2 och 4 §§ JB (SFS 1970:994) och inskrivning av annan nyttjanderätt samt rätt till elektrisk kraft enligt 23 kap. 2 och 3 §§ JB (SFS 1970:994).

En ansökan kan bli återkallad även fast den är beviljad enligt 19 kap. 40 § JB (SFS 1970:994). Detta kan ske om förvärvet är ogiltigt, vilket innebär att lagfarten blir ogiltig.

2.2.2 Överklagande av beslut

Beslut i inskrivningsärenden som exempelvis lagfart kan överklagas och finns reglerat i 19 kap. 32 och 34 §§ JB (SFS 1970:994). Överklagandet skall ske till Tingsrätten enligt 19 kap. 32 § 2st. JB (SFS 1970:994) och lämnas skriftligt till inskrivningsmyndigheten enligt 19 kap. 34 § JB (SFS 1970:994). Om överklagan sker skall den ha inkommit till inskrivningsmyndigheten inom tre veckor från den dag då underrättelse skett enligt 19 kap. 34 § 2st. JB (SFS 1970:994).

2.3 Köp av del av fastighet

Köp kan avse hel fastighet, del av fastighet eller del i fastighet. Köp av del i fastighet innebär att köparen köper en andel i fastigheten och inte en bestämd del av fastigheten, vilket innebär att fastigheten blir samägd. Detta köp är inte beroende av en fastighetsbildning (Lantmäteriet, 2018b). Köp som avser del av fastighet är enligt 4 kap. 7 § JB (SFS 1970:994) endast giltigt om fastighetsbildning sker och överensstämmer med köpehandlingen. Ett krav för att köp av del av fastighet skall vara giltig är att en lantmäteriförrättning ansöks inom sex månader från det att fångeshandlingen skrevs. Denna lantmäteriförrättning sker då antingen genom åtgärden avstyckning, fastighetsreglering eller klyvning (Lantmäteriet, 2018b). För att en fastighetsbildning skall ske krävs att lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL (SFS 1970:998) samt det kapitel som berör den valda fastighetsbildningen skall vara uppfylld, vilket inte behandlas närmare i denna studie. Avstyckning regleras i 10 kap. FBL (SFS 1970:998). Avstyckning är den vanligaste metoden av lantmäteriförrättningar och innebär att fastigheten delas i två eller flera fastigheter. Vid en avstyckning sker inga förändringar i ägarförhållandet och styckningslotten kommer att ha samma ägare som stamfastigheten (Lantmäteriet, 2018a). Handläggningstiden för att genomföra en avstyckning är i snitt elva månader (Lantmäteriet, u.å.a.). Fastighetsreglering regleras i 5 kap. FBL (SFS 1970:988) och avser överföring av mark från en fastighet till en annan enligt 5 kap. 1 § FBL (SFS 1970:988). Överföringen kan avse en del av en fastighet eller en hel fastighet (Lantmäteriet, 2018a). Överföringen får enligt 5 kap. 5 § FBL (SFS 1970:988) endast ske om den anses nödvändig för att en sökandes fastighet skall förbättras. Handläggningstiden för att fastighetsreglera en fastighet är i snitt tretton månader (Lantmäteriet, u.å.b.). Klyvning regleras i 11 kap. FBL (SFS 1970:988). Klyvning innebär att stamfastigheten utplånas och att andelarna i ägarförhållandet delas upp på de nya styckningslotterna (Lantmäteriet, 2018a). De nya fastigheterna (styckningslotterna) kommer då inte ha samma ägare. Ett krav för att klyvning skall

få genomföras är att fastigheten har flera ägare (Lantmäteriet, 2018a). Handläggningstiden för att genomföra en klyvning är i snitt sjutton månader (Lantmäteriet, u.å.c.).

Vid köp av del av fastighet och när köpehandling har upprättats innan lantmäteriförrättningen är avslutad kan ansökan om lagfart göras. Denna ansökan kommer då att bli vilandeförklarad enligt 20 kap. 7 § 11 p. JB (SFS 1970:994). Detta är ett tryggare sätt för köpare som skall genomföra ett köp av del av fastighet eftersom det i Fastighetsregistret visar att någonting håller på att ändras i ägarförhållandena (Grauers, 2012). Skulle en annan part ansöka om lagfart är det den som först ansökte om lagfart och fått beslut om vilande lagfart som får företräde enligt 17 kap. 1 § JB (SFS 1970:994). Detta gäller dock inte om den som fått lagfart har agerat i god tro enligt 17 kap. 2 § JB (SFS 1970:994). Ett annat sätt att genomföra en försäljning av del av fastighet är att först genomföra en fastighetsbildning och efter att lantmäteriförrättningen är avslutad sälja fastigheten (Grauers, 2012). Det kommer då inte att visas i Fastighetsregistret att ändringar i ägandeförhållandet håller på att ske eftersom köparna för fastigheten inte kan ansöka om vilande lagfart enligt 20 kap. 7 § 11 p. JB (SFS 1970:994). Detta gäller då giltiga fångeshandlingar saknas eftersom ingen försäljning har skett. Köparna kan då ansöka om lagfart först när lantmäteriförrättningen är avslutad och giltiga fångeshandlingar är upprättade (Grauers, 2012).

2.4 Avgifter vid lagfartsansökan

Vid köp av fastighet skall en stämpelskatt erläggas av den som förvärvat en fastighet enligt 1 § lagen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter [SL] (SFS 1984:404). För vilka förvärv stämpelskatten skall erläggas regleras i 4 § SL (SFS 1984:404). Den anger bland annat att stämpelskatt skall erläggas vid köp eller byte av fastighet. Stämpelskatten är 1,5 procent av köpeskillingen för fysiska personer och för juridiska personer är den 4,25 procent enligt 8 § SL (SFS 1984:404). Exempel på juridiska personer är aktiebolag, handelsbolag och ekonomiska föreningar. Stämpelskatten går till staten enligt 1 § SL (SFS 1984:404). Stämpelskatt erläggs inte vid fastighetsreglering enligt 6 § 2 p. SL (SFS 1984:404) eftersom denna sker för att få en bättre fastighetsindelning. Förvärvaren skall därutöver erlagga en expeditionsavgift enligt 19 kap. 1 § JB (SFS 1970:994). Expeditionsavgiften är 825 kronor vilket skall finansiera det arbete som genomförs av inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet, u.å.d.).

2.4.1 Expeditionsavgift

En expeditionsavgift skall erläggas vid inskrivningsärenden såsom lagfartsansökan enligt 19 kap. 1 § JB (SFS 1970:994). Expeditionsavgiften erläggs när ansökan har blivit avvisad, avslagen eller beviljad. Skulle ett inskrivningsärende såsom

lagfartsansökan vilandeförklaras skall även en expeditionsavgift erläggas när ansökan får beslut om att bli en vilande lagfart enligt 21 § inskrivningsförordningen (SFS 2000:309). Expeditionsavgiften erläggs då dels när ansökan får beslut om att bli en vilande lagfart och dels erläggs den ytterligare en gång när ansökan blivit avslagen eller beviljad (Lantmäteriet, 2018b). Skulle däremot ansökan få uppskov ställs ingen expeditionsavgift ut för denna typ av beslut (Lantmäteriet, 2018b). Vid ett vilandebeslut och då den valda fastighetsåtgärden är fastighetsreglering erläggs ingen dubbel expeditionsavgift då lagfarten för den befintliga fastigheten även gäller för det nya området på fastigheten (Lantmäteriet, 2018b). En expeditionsavgift erläggs även för varje handling som inkommer. Exempelvis om en person vill skänka sin fastighet till två personer och skriver två separata gåvobrev erläggs då två expeditionsavgifter. Skulle endast ett gåvobrev där båda parterna nämns skickas in erläggs endast en expeditionsavgift (Lantmäteriet, 2018b).

2.5 Dataskyddsförordning

Dataskyddsförordningen även kallad GDPR vars engelska namn är General Data Protection Regulation skall skydda individers integritet, rättigheter samt friheter (Datainspektionen, u.å.a.). En viktig del i dataskyddsförordningen är skydd av personuppgifter och syftet är att skapa en homogen standard inom EU (Datainspektionen, u.å.a.). Dataskyddsförordningen menar att varje enskild individ äger sina personuppgifter som en del av rätten till ett privatliv under ECHR (Datainspektionen, u.å.b.). Om en myndighet som till exempel Lantmäteriet skulle vilja använda enskilda personers personuppgifter måste de ha en laglig grund och ett legitimt syfte till detta. De måste även informera personen om hanteringen av dennes personuppgifter (Datainspektionen, u.å.b.). Dataskyddsförordningen gäller i hela EU och lagen trädde i kraft i maj 2018 enligt övergångsbestämmelserna för lag (SFS 2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning. Enligt Vestoso (2018) kan individers personuppgifter missbrukas och därför skall de skyddas så att de inte skall användas på ett felaktigt vis. Därför skall dataskyddsförordningen vara ett skydd för detta (Vestoso, 2018).

För att få en samlad effekt av de nya reglerna samt skyldigheter enligt dataskyddsförordningen har information gått ut till organisationer och myndigheter som tillhandahåller personuppgifter (Datainspektionen, u.å.c.). Detta för att olika organisationer och myndigheter som exempelvis Lantmäteriet skall vara informerad om denna förändring som skett i dataskyddsförordningen år 2018 (Datainspektionen, u.å.c.). Dataskyddsförordningen har genomförts eftersom alla skall kunna upptäcka, rapportera samt utreda om personuppgifter hanterats i strid med GDPR (Datainspektionen, u.å.c.).

2.6 Tidigare forskning

Under studien har ingen forskning om vilande lagfart i Sverige eller i andra länder påträffats. Att forskningen inte återfunnits i andra länder grundar sig troligen på att de har andra tillvägagångssätt i sina inskrivningsmyndigheter. Det kan konstateras att det råder bristfällig forskning angående vilande lagfart och lagfart. Denna studie bidrar till ökad kunskap om dessa områden. I denna studie har främst tidigare forskning om lagfart och ägande använts då denna forskning varit närmast denna studies område. Enligt Sahraees & Kaviars (2017) forskning om "tiden att tilldela äganderätten i vidareförsäljningsavtalet av byggande" tar de upp när lagfart skall ansökas för de nya ägarna. Ward (1995) har studerat de juridiska frågorna om ägande samt omhändertagande och övergivande av fastigheten. Agostina (2016) har forskat om de europeiska fastighetssystemen och hur viktigt det är med lagfart. Mer om dessa forskningar beskrivs i avsnitt 2.2 och 2.1.1.

Tidigare examensarbeten har berört lagfart och några av dem presenteras nedan. Hultman & Sadeghjou (2015) genomförde en studie om lagfartskapningar där en granskning av det svenska lagfartssystemet har genomförts. I ett annat examensarbete av Bromhed & Eketorp (2015) har olika tidpunkter undersökts för marköverlåtelse vid kommunala markanvisningar. I vilket skede som marken skall överföras och i vilket skede som lagfartsansökan på förvärvet skall ske. Backman & Gistedt (2007) har skrivit ett examensarbete om hur en småhusaffär genomförs där de beskriver hur en lagfart fungerar och i vilka skeden ansökan om lagfart skall genomföras. Ström (2015) har skrivit ett examensarbete om huruvida elektroniska fastighetsköp är framtiden. I uppsatsen beskrivs lagfartsansökan i skriftlig och elektronisk form. I uppsatsens slutsats beskrivs att ett införande av elektroniska fastighetsköp torde minska ofullständiga ansökningar till Lantmäteriet (Ström, 2015).

Gällande avskaffande av expeditionsavgifter har det inte påträffats någon forskning inom studiens forskningsområde. Däremot finns det forskning på avskaffande av avgifter inom andra områden. Koch (2017) genomförde en studie i Afrika om huruvida uppsökande av vård skulle öka om ett avskaffande av vissa sjukhusavgifter genomfördes. En annan studie är Langsten (2016) som undersökte om avskaffandet av skolavgifter skulle minska utbildningsklyftor och att fler skulle få möjlighet att utbilda sig. Ingen av dessa artiklar berör som ovan nämnt området som denna studie skall innefatta. De visar dock på ett ökat nyttjande om avgifter avskaffas. Eftersom det inte har påträffats någon forskning inom studiens forskningsområde är studien viktig för att få en bättre förståelse för vilken påverkan ett avskaffande av expeditionsavgiften eventuellt skulle kunna få, om det till exempel påverka användandet eller om det finns andra fördelar med att avskaffa dessa avgifter.

3 Metod

För att besvara de vetenskapliga frågeställningarna i avsnitt 1.3 har två metoder tillämpats. Den första metoden är en kvalitativ studie där intervjuer med tre olika målgrupper har genomförts. Den andra metoden är en kvantitativ studie där statistik ur Fastighetsregistret har undersökts. I studien har olika målgrupper intervjuats och det har då varit av största vikt att dataskyddsförordningen följts eftersom personuppgifter måste behandlas korrekt. Med hjälp av den externa handledaren från Lantmäteriet undersöktes om det skulle innebära problem med sekretessen runt personuppgifter med anledning av studien. Detta ansågs inte vara ett problem enligt den externa handledaren från Lantmäteriet (J. Åhlin, personlig kommunikation, 12 april 2019). Uppgifter om fastighetsbeteckningar och fastighetsägare har inte angetts i studien då detta inte ansågs vara relevant.

En litteraturstudie har inte genomförts då det inte har påträffats någon forskning eller annan relevant information inom området eftersom den har varit bristfällig. I denna studie presenteras den berörda lagtexten och den relevanta informationen som framkommit i den teoretiska delen (kapitel 2). Detta för att få en bättre förståelse av studiens forskningsområde. Nedan presenteras de valda metoderna.

3.1 Intervjuer

En av metoderna som tillämpats för denna studie är en kvalitativ studie där intervjuer med tre olika målgrupper genomförts. Dessa målgrupper består av fastighetsmäklare och banktjänstemän, köpare av del av fastighet samt handläggare/rådgivare från Lantmäteriets division Fastighetsinskrivning. Med intervjuerna har alla frågeställningar behandlats, se avsnitt 1.3.

För att undersöka frågeställning 1 intervjuades alla tre målgrupperna. För att undersöka hur andra berörda parter ser på vilande lagfart, frågeställning 1.1, intervjuades fastighetsmäklare och banktjänstemän. För att ta reda på hur köpare förhåller sig till vilande lagfart, frågeställning 1.2, skedde intervjuer med köpare av del av fastighet som fått ett vilandebeslut enligt 20 kap. 7 § 11 p. JB (SFS 1970:994). I intervjun med fastighetsmäklare och banktjänstemän samt handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen undersöktes även hur deras kunder, det vill säga köpare av fastigheter, förhåller sig till vilande lagfart. Frågeställning 1.3, om hur vanligt det är med vilande lagfart, besvaras främst i den kvantitativa studien men även genom intervjun med handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen.

Alla tre målgrupperna intervjuades för att besvara frågeställning 2 om hur användning av vilande lagfart eventuellt skulle påverkas om ett avskaffande av expeditionsavgiften skulle genomföras.

3.1.1 Urval

Följande avsnitt delas upp för att tydliggöra vad som gäller för varje målgrupp vid intervjuerna.

3.1.1.1 Fastighetsmäklare och banktjänstemän

Urvalet av fastighetsmäklare och banktjänstemän gjordes genom statistik hämtad från SCB (2019) där fem kommuner med flest beviljade lagfarter under år 2017 valdes ut. År 2017 valdes ut eftersom det är det senaste året som det finns statistik på. Dessa kommuner är Göteborg, Norrtälje, Stockholm, Uppsala och Skellefteå. Detta urval skedde för att städerna är kopplade till lagfartsanvändande och för att få en teoretisk svarsmättnad. En teoretisk svarsmättnad är enligt Weller m.fl. (2018) det tillfälle som de huvudsakliga idéerna samt relevanta och varierande formuleringarna ger ett identifierat svar samt en enad teori. Det vill säga svaren som de intervjuade personerna ger avviker i stor mån inte längre från vad som hittills redan har återgetts vid intervjuerna. En teoretisk svarsmättnad ansågs vara tjugo personer (tio av varje tjänsteroll) och uppvisade ett lämpligt antal personer för intervjun som denna studie omfattar.

Valet av antal fastighetsmäklare och banktjänstemän begränsades till två av de båda tjänsterollerna i varje kommun eftersom studien är tidsbegränsad. Valet av kontor valdes ut genom att söka på alla bankkontor och mäklarkontor i respektive kommun via www.hitta.se. Antal träffar som visades för varje sökning syns nedan (tabell 1).

Tabell 1. Antal träffar som visades vid sökning via www.hitta.se.

Kommun	Antal Mäklarkontor	Antal Bankkontor
Göteborg	261	126
Norrtälje	32	12
Stockholm	997	546
Uppsala	105	57
Skellefteå	16	13

För att sedan välja ut två mäklarkontor och bankkontor för varje kommun användes en slumpgenerator (www.gallerit.se), där en siffra visades och det kontor som låg på denna siffra i listan hos www.hitta.se valdes ut. Detta för att få en slumpmässig undersökning och för att inte riskera att manipulering av urvalet sker. Kontoren ringdes sedan upp och om det fanns en ledig fastighetsmäklare/banktjänsteman kopplades samtalet till denna. Fanns det ingen ledig fastighetsmäklare/banktjänsteman eller att ingen på kontoret svarade, valdes ett nytt

kontor med samma metod som ovan nämnt. I resultatkapitlet (avsnitt 4.1.1) har fastighetsmäklare och banktjänstemän benämnts med vilken kommun de är verksamma i.

3.1.1.2 Köpare av del av fastighet

För att få fram köpare av del av fastighet begärdes ett utdrag från den externa handledaren från Lantmäteriet på de fastigheter som fått ett vilandebeslut under år 2018 och fortsatt har ett aktivt sådant. Utdraget begränsades till de som fortsatt har ett vilandebeslut. Detta för att intervjua köpare som i närtid har fått ett vilandebeslut. Detta utdrag tillhandahölls den 2019-02-25 genom en Excel-fil (Lantmäteriet, 2019a). Därför är de beslut som behandlas i denna studie från 2019-02-25 (Lantmäteriet, 2019a). Från den externa handledaren erhöles uppgifter på alla som har ett aktivt vilandebeslut och som har ansökt om lagfart under åren 2014-2018 och detta avsåg alla vilandebeslut för lagfart.

Från utdraget (Lantmäteriet, 2019a) sorterades vilandebesluten som gäller köp av del av fastighet ut. Detta har genomförts med hjälp av Fastighetsregistret och SFÄR. Sökning i endast SFÄR har inte genomförts då det är mer tidskrävande än att söka i Fastighetsregistret. I första hand har sökning i Fastighetsregistret genomförts och vid osäkerhet om det varit ett vilandebeslut för köp av del av fastighet har sökning genomförts vidare i SFÄR. Fastighetsregistret har använts för att sortera ut vilka vilandebeslut som gäller köp av del av fastighet och SFÄR har använts för att undersöka på vilka grunder beslutet har tagits.

Om vilandebeslutet gäller hela fastigheten så har inte sökning i SFÄR genomförts, eftersom det då inte kan vara del av fastighet. Sökning i SFÄR har genomförts om:

- Vilandebeslutet gäller del av fastighet och det står att köpet avser ”område”, detta för att bekräfta att vilandebeslutet gäller köp av del av fastighet.
- Vilandebeslutet gäller del av fastighet och ”område” inte står anggett i Fastighetsregistret, detta för att bekräfta att vilandebeslutet gäller köp av del av fastighet då Fastighetsregistret inte alltid är komplett.
- Vilandebeslut syns inte längre i Fastighetsregistret och den som har lagfart har fått detta innan vilandebeslutet tagits. Detta för att undersöka om ett vilandebeslut har funnits för köp av del av fastighet och lantmäteriförrättning är genomförd. Detta eftersom köp av del av fastighet endast är giltigt om en lantmäteriförrättning sker enligt 20 kap. 7 § 11 p. JB (SFS 1970:994). Vid en lantmäteriförrättning bildas då en ny fastighet och vilandebeslutet lyfts bort från stamfastigheten (Lantmäteriet, 2018b). Detta uppstår eftersom uppgifterna i filen är cirka två månader gamla när metoden genomfördes.

- Status ”förrättning pågår” visas, detta för att se om vilandebeslutet gäller del av fastighet. Då förvärvet är beroende av en lantmäteriförrättning enligt 20 kap. 7 § 11 p. JB (SFS 1970:994).
- Vid oklarheter för att säkerhetsställa att vilandebeslutet inte gäller köp av del av fastighet, eftersom Fastighetsregistret inte alltid är komplett.

Fastigheterna som enligt SFÄR har ett vilandebeslut enligt 20 kap. 7 § 11 p. JB (SFS 1970:994) har sorterats ut och sammanställts. Ur filen sorterades fem beslut bort på grund av skyddade personuppgifter. Från sammanställningen blev det 188 vilandebeslut, vissa av dessa beslut avsåg samma fastighet, dessa sorterades bort och kvar blev 142 vilandebeslut. Flera av dessa beslut berörde samma person, även dessa sorterades bort och kvar blev 114 vilandebeslut. Tjugo personer valdes ut till denna studie. Ett antal av tjugo personer valdes ut till denna studie för att få en teoretisk svarsmättnad för studiens omfattning. En sortering gjordes sedan efter namn på de personer som fått vilandebeslut, detta för att få en slumpmässig undersökning och inte efter fastighetsbeteckning. Från den listan kontaktades dessa personer via telefon och eftersom Fastighetsregistret inte innehåller telefonnummer användes www.hitta.se. Om telefonnumret inte hittades, om det inte var någon som svarade eller om de inte ville svara på frågorna som intervjun hade kontaktades nästa person på listan.

3.1.1.3 Handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen

En av de sju verksamhetsområdena för Fastighetsinskrivningen valdes ut. Det verksamhetsområde som valdes ut var den i Norrtälje då det är dit alla inskrivningsärendena skall skickas samt att kontoret ligger närmast studiens geografiska skrivort. För att intervjua handläggarna/rådgivarna från Fastighetsinskrivningen tillhandahölls hjälp från den externa handledaren och det var denna som bokade in intervjuerna. Det begärdes att få intervjua fem handläggare. Valet av antalet handläggare baserades på hur många handläggare som arbetade på kontoret. Fem handläggare motsvarade cirka fyrtio procent av de handläggare/rådgivare som arbetade i det verksamhetsområdet. Detta ansågs vara ett tillräckligt stort antal gentemot studiens omfattning. Urvalet av handläggare/rådgivare till studien gjordes av den externa handledaren från Lantmäteriet samt chefen för Fastighetsinskrivning i Norrtälje. De valde ut två rådgivare och tre handläggare till intervjuerna som var tillgängliga och som ville delta i studien.

3.1.2 Genomförande av intervjuer

Följande avsnitt delas upp efter målgrupperna för att tydligt beskriva vad som gäller för varje målgrupp vid intervjuerna. Nedan anges vad som är gemensamt för alla intervjuer.

Frågorna till alla intervjuer har framtagits genom att utgå från frågeställningarna i avsnitt 1.3. Frågorna återfinns i Bilagorna A, B och C och alla frågor i intervjuerna är ”open-ended”. Jacob & Furgerson (2012) anger olika tips som den som intervjuar kan tänka på för att få ut så mycket som möjligt av intervjun. Ett av de tips som anges är att ”frågorna bör vara open-ended” och med det menas att det är ett fritt svar som personen ger och inte ett ja eller nej svar. Detta tillvägagångssätt valdes för att få en mer djupgående intervju med bredare svar.

I denna studie är intervjuerna individuella, detta för att fånga upp den enskildes åsikter. Enligt CataldiE (2018) är intervjuer det huvudsakliga hjälpmedlet för samhällsvetenskapen. CataldiE (2018) menar att de olika former som finns för en intervju är i grupp eller individuell. Intervjuerna som genomförts är strukturerade och stundtals semistrukturerade för att fånga upp individens åsikter ännu tydligare. En studie gällande arbetsintervjuer visar att en strukturerad intervju är mer framgångsrik än en ostrukturerad (Oliphant, G. C., Hansen & Oliphant, B. J., 2008). De la Croix, Barrett & Stenfors (2018) beskriver även att de individuella intervjuerna kan vara strukturerade och med standardfrågor som ställs fördelaktigast i samma ordning. Ett mellanting av dessa två strukturer är en semistrukturerad intervju där standardfrågor ställs först och därefter ställs öppna frågor till den intervjuade (De la Croix, Barrett & Stenfors, 2018). Baserat på detta är denna intervjustudie individuell samt strukturerad där vissa frågor är semistrukturerade.

Jacob & Furgerson (2012) menar att studenter som genomför en kvalitativ forskning i form av muntliga eller etnografiska former har svårt att göra ett funktionellt intervjuprotokoll. Denna studie har haft detta i åtanke och därför sammanfattas svaren i slutet av intervjun för att säkerhetsställa att svaren uppfattats korrekt. Detta gäller dock inte för handläggarna/rådgivarna från Fastighetsinskrivningen eftersom dessa spelats in och följdfrågor ställts på svar som inte uppfattats direkt, då dessa intervjuer är av en mer omfattande karaktär. Enligt Jacob & Furgerson (2012) gäller det att vara en bra lyssnare som kan analysera svaren som intervjuaren får på sina frågor, vilket denna studie haft i åtanke. Den som intervjuar skall kunna ställa relevanta och informativa frågor som ger tydliga svar vilket kan vara nog så svårt enligt Jacob & Furgerson (2012). Detta har studien haft i åtanke och därför kontrollerat med den extern handledaren om frågorna anses vara relevanta för detta ändamål. Respondenterna som intervjuats via telefon fick inte tillgång till frågorna i förväg eftersom intervjun skett direkt via telefon. Vid intervjun med

handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen sändes frågor i förväg via mejl på grund av att berörd chef begärde det.

Alla som intervjuats informerades om att deras identitet kommer att förbli anonym. Detta för att inte äventyra personuppgifter enligt dataskyddsförordningen, se avsnitt 2.5, och för att det för studiens syfte inte anses relevant att uppge sådana. Gemensamt för denna metod är riskerna som uppkommer med att använda metoden. Den största risken som finns är att frågan eller svaret kan feltolkas, vilket resulterar i att resultatet blir felaktigt. För att förebygga detta har frågorna förklarats om respondenten inte uppfattat frågan och svaren har sammanställts i slutet av intervjun.

3.1.2.1 Fastighetsmäklare och banktjänstemän

Kontakt med fastighetsmäklare respektive banktjänstemän har genomförts genom att samtal ringdes till det utvalda kontoret och frågade om det fanns någon ledig fastighetsmäklare/ banktjänstemän som skulle kunna svara på studiens frågor. Telefonintervjuernas kvalitet diskuteras av Lechuga (2013) där det framkommer att informationen kan vara högkvalitativ även via telefonen. I denna studie fanns ingen möjlighet att besöka alla kontor eftersom det skulle ha varit för tidskrävande samt medfört en kostnad i övrigt. Då det enligt Lechuga (2013) ansågs att intervjuerna kan vara högkvalitativ har detta tillvägagångsätt valts, främst för att kunna intervjua personer i hela landet. Intervjuerna varade i cirka tio minuter. Frågorna som ställts vid intervjun finns i Bilaga A.

Vid intervjuerna upplevdes en svarsmättnad för fastighetsmäklarna vid tio intervjuer då svaren inte längre avvek väsentligt från varandra. Vid intervjuer med banktjänstemän uppnåddes ett antal om sex intervjuer. Därefter har det varit svårt att få tag i fler respondenter. Kontoren som kontaktades hade inte tid att svara på studiens frågor eller så stannade samtalet i telefonväxeln för att de inte kopplades vidare till kontoret. Några ur växelpersonalen sade att frågorna kunde ställas till dem istället, men efter några frågor insåg personalen i växeln att de inte hade kunskap om området och hänvisade därför vidare. Detta hände även flera gånger när samtalet kopplades till en handläggare, vilket resulterade i flera halva intervjuer. Dessa räknades därför inte med i resultatet. Flera gånger ombads det att kontakta berörd chef. Chefen var oftast väldigt svår att få tag i och när kontakt väl kom till stånd skulle de återkomma, vilket de dessvärre inte gjorde eller så meddelande de att de inte kunde vara delaktiga i undersökningen. Efter upprepade samtal fick studien stanna på sex intervjuer, då studien är begränsad i tid och mer tid inte kunde läggas på att kontakta banktjänstemän. De intervjuer som inte uppnåddes var två banktjänstemän verksamma i Skellefteå kommun, en banktjänsteman verksam i Stockholms kommun och en banktjänsteman verksam i Uppsala kommun.

3.1.2.2 Köpare av del av fastighet

Kontakt med köpare av del av fastighet har skett via telefon och varade i cirka fem minuter. Intervjun har genomförts via telefon av samma anledningar som anges i avsnitt 3.1.2.1 och bygger på samma struktur som anges i det avsnittet. Under intervjustudien uppnåddes en svarsmättnad på tjugo personer därför intervjuades inte fler. Frågorna som ställts finns i Bilaga B.

3.1.2.3 Handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen

Enligt Irvine, Drew & Sainsbury (2013) är det mer fördelaktigt att ha intervjuer genom fysiska möten än via telefonkontakter eftersom det ger fler uttryckningsmöjligheter som ansiktsrörelser och gester. Därför valdes denna målgrupp ut att intervjuas genom ett fysiskt möte då denna grupp befann sig på samma fysiska plats inom ett rimligt avstånd från studiens skrivort.

Dessa intervjuer har spelats in i syfte att deras svar inte skall feltolkas och skrivas ner felaktigt. Samtliga personer godkände inspelningen. Detta gjordes för att dessa intervjuer var mer omfattande än de andra intervjuerna med de övriga målgrupperna. Urvalen av fem handläggare/rådgivare var baserat på procent av de anställda från Fastighetsinskrivningen i Norrtälje och under intervjun upplevdes inte riktigt en svarsmättnad. Eftersom antalet bestämdes i förhand kunde inte fler handläggare och rådgivare intervjuas på plats och att besöka ett till verksamhetsområde var inte möjligt inom tidsramen för denna studie. Frågorna som ställts finns i Bilaga C.

3.1.3 **Analys av intervjuer**

Efter att intervjuerna hade genomförts sammanställdes svaren från banktjänstemännen och fastighetsmäklarna samt köpare av del av fastighet separat. Intervjuerna från Fastighetsinskrivningen lyssnades igenom och transkriberades. Från sammanfattningen redovisades sedan ett resultat i löpande text där svaren presenterades. Frågorna sammanfattades och en del av frågorna lyftes fram för att presentera uttalanden som skedde under intervjun. Uttalanden som lyftes fram i resultatet var de som ansågs vara relevanta och bidrog till denna studie. Detta eftersom en del av de intervjuade lyfte andra frågor om Lantmäteriet som inte berörde studien. För fastighetsmäklarna sorterades fråga sju bort från resultatet eftersom de sällan handlägger lagfartsansökningar.

För att tydligt presentera vilket resultat som hör till vilken målgrupp har målgrupperna delats in i olika avsnitt. Underrubriker har använts för att tydligt visa vilken av studiens frågeställningar som har behandlats. För målgrupperna fastighetsmäklare och banktjänstemän har samma indelning av underrubriker. Den första underrubriken behandlar frågeställning 1.1, den andra underrubriken

behandlar frågeställning 1.2 och den tredje underrubriken behandlar frågeställning 2, se avsnitt 1.3. Den fjärde underrubriken tar upp övriga synpunkter. För målgruppen köpare av del av fastighet behandlar den första underrubriken frågeställning 1.2, den andra underrubriken behandlar frågeställning 2 och den tredje underrubriken tar upp övriga synpunkter. För målgruppen handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen behandlar den första underrubriken frågeställning 1.3, den andra underrubriken behandlar frågeställning 2 och den tredje underrubriken tar upp övriga synpunkter.

3.2 Statistik

För att besvara frågeställning 1.3 i avsnitt 1.3, det vill säga ta reda på hur vanligt det är med vilande lagfart, har en intervju med handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen genomförts samt en kvantitativ studie av Fastighetsregistret. Den kvantitativa studien har genomförts genom att sammanställa statistik på hur många som haft lagfart respektive vilande lagfart de senaste fem åren. Samt hur många av dessa som är aktiva och hur många av de aktiva vilande lagfartsbesluten som gäller del av fastighet.

3.2.1 Insamling av material

Den kvantitativa studien har skett genom en analys av två utdrag av statistik (Lantmäteriet, 2019a och Lantmäteriet, 2019b) som framtagits av den externa handledaren från Lantmäteriet. Detta för att undersöka hur vanligt det är med vilande lagfart. Från handledaren begärdes statistik av alla fastigheter som haft vilandebeslut mellan åren 2014 till och med 2018 och vilka av dessa som är fortsatt aktiva (Lantmäteriet, 2019a). De år som blev utvalda är de senaste fem åren och dessa valdes för att få en överblick hur vilandebeslut har sett ut på senare tid. En komplettering av statistik begärdes från den externa handledaren för att undersöka hur många lagfartansökningar som vilandeförklaras av alla lagfartsansökningar som inkommer till inskrivningsmyndigheten. Den statistik som begärdes var hur många lagfarter som har inkommit till inskrivningsmyndigheten under åren 2014-2018 (Lantmäteriet, 2019b).

3.2.2 Bearbetning av material

Statistiken som tillhandahölls från den externa handledaren från Lantmäteriet bearbetades för att presenteras i fyra diagram samt en tabell. För att producera det första diagrammet undersöktes hur många lagfartsansökningar som har inkommit till inskrivningsmyndigheten under åren 2014-2018. Detta tillhandahölls från den andra filen (Lantmäteriet, 2019b). Detta sorterades ut per år. För att ta fram statistik till de tre övriga diagrammen hämtades information från den första filen som tillhandahölls från den externa handledaren (Lantmäteriet, 2019a). Enligt

Esaiasson, Gilljam, Oscarsson & Wängnerud (2007) krävs det inte längre lika mycket kunskap om hur det statistiska beräkningarna genomförs eftersom datorer idag gör detta arbete. Denna studie har dragit fördel av detta då den statistiska informationen har hämtats med hjälp av datorprogram. Det andra diagrammet framställdes genom att ta fram uppgifter från filen på hur många av alla lagfartsansökningar som har blivit vilandeförklarade. Detta sorterades ut per år.

Uppgifterna från det första och det andra diagrammet användes sedan för att räkna ut hur många procent av alla lagfartsansökningar per år som beslutades att bli vilandeförklarad.

Det tredje diagrammet bearbetades på samma sätt som det andra diagrammet för att ta fram hur många av dessa beslut som fortfarande är aktiva. Detta sorterades ut per år. För att framställa det fjärde diagrammet över hur många av de aktiva vilandebesluten som avser del av fastighet, detta genom köp, togs detta fram enligt samma metod som nämnts i avsnitt 3.1.2.2. Ett tillägg genomfördes för det fjärde diagrammet och detta är att köp även innefattar fastighetsreglering. Då det är två köp som har skett genom fastighetsreglering under denna tidsperiod så har ett tillägg på två köpare genom fastighetsreglering tillkommit.

Avslutningsvis gjordes en uträkning med hjälp av uppgifter från det tredje och det fjärde diagrammet. Detta för att ta reda på hur många av de aktiva lagfartsansökningarna under åren 2014-2018 som avser del av fastighet. Detta räknades ut i procent.

3.2.3 Analys av insamlat material

Det insamlade materialet har sedan analyserats och presenterats i fyra diagram och i en tabell för åren 2014-2018. Det första diagrammet är ett linjediagram som visar hur många lagfartsansökningar som inkommit till inskrivningsmyndigheten. Detta är presenterat per år. Det andra diagrammet är ett linjediagram som visar antalet lagfarter som fått vilandebeslut. Detta presenteras per år. Uppgifter från det första och det andra diagrammet analyserades och presenterades sedan i en tabell där det visade per år hur många procent av alla lagfartsansökningar som fått ett vilandebeslut. Det tredje är ett stapeldiagram som visar antalet vilandebeslut för lagfart som fortfarande är aktiva. Detta presenteras per år. Det fjärde diagrammet är också ett stapeldiagram som illustrerar hur många av de aktiva vilandebesluten för lagfart som avser del av fastighet. Därefter analyseras från det tredje och det fjärde diagrammet hur många procent av alla aktiva vilandebeslut som avser del av fastighet under denna tidsperiod. Detta presenteras i procent.

4 Resultat

I detta kapitel presenteras olika avsnitt med resultat från respektive metod. Avsnitten är placerade i samma ordning som i metodkapitlet för att uppnå en enkel struktur.

4.1 Resultat från intervjuer

Uppdelning för avsnitten är gjorda efter de olika målgrupperna som är fastighetsmäklare och banktjänstemän, köpare av del av fastighet och handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen.

4.1.1 Fastighetsmäklare och banktjänstemän

Resultatet för fastighetsmäklare och banktjänstemän delas upp för att visa på skillnaden i kunskaper och hur de förhåller sig till vilande lagfart och expeditionsavgiften för de olika tjänsterollerna.

4.1.1.1 Fastighetsmäklare

I nedanstående avsnitt är fastighetsmäklarna presenterade utifrån vilken kommun de är verksamma i. Intervjustudien har utförts med fastighetsmäklare verksamma i Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Uppsala kommun, Norrtälje kommun samt Skellefteå kommun.

Syn på vilande lagfart

Intervjun inleddes med en fråga huruvida respondenterna kände till vad vilande lagfart innebär och vilka regler som gäller kring detta. Utifrån svaren kunde konstateras att det var en spridd blandning kring kunskapen om detta område. Två fastighetsmäklare som är verksamma i Göteborgs kommun samt Stockholms kommun visste inte vad vilande lagfart var och därför förklarades det för fastighetsmäklarna vad det innebar. Fyra respondenter sade att de har någorlunda koll på vad vilande lagfart innebär. En av dessa fyra fastighetsmäklare svarade även att den inte visste att vilande lagfart existerade. Vid berättandet kom den responderade ihåg vad vilande lagfart innebar och berättade att banktjänstemännen skickar in lagfartsansökan och därför kommer aldrig fastighetsmäklare i kontakt med sådana frågor. De övriga fyra respondenter kände till vad vilande lagfart innebar och på vilka grunder den blir vilandeförklarad. Många av respondenterna visste inte skillnaden mellan uppskov och vilandebeslut och fick därför under intervjun en förklaring av skillnaden mellan dessa beslut. Sedan ställdes en fråga om vad de anser om vilande lagfart, huruvida det är en bra eller en dålig möjlighet för att ansöka om lagfart på en fastighet. De flesta hade ingen åsikt om detta eftersom de inte arbetar med vilande lagfart dagligen. Det framkom att det kunde vara riskfyllt att ansöka om lagfart på en fastighet om inte fastighetsbildning är avslutad eftersom den kan få

avslag. Ändå ansågs det vara bra att det finns för att få ett mellanläge när något behöver kompletteras eller utredas mer i en ansökan. En fastighetsmäklare verksam i Uppsala kommun tyckte att det var bra om det visar på att något inte är riktigt och att det måste genomföras korrekt, samt att det blir bättre kontroll på fastighetsindelningen.

När det kommer till om det är vanligt att fastighetsmäklarna hjälper kunden med att ansöka om lagfart svarade majoriteten att det är väldigt ovanligt att det sker. En fastighetsmäklare verksam i Stockholms kommun berättade att banken vill ha kontroll över lagfartsansökan för att den skall bli korrekt ansökt med fångeshandlingar med mera. En annan fastighetsmäklare verksam i Stockholms kommun svarade att de alltid hjälper kunden med lagfart vid överlåtelse av fastighet. En fastighetsmäklare verksam i Uppsala kommun beskrev att i 9 av 10 fall vill långivaren ansöka om lagfart men vid till exempel kontantköp brukar fastighetsmäklaren hjälpa till med ansökan. En annan fastighetsmäklare verksam i Uppsala kommun förklarar att det är mäklaren som tar kontakt med banken för att hjälpa kunden. En fastighetsmäklare verksam i Skellefteå kommun förklarar att de hjälper kunden med att ta fram rätt handlingar till ansökan om lagfart.

Vidare i intervjun ställdes frågan om hur fastighetsmäklarna går tillväga gällande lagfart när de säljer del av fastighet. Där svarade majoriteten att det nästan aldrig händer. En fastighetsmäklare i Uppsala kommun samt Skellefteå kommun beskrev att de hjälper kunder med lagfartsansökan om kunden efterfrågar detta, aldrig på fastighetsmäklarens rekommendationer. I fall där efterfrågan om vilande lagfartsansökning kommer upp hjälper de kunden med att framställa ett kontrakt först och skriver en klausul att Lantmäteriet måste godkänna fastighetsbildningen. Denna fastighetsmäklare verksam i Uppsala kommun rekommenderade sina kunder att genomföra en fastighetsreglering eftersom kunderna då inte behöver betala någon stämpelskatt. Det flesta respondenter svarade att de antingen rekommenderar eller att de har som krav på att fastighetsbildning måste vara avslutad för att köpet skall gå att genomföra. En fastighetsmäklare verksam i Norrtälje kommun förklarade att de slutat med denna möjlighet eftersom det innebär en stor risk om fastighetsbildningen inte går igenom. Om den nya köparen har tillträtt fastigheten redan måste då den nya köparen flytta därifrån eller alternativt hyra huset som den eventuellt skulle köpa på fastigheten. En fastighetsmäklare verksam i Göteborgs kommun förklarade att de ansöker om lagfart genom en "lathund" som tillhandahålls av Lantmäteriet.

Sedan ställdes frågan om vilka problem som kunde uppstå vid ansökan om lagfart på ett förvärv. En fastighetsmäklare verksam i Göteborgs kommun svarade att det inte uppstår några problem på det viset. Det kan vara ett formkrav som inte är uppfyllt eller om det är flera ägare på fastigheten och de måste lämna fullmakt till försäljning

där problem kan uppstå om denne inte vill skriva under fullmakten. Samma svar gavs från en fastighetsmäklare verksam i Stockholms kommun där denne även tog upp bodelning samt medgivande från make/maka som problem som kan uppstå vid ansökan om lagfart. En annan fastighetsmäklare verksam i Norrtälje kommun menade att ett medgivande kan missas och att det då kan uppstå problem och att de då måste ses över och rättas till. Det kan även vara så att ett villkor inte uppfylls eller att det saknas handlingar av betydelse för lagfartsansökan menar en fastighetsmäklare verksam i Stockholms kommun. En fastighetsmäklare verksam i Uppsala kommun menar på att det grundar sig på hur ärlig säljaren är, till exempel att det kan finnas en före detta make eller maka som ingen kände till som måste godkänna försäljningen. Men det påpekades även att det oftast handlar om felaktiga eller missade uppgifter som ställer till problem vid lagfartsansökan.

Även fråga om hur fastighetsmäklaren rekommenderar kunden att agera gällande lagfart när de säljer del av fastighet ställdes. Majoriteten av respondenterna svarade att det är väldigt ovanligt att de sålde del av en fastighet. De flesta respondenter sade även att det inte har någon större erfarenhet kring det. En fastighetsmäklare verksam i Göteborgs kommun beskrev att det kan bli problematiskt om lagfarten inte går igenom för att fastighetsbildningen inte blir beviljad och avslutad. En fastighetsmäklare verksam i Stockholms kommun svarade att de hjälper kunder med lagfart men kravet är att det skall ha påbörjat en fastighetsbildning och att denne hade gjort det en gång det senaste sju åren. Fastighetsmäklare verksamma i Norrtälje kommun gav svaret att fastighetsbildningen måste vara avslutad för att de skall kunna hjälpa kunderna med lagfartsansökan. Likaså svarade fastighetsmäklare verksamma i Uppsala kommun att de alltid rekommenderar säljaren att genomföra fastighetsbildningen först och sedan sälja fastigheten. En fastighetsmäklare verksam i Skellefteå kommun svarade att de informerar säljaren om vad som gäller vid avstyckning och vad som gäller om de säljer under en pågående avstyckning. Fastighetsmäklaren rekommenderar att de säljer så tidigt som möjligt efter att fastighetsbildningen är avslutad. Fastighetsmäklaren förklarar även att när de säljer fastigheten under avstyckning skriver de ett avtal med klausul, att köpet endast gäller om fastighetsbildning sker. Det brukar då inte vara några problem om fastighetens areal inte skiljer mer än tio procent från köpehandling till färdig fastighet.

Köparens förhållningsätt till vilande lagfart

En fråga ställdes om hur vanligt det är att lagfartsansökningar blir vilandeförklarad när fastighetsmäklarna hjälper sina kunder. Samtliga respondenter svarade att det var väldigt ovanligt att det hände. Det spann som respondenterna gav var allt från en gång i månaden till en gång vart tionde år. En fastighetsmäklare svarade i antal köp att en av tjugo köp blev vilandeförklarad. Vidare frågades om hur ofta det händer att deras kunder vill att fastighetsmäklarna ansöker om lagfart och få vilande lagfart som

beslut. Samtliga fastighetsmäklare svarade att det aldrig händer eller att det händer högst 1-2 gånger per år. Detta leder vidare till nästa fråga rörande deras kunders vetskap om att de kan ansöka om vilande lagfart om köparen vill det. Samtliga fastighetsmäklare svarade att de ansåg att kunskapen var obefintlig hos kunderna och att kunskap om lagstiftningen kring detta inte fanns.

Påverkan av expeditionsavgiften

Intervjun fortsattes med frågan om de kände till expeditionsavgifterna kring vilande lagfart och att expeditionsavgiften betalas två gånger för detta. Där svarade sju respondenter att de inte visste om att expeditionsavgiften betalades två gånger och detta fick då förklaras för de responderande varför det var så.

Nästa fråga som ställdes var om kunderna reagerade på att de får betala expeditionsavgiften för vilande lagfart två gånger. Samtliga respondenter svarade att de mycket sällan hade fått en vilande lagfart på en fastighet och därför inte har någon uppfattning om hur stor påverkan som expeditionsavgifterna har på den sökande. Oftast beror vilandebeslutet på att handlingar saknas eller att ett medgivande krävs. Fastighetsmäklarna beskrev även att det är frågan om en liten summa pengar och därför inget som skulle påverka valet av tillvägagångssätt för att ansöka om lagfart på en fastighet.

Vidare ställdes frågan om det blir mer arbete för fastighetsmäklaren när ett beslut blir vilandeförklarad. De flesta respondenter svarade att de inte hade någon uppfattning eftersom det inte händer ofta. En fastighetsmäklare verksam i Skellefteå kommun förklarade att om det händer är det banken som skall ha in handlingar som missats att skickats in eller liknande. Intervjun avrundades med frågan om fastighetsmäklare anser att det skulle bli en ökad användning för ansökan av lagfart och få vilande lagfart som beslut om ett avskaffande av expeditionsavgiften skulle ske. Samtliga respondenter svarade att de inte ansåg att ett avskaffande av expeditionsavgiften skulle påverka användandet av vilande lagfart vid köp av del av fastighet. Detta på grund av att det handlar om en liten summa pengar (825 kronor). En fastighetsmäklare verksam i Stockholms kommun beskrev att eftersom lagfartsansökan har en avgift på 1,5 procent av köpeskillingen påverkar inte 825 kronor köparen från att ansöka om lagfart på en fastighet.

Övriga synpunkter

Till sist ställdes frågan om det var något som respondenterna ville tillägga som var relevant för studien. En kommentar från en fastighetsmäklare verksam i Norrtälje kommun sade att normalfallet var att det inte var fastighetsmäklare som ansöker om lagfart utan att det är banktjänstemännen som gör detta. En annan fastighetsmäklare verksam i Uppsala kommun sade att denne inte såg något behov av att kunna göra ansökan om lagfart för att få ett vilandebeslut på sin lagfart istället för att ansöka om lagfart direkt när alla fångeshandlingar samt fullmakter är korrekta. En annan

fastighetsmäklare verksam i Skellefteå sade att denne tycker att expeditionsavgiften för vilande lagfart är onödig. Denne förklarade att det kändes svårt istället för att ha en fast avgift för lagfart. Om kunden fick göra kompletteringar på en ansökan en andra gång skulle en avgift kunna erläggas.

4.1.1.2 Banktjänstemän

I nedanstående avsnitt är banktjänstemän presenterade utifrån vilken kommun de är verksamma i. Intervjustudien har utförts med banktjänstemän verksamma i Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Uppsala kommun samt Norrtälje kommun.

Syn på vilande lagfart

Intervjun inleddes med en fråga om respondenterna kände till vad vilande lagfart är och vad som gäller kring detta. Där svarade samtliga respondenter att de vet vad vilande lagfart är för något. En av respondenterna svarade att de mycket väl visste vad vilande lagfart innebar medan en annan respondent svarade att den visste på ett ungefär vad det var och innebar. Vidare ställdes frågan om vad banktjänstemännen ansåg om vilande lagfart. Där svarade två respondenter att de ansåg att vilande lagfart var bra. De övriga menade att eftersom de inte använder sig av den metoden att ansöka om lagfart på hade de inte heller någon åsikt om det var bra eller inte. En av de övriga såg inte positivt på möjligheten eftersom de inte strävar mot att ha någon vilandeförklarad lagfartsansökan. Sedan frågades om hur vanligt det är att banktjänstemännen hjälper sina kunder med lagfartsansökningar. Där svarade samtliga att det händer väldigt ofta att det hjälper sina kunder med lagfartsansökningen. Det förklarades vidare att de hjälper kunderna med lagfart så fort det blir ett köp och kunden skall låna pengar av bankerna.

Vidare ställdes frågan om hur de går tillväga när banktjänstemännen skall hjälpa kunden med lagfart vid köp av del av fastighet. En banktjänsteman verksam i Göteborgs kommun svarade att de skickar in ansökan om lagfart via ett system som finns på Lantmäteriets hemsida. Vidare förklarades att det tidigare hade varit via pappersform när de ansökte om lagfart för kunden men att det idag är en elektronisk ansökan som genomförs av dem på banken. En annan banktjänsteman verksam i Göteborgs kommun beskrev att de först och främst kollar att alla handlingar är korrekta och att inget ser galet ut. Banktjänstemannen beskrev vidare att vanliga förvärv som genomförs med del av fastighet är gåva, bodelning och arv. Men banktjänstemannen påpekade även att det inte är vanligt att kunder gör sådana förvärv. En banktjänsteman verksam i Stockholms kommun förklarade att de gör ansökan via e-tjänst hos Lantmäteriet. Vidare beskrevs att de alltid ansöker om lagfart på en hel fastighet eftersom de väntar tills fastighetsbildningen är avslutad. Respondenten påpekade att de inte ansöker om lagfart på del av fastighet eftersom det är deras arbetssätt på bankkontoret. En banktjänsteman verksam i Norrtälje

kommun sade även att när kunden belånar fastigheten får kunden samtidigt med lånehandlingarna skriva på ansökan om lagfart. Dock är det ovanligt. Två banktjänstemän verksamma i Uppsala kommun och Norrtälje kommun sade att de hjälper kunderna med lagfartsansökan vid köp av del av fastighet av den mån de kan eftersom denna typ av handläggning är ovanlig.

Vidare frågades om det kunde uppstå några problem när banktjänstemännen skall hjälpa kunden med lagfartsansökan. Det beskrevs att det oftast är felaktiga uppgifter som följer med lagfartsansökningar. Det behövs oftast bouppteckningshandling och medgivande från före detta makes/makas godkännande. Det kan även finnas förbehåll eller villkor för att en försäljning av en fastighet skall få ske. Även problem som att om en säljare inte är skriven i Sverige är det svårt att få fram information om denne har varit gift eller är gift och då behövs ett medgivande från make/maka.

Köparens förhållningssätt till vilande lagfart

En fråga om hur banktjänstemännen går tillväga när de hjälper kunden med att ansöka om vilande lagfart på en fastighet ställdes. Där svarade samtliga respondenter att de gör lagfartsansökan själva på kontoret och att de inte låter kunden göra det själv. Vidare ställdes en fråga om hur ofta det händer att banktjänstemännen ansöker om lagfart åt kunden och att den blir vilandeförklarad. Där svarade samtliga respondenter att det inte händer ofta att ansökan blir vilandeförklarad.

Respondenterna svarade att det händer ifrån en gång varannan månad till en gång per år. En banktjänsteman verksam i Norrtälje kommun sade att det händer få gånger och att de säkerställer att ansökan blir korrekt från början och att banktjänstemännen inte vill att ansökan skall bli vilandeförklarad eftersom banktjänstemännen då måste bevaka den ansökan.

Sedan ställdes en fråga om hur ofta det händer att deras kunder vill att de ansöker om lagfart för att få ett vilandebeslut som till exempel vid köp av del av fastighet. Där svarade fyra respondenter att det aldrig händer att kunderna efterfrågar detta. Två respondenter svarade att det inte händer ofta, kanske 1-2 gånger per år. Vidare ställdes en fråga om hur de anser kännedomen om vilande lagfart är hos deras kunder. Där svarade samtliga respondenter att de inte tror att kännedomen är stor kring vilande lagfart. Det beskrevs vidare att respondenterna trodde att företagskunder hade bättre koll på detta än privata kunder. En fråga om hur väl köpare och säljare känner till lagstiftningen kring detta ställdes. Även där svarade fem respondenter att de inte trodde att deras privata kunder och övriga privatpersoner kände till denna lagstiftning. En respondent svarade att respondenteten inte vågade svara på den frågan eftersom respondenten satt på en avdelning där de inte träffar kunder och därför inte hade någon åsikt om detta.

Påverkan av expeditionsavgiften

En fråga om respondenterna kände till expeditionsavgifterna till vilande lagfart och

att expeditionsavgiften måste betalas två gånger ställdes. Där svarade fem respondenter att de visste om att en expeditionsavgift skulle betalas två gånger. En respondent svarade att den inte hade koll på detta. En annan respondent av de som svarade att de hade koll på expeditionsavgiften svarade även att respondenten inte visste vad expeditionsavgiften låg på i dagsläget. Det fick då förklaras för den banktjänstemannen när varje expeditionsavgift erläggs i processen. En fråga huruvida kunderna reagerar på att de får betala expeditionsavgiften två gånger ställdes. Där svarade samtliga respondenter att de inte händer att de varit med om att kunden har reagerat på expeditionsavgiften. Vidare ställdes en fråga om det följer mer jobb för banktjänstemännen om en ansökan om lagfart blir vilandeförklarad. Där svarade fyra respondenter att de ansåg att det blir mer jobb eftersom ansökan då skall undersökas och gå igenom igen. Det beskrevs av en banktjänsteman verksam i Göteborgs kommun att det förmodligen är banktjänstemännen själva som har gjort något fel med ansökan. Två banktjänstemän verksamma i Norrtälje kommun menade att det inte blir mer jobb utan det blir samma jobb som om ansökan får ett uppskov eller vilande lagfart. En fråga om banktjänstemännen anser att det skulle bli en ökad användning av vilande lagfart om ett avskaffande av expeditionsavgiften skulle ske ställdes. Där svarade samtliga respondenter att de inte ansåg att ett ökande av vilande lagfartsbeslut skulle ske om expeditionsavgiften skulle avskaffas. Två banktjänstemän verksamma i Norrtälje beskriver närmare att de inte eftersträvar att få beslut om vilande lagfart.

Övriga synpunkter

Till sist ställdes en fråga om någon respondent hade något övrigt att säga om vilande lagfart. Där svarade samtliga att de inte hade något att tillägga. Det beskrevs dock även att det är väldigt sällan som det genomförs sådana affärer och vilande lagfart är inget beslut som de eftersträvar att få på kontoret.

4.1.2 Köpare av del av fastighet

I nedanstående avsnitt presenteras fysiska och juridiska personer som har lagfart på en fastighet.

4.1.2.1 Köpares förhållningsätt till vilande lagfart

Intervjun började med frågan om respondenterna visste vad vilande lagfart var. Åtta respondenter ansåg sig veta vad beslutet vilande lagfart innebar. Flera av dessa ansåg sig veta detta på grund av att de har fått vilandebeslut och därför var insatta i vad beslutet innebar. Sex respondenter svarade att det inte visste vad beslutet innebar och sex av de återstående respondenterna ansåg att de hade någorlunda koll på vad beslutet innebar. Det flesta som ansåg sig ha någorlunda koll förstod att de hade fått ett vilandebeslut eftersom det var en pågående fastighetsbildning. Därefter ställdes en kontrollfråga på vilka grunder de har fått ett vilandebeslut, detta för att

säkerhetsställa att vilandebeslutet avsåg köp av del av fastighet. Några respondenter var inte helt insatta i vad vilandebeslutet berodde på. Efter några fler kontrollfrågor framkom det att samtliga respondenters vilandebeslut gällde köp av del av fastighet. En uppgav att det gällde köp av del av fastighet och att en fastighetsreglering skulle ske där den köpta delen skulle överföra till befintlig fastighet. Därefter ställdes frågan hur de gått tillväga när de ansökt om lagfart, om de själva hade kontaktat Lantmäteriet eller om de fått hjälp av en banktjänsteman eller fastighetsmäklare. Tretton av respondenterna uppgav att det själva har kontaktat Lantmäteriet, tre andra sade att fastighetsmäklare hjälpt dem och ytterligare tre sade att en banktjänsteman ordnade med ansökan. Den sista av respondenterna berättade att kommunen hade hjälpt denne med ansökan. Därefter ställdes en fråga om respondenterna hade aktivt ansökt om vilande lagfart. Fyra av respondenterna hade aktivt ansökt om vilande lagfart. En respondent svarade att den blivit rekommenderad att göra på det viset och en annan respondent sade att den ansökt om lagfart för att denne måste göra det inom sex månader från det att köpekontraktet skrevs. De resterande sexton hade inte aktivt ansökt om vilande lagfart, fyra av dessa angav att "det bara blev så". En respondent uppgav att denne först inte visste att denne köpt en del av en fastighet, utan den blev underrättade om detta genom vilandebeslutet. De hade även fått avslag om fastighetsbildning och hade nu överklagat både fastighetsbildningsbeslutet och beslutet om vilande lagfarten.

Vidare ställdes frågan om vad de ansåg om processen för ansökan om lagfart, hälften av alla tillfrågade ansåg att fastighetsbildningen tog lång tid, medan flera av dem ansåg att lagfartansökan i sig gått bra. Tre av respondenterna svarade att de hade fullt förtroende till sitt ombud och lät dem sköta hela processen. Några påtalade också att informationen var bristfällig, att de inte visste när tillträde skulle ske eller att de ett flertal gånger fått ringa till Lantmäteriet för att fråga hur det går i ärendet. Någon påpekade även att de efter att de skickat in ansökan om lagfart och fastighetsbildning inte hade hört något om hur det går i ärendet och därför vänt sig till Lantmäteriet för att ta reda på status för ärendet. Detta uppfattades som dålig information från Lantmäteriet. Två respondenter lyfte även fram att det var svårt att veta i vilken ordning de olika stegen skulle ske och såg lagfarten mer som ett misstag än som en säkerhet.

4.1.2.2 Påverkan av expeditonsavgiften

Frågan om de var medvetna om att expeditonsavgiften betalades två gånger vid ett vilandebeslut ställdes. Den som hade ett köp genom fastighetsreglering berördes inte av den dubbla expeditonsavgiften eftersom lagfarten för den befintliga fastigheten även kommer att gälla för det nya området på fastigheten när fastighetsbildningen är avslutad. Åtta av respondenterna var medvetna om detta

medan de resterande informerades under intervjun om expeditionsavgifterna vid ett vilandebeslut. En av dem som inte visste om den dubbla expeditionsavgiften blev upprörd, då respondenterna ansåg att det var Lantmäteriets fel att den fått vilandebeslut eftersom avstyckningen tog sådan lång tid. En annan respondent tyckte att det är ologiskt att betala två gånger för en tjänst och speciellt när lantmäteriförrättningen har ett sådant långt tidsförlopp. En annan respondent som visste om den dubbla expeditionsavgiften hade förstått att en expeditionsavgift skulle erläggas vid varje process.

Därefter ställdes frågan om några frågor uppstod när de fick reda på den dubbla expeditionsavgiften för vilandebeslutet. För tolv av respondenterna uppstod det inte några frågor kring detta, då de flesta tyckte att det var en liten summa, eller att det är så det fungerar helt enkelt. En respondent hade flera frågor angående de olika expeditionsavgifterna som Lantmäteriet har. En annan respondent sade att det är besvärande att olika expeditionsavgifter erläggs vid olika beslut och någon upplevde att det blir som en straffavgift. Fler frågor som uppstod var att det var spännande att höra varför expeditionsavgiften erlades två gånger och att allt var ett stort frågetecken eftersom processen tog sådan lång tid. En av respondenterna hade funderat på att överklaga den dubbla expeditionsavgiften men att det inte var värt att göra detta på grund av att det inte är en stor summa pengar.

4.1.2.3 Övriga synpunkter

Intervjun avslutades med att fråga respondenterna om de hade något som de ville tillägga. En av respondenterna tyckte att det var obehagligt att skicka in originalhandlingar till Lantmäteriet och tyckte att det är konstigt att myndigheten inte tar en styrkt kopia då andra myndigheter gör detta. En annan respondent tyckte det var tråkigt att det var en krånglig process för att köpa en fastighet. Vidare var det flera som tyckte att lagfartshanteringen var smidig men att lantmäteriförrättningen tog lång tid. En av dessa tyckte att det var konstigt att det är så långt tidsförlopp då det är en datoriserad manöver som förmodligen kommer gå relativt fort när handläggning av ärendet väl sker. Detta då inga nya gränsmarkeringar behövs eftersom det är ett av skiftena som skall bli en egen fastighet. Respondenten berättade vidare att den själv arbetade som tjänsteman och att dessa handläggningstider för kunderna aldrig skulle accepteras. En av respondenterna trodde inte att det var många som var medvetna om möjligheten att ansöka om lagfart innan fastighetsbildningen var avslutad. Vidare berättar denne ”Men vi har egentligen möjlighet att kunna belåna fastigheten (det område som köpts) på en sådan tillfällig juridisk fastighet till dess att man får en fullständig lagfart, så man kan alltså börja bearbeta med byggnadskartor”. Flera av respondenterna ansåg att det var väldigt långa handläggningstider för att genomföra en fastighetsbildning och att det var en långsam process. Någon tyckte även att den långa handläggningstiden skulle

vara straffbart för myndigheter. Att fastighetsbildning var alldeles för dyrt lyftes också fram av några av respondenterna. I och med den höga kostnaden för fastighetsbildning och stämpelskatt ansågs den dubbla expeditionsavgiften vara en väldigt liten del i det stora hela.

4.1.3 Handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen

De intervjuade är två rådgivare samt tre handläggare från Fastighetsinskrivningen som är en division inom Lantmäteriet.

4.1.3.1 Ansökningsfrekvensen av vilande lagfart.

Intervjun inleddes med att fråga respondenterna om hur vanligt de ansåg att vilande lagfart är. Här ansåg två respondenter att det var ganska ovanligt att det blev ett vilandebeslut. Däremot förklarade dessa två respondenter att det var svårt att sätta det i relation till hur många ärenden som behandlades. En av de två respondenterna var en rådgivare som beskrev att om de jämförde ärenden som de beviljar och ärenden som beslutas som uppskov upplever respondenten att vilande lagfart hör till den mindre gruppen. Tre svarade att det var vanligt med vilandebeslut och en av dessa sade att av alla de motbeslut som fattas skulle denne säga att hälften av dem är vilande. Rådgivaren förklarade vidare att de i den mån det går försöker hitta underlag för att fatta beslut om uppskov istället, eftersom det är något som Fastighetsinskrivningen aktivt försöker göra för kunden. En annan av dessa tre som svarade att det var ganska vanligt förklarade även att det är vanligt att det saknas makemedgivande samt bevittning av fångeshandlingen som utgör grunder för vilandebeslut. Det förklarades även att handläggarna först och främst försöker få kontakt med kunden genom samtal för att kunden skall undgå vilandebeslut och för att komma ifrån expeditionsavgiften. Det förklarades även att kunden får ett visst antal dagar att komma in med begärd komplettering innan det beslutas om vilande lagfart.

En annan fråga ställdes om hur många av besluten vilande lagfart som respondenterna ansåg beröra del av fastighet. Här hade dock samtliga svårt att komma fram till ett svar eftersom det inte förekommer ofta. Det var tydligt att det inte var en av de större grunderna som beslut blir vilandeförklarad på. Det kan dock ändå redovisas från respondenternas svar att varierade svar ges. Från tjugo procent av de beslut som blir vilandeförklarad till att vara 1 av 20 vilande lagfarter som beslutas. En handläggare sade att ungefär en gång varannan vecka beslutades det om en vilande lagfart för del av fastighet.

Sedan frågades om handläggarna respektive rådgivarna ansåg att det blir mer arbetsbelastning när kunderna får beslut om vilande lagfart. Där svarade tre respondenter att de anser att det blir mer arbetsbelastning när det blir ett vilandebeslut. En av dessa respondenter beskrev att det blir mer arbetsbelastning för

dem eftersom ärendet i sådana fall måste läggas upp till en ny prövning. Den andra förklarade att det blir mer arbete i och med att de måste skicka ut delgivningskvitton samt göra kompletteringar i ärendet och detta tar tid. Däremot blir det ingen större skillnad på arbetet vid vilande lagfart jämfört med uppskov eller avslag. Den tredje beskrev att det blir mer arbete med registratorsbrevlådan som denne har hand om en vecka en gång i månaden. Där kan det förekomma mer mejlkonversationer med kunder som fått beslut om vilande lagfart för att kunden inte förstår att det blir en dubbel expeditionsavgift med mera. Det övriga två respondenter som svarade att det inte ansåg att det blir en större arbetsbelastning beskrev att vilandebeslut var inget som bidrog till större arbetsbelastning än vad de andra motbesluten gjorde. Samt att det inte personligen blir mer arbetsbelastning. Men för Fastighetsinskrivningen i stort blir det eventuellt fler ärenden och fler frågor än vad det kanske hade behövts vara. Det beskrevs vidare att för den responderade personligen har denne till exempel ett pass på två timmar i telefonen då den svarar på de samtal som inkommer, vilket gör att det inte blir mer jobb för denne. Den responderade beskrev "att om man ser på det stora hela" och för hela myndigheten blir det eventuellt mer belastning i och med fler mejl och samtal totalt sätt.

4.1.3.2 Köparens förhållningssätt till vilande lagfart

Vidare frågades om det uppstod många frågor från kunderna när de får beslut om vilande lagfart. Där svarade fyra respondenter att det uppstår många frågor från kunden angående expeditionsavgiften för vilandebesluten. En av dessa sade att det inte gällde specifikt vid köp av del av fastighet eftersom kunden kanske redan har fått förhandsinformation om att det eventuellt kommer bli beslut om vilande lagfart. Vidare förklarades att det snarare är vilande lagfarten som kunden inte är förberedd på. Exempelvis om kunden har varit gift och skilt sig under tiden när de har ägt fastigheten, vilket kan vara många år tillbaka i tiden, för då kan kunden få komplettering om att skicka in makes godkännande på försäljning av fastigheten vilket kan vara känsligt. Det kan komma frågor på varför det behövs makes godkännande på försäljningen eller liknande händelser på fastigheten. En av de respondenter vars arbetsuppgift var att vara rådgivare sade att denne själv inte svarade i telefon från kunderna, men att denne hade gjort detta tidigare och försökte då att minnas tillbaka hur det var när den arbetade som handläggare. Respondenten beskrev att det förekom många frågor förr kring expeditionsavgiften vid vilandebesluten och att det inte var många frågor om själva beslutet i sig. En annan respondent som ansåg att det inte var många frågor som förekom sade att oavsett om det är uppskov, avslag eller vilande ansåg respondenten att det är ungefär lika mycket frågor vad det gäller just beslutet. En av respondenterna förklarade även att det förekommer många frågor från kunderna och oftast för att de kanske inte riktigt förstår innebörden av beslutet. Sedan förklarade respondenten att det är skillnad om det är en privatperson eller professionell ingivare som får vilandebesluten.

Professionella ingivare som banker vet oftast vad beslutet innebär och om handläggaren påtalar det för dem förstår de innebörden. Privatpersoner vet oftast inte vad beslutet innebär, om de inte har läst på. Vid dessa tillfällen behöver handläggaren förklara innebörden av beslutet och vad expeditionsavgiften avser. Samtidigt förklarar handläggaren att denne förstår att privatpersoner saknar kunskap inom detta eftersom de flesta inte gör många fastighetsköp i sina liv.

Vidare frågades vilka typer av frågor som brukar ställas av kunderna. Från samtliga respondenter beskrevs att den vanligaste frågan om expeditionsavgiften är att kunden inte förstår att de skall betala expeditionsavgiften en gång vid beslut om vilande lagfart och sedan en gång till när vilandebeslutet är beviljat till ett lagfartsbeslut. Då får handläggaren förklara att det står så i lagstiftningen. Ibland blir det en irriterad stämning och i andra fall förstår kunden varför. En vanlig fråga från kunderna är varför makes godkännande behövs även om de skilt sig för flera år sedan. Handläggaren måste då förklara att eftersom det inte hänt något på fastigheten sedan de skilde sig krävs makes godkännande. En annan fråga som handläggarna ansåg vara vanlig kring vilande lagfart är varför kunden fått vilande lagfart och inte själva lagfartsbeslutet.

4.1.3.3 Påverkan av expeditionsavgiften

Intervjun fortsatte med en fråga om ett avskaffande av expeditionsavgiften skulle innebära mindre arbete för de responderade. Tre respondenter svarade att det skulle bli mindre arbete för dem i och med att det blir mindre telefonsamtal kring expeditionsavgiften. De övriga två menar istället att det inte blir mindre arbetsbelastning på det sättet. Det gör ingen skillnad på vilket beslut som fattas. Vidare förklaras att handläggarna försöker undvika vilandebeslutet. Så fort det finns en grund till uppskov blir det ett beslut om uppskov om sådan finns för att kunden skall undvika expeditionsavgiften och för att kunna hjälpa kunderna så mycket som möjligt.

Vidare efterfrågades om hur de responderade ansåg att ett avskaffande av expeditionsavgiften skulle påverka kunderna. Samtliga fem respondenter ansåg att det skulle bli positivt för kunden om ett avskaffande av expeditionsavgiften skulle ske. Det fälldes kommentarer som att det ju trots allt är 825 kronor som inte behöver betalas av kunderna samt att det kommer att komma in färre telefonsamtal till myndigheten på grund av frågor angående expeditionsavgiften. En handläggare ansåg att fler eventuellt skulle ansöka om vilande lagfart på gott och ont. Det är ju en del som ansöker lagfart redan nu på köpekontraktet och får vilande lagfart. Handläggaren menade att om kunderna eventuellt hoppar av affären måste då ansökan dras tillbaka. Handläggaren förklarar vidare att det alltid finns en anledning till att kunden vill hoppa av en affär och handläggaren ansåg att det är skönt att undvika de som söker vilande lagfart på bara ett köpekontrakt eller liknande. Detta

eftersom folk ansöker om lagfart direkt när de har skrivit köpekontraktet fastän inte själva köpet är klart. I och med detta får kunden beslut om vilande lagfart för att fångeshandlingen inte är bevittnad och köpebrevet inte är upprättat. Handläggaren menar att i och med att det kostar 825 kronor kanske kunden inte skulle ansöka om vilande lagfart lika ofta. Ansöker kunden om lagfart kanske det blir mer arbetsbelastning även för kunderna. En rådgivare menade att ärendet ändå kommer att kompletteras på något sätt trots att ett avskaffande av expeditionsavgiften skulle ske. Det måste ändå fattas ett beslut och kunden måste komma in med begärd komplettering i sådana fall. Därför ansåg rådgivaren att det inte skulle bli en avsevärd skillnad för besluten. En annan rådgivare ansåg att expeditionsavgiften kändes onödig. En annan handläggare förklarade att det eventuellt skulle bli mindre frustration och mindre samtal till myndigheten. Handläggaren förklarade vidare att vissa kunder tyvärr struntar i att betala fakturan fast de fått en påminnelse, vilket gör att fakturan kan hamna hos Kronofogden. Handläggaren menar att det är väldigt onödigt att hamna hos Kronofogden på en summa à 825 kronor. Handläggaren sade även att det sedan cirka ett år tillbaka står på deras fakturor att det utgår en dubbel expeditionsavgift à 825 kronor vid vilandebeslut.

En annan fråga som ställdes var om respondenterna ansåg att ett avskaffande av expeditionsavgiften skulle påverka kunderna som köper del av fastighet. Fyra respondenter svarade att de ansåg att det inte skulle påverka kunderna för köp av del av fastighet eftersom de troligtvis redan är medvetna om expeditionsavgiften, eftersom de har kontakt med Lantmäteriet för att göra en fastighetsbildning och förrättningslantmätaren informerat om detta. Samtidigt förklarade en av respondenterna att det blir en minimering av administrationen och pengar är alltid pengar. Den responderade menade att det inte är kundens fel att det blir en process med en lantmäteriförrättning som kanske i vissa fall tvingar kunden att ansöka om lagfart och få ett vilandebeslut. Med tvingande menade respondenten att det inte alltid behövde vara så. Den responderade menade att kunden kan avvakta med att ansöka om lagfart till att lantmäteriförrättningen är avslutad. Det skulle dock kunna finnas några fall då de ändå behöver ansöka om vilande lagfart för att säkra köpet. Några av respondenterna förklarade att del av fastighet inte var den största gruppen för vilandebeslut.

En annan fråga som ställdes var om kunderna vet skillnaden mellan uppskov och vilandebeslut. Samtliga fem svarade att de troligtvis inte vet skillnaden mellan besluten. Samtliga fem respondenter svarade att kunderna inte förstod skillnaden mellan uppskov och ett vilandebeslut eftersom det inte är intressant för dem. En handläggare menade att det som är intressant för kunden är varför de måste betala en expeditionsavgift. Dock förklarades att professionella ingivare såsom banktjänstemän eller exploatörer har mer koll på skillnaden än privatpersoner. En annan handläggare förklarade att kunden måste ha lite kunskap om juridik för att

förstå skillnaden mellan uppskov och vilandebeslut. En annan handläggare menade att orden *uppskov* och *vilande* är gammeldags och att ingen riktigt förstår vad de betyder eftersom det är rätt så byråkratiskt.

Därefter ställdes en fråga om det är vanligt att kunder reagerar på att de får betala expeditionsavgift vid vilandebeslut och inte vid uppskov. Där svarade fyra respondenter att kunden inte vet skillnaden mellan uppskov och vilandebeslut och därav blir frågan att kunden inte vet att det utgår en till expeditionsavgift vid vilande lagfart. En handläggare förklarar att i så fall skall kunden känna till uppskov sedan tidigare vilket inte är vanligt att kunden gör. Det förklaras vidare att det inte är många ärenden som först läggs som uppskov och sedan som vilande. Det händer ju att ärendet läggs först som uppskov och sedan upplyser inskrivningen om att till exempel makes godkännande behövs just för att det inte skall bli vilande. Vid detta tillfälle förstår nog inte kunden att de skall betala den här expeditionsavgiften. En annan handläggare påpekade att om det är en professionell ingivare vet de oftast om att expeditionsavgiften för vilandebeslut och varför de har fått en dubbel expeditionsavgift på ena ärendet och inte på det andra.

4.1.3.4 Övriga synpunkter

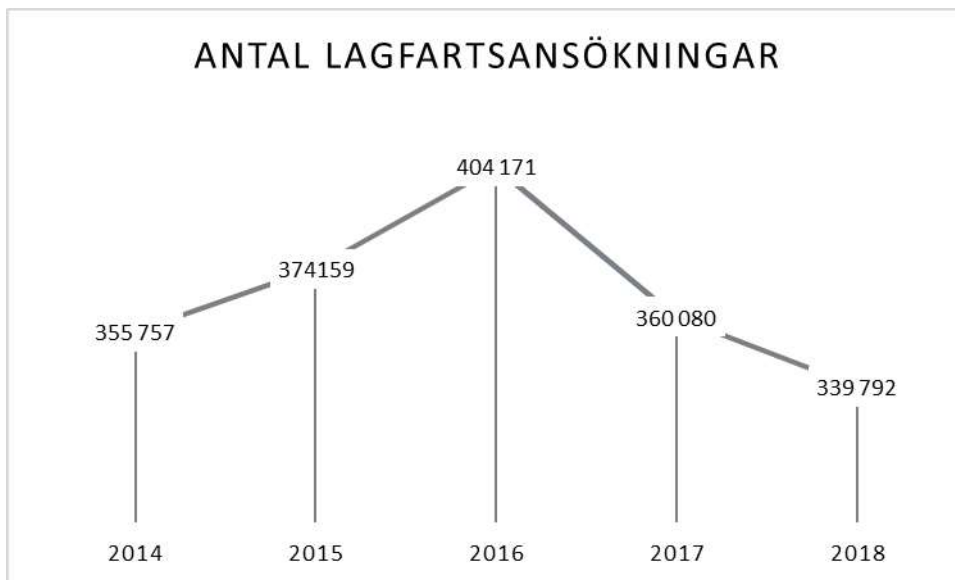
Sista frågan som ställdes var om det fanns några ytterligare funderingar kring vilande lagfart. Där framkom att en rådgivare ansåg att det skulle vara bra för kunderna om expeditionsavgiften avskaffades. Rådgivaren ansåg även att det skulle vara positivt för rådgivaren själv om ett avskaffande av expeditionsavgiften skulle ske. En handläggare ansåg att ett avskaffande av expeditionsavgiften skulle vara bra då den känns gammalmodig. Handläggaren ansåg att om myndigheten skulle tänka på sina kunder skulle den vara kundvänlig och se till att komplettering för alla motbeslut hanteras likadant.

4.2 Statistik

I detta avsnitt presenteras resultatet av den statistik som har tagits fram och analyserats.

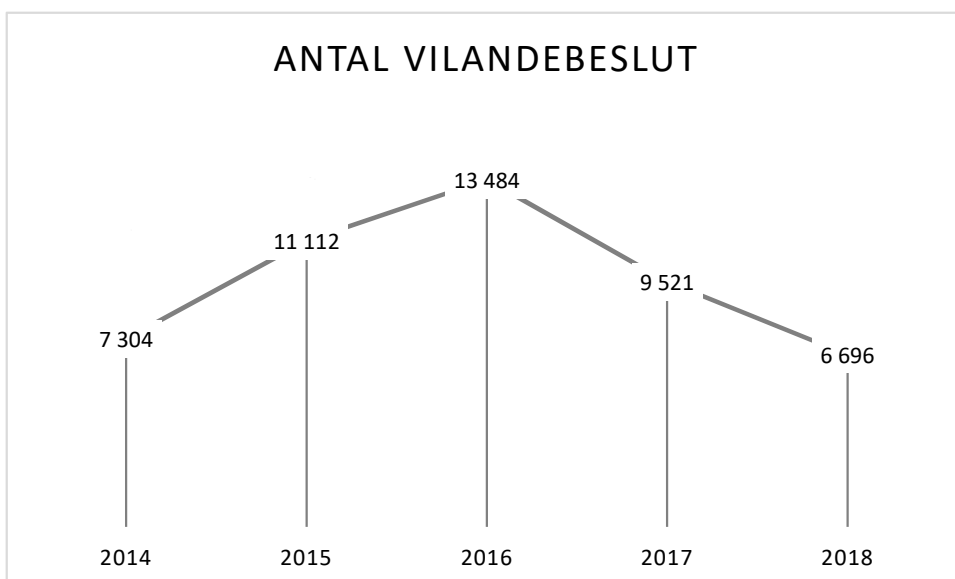
4.2.1 Analys av insamlat material

Analysen har resulterat i fyra olika diagram och en tabell. Det första diagrammet, se figur 1, är ett linjediagram som visar hur många lagfartsansökningar som har inkommit till inskrivningsmyndigheten mellan åren 2014-2018, presenterat per år (Lantmäteriet, 2019b). I detta diagram kan året avläsas vågrätt och antal vilandebeslut lodrätt. Från diagrammet kan det avläsas att flest lagfartsansökningar skedde under år 2016 och minst antal under år 2018.



Figur 1. Illustration på hur många lagfartsansökningar som inkommit till inskrivningsmyndigheten mellan åren 2014-2018 (Lantmäteriet, 2019b).

Det andra diagrammet är ett linjediagram, se figur 2, som illustrerar hur många lagfartsansökningar som fått vilandebeslut mellan åren 2014 och 2018 (Lantmäteriet, 2019a). I detta diagram kan året avläsas vågrätt och antal vilandebeslut lodrätt. Från diagrammet kan det avläsas att flest lagfartsansökningar vilandeförklarades år 2016 och minst antal år 2018.



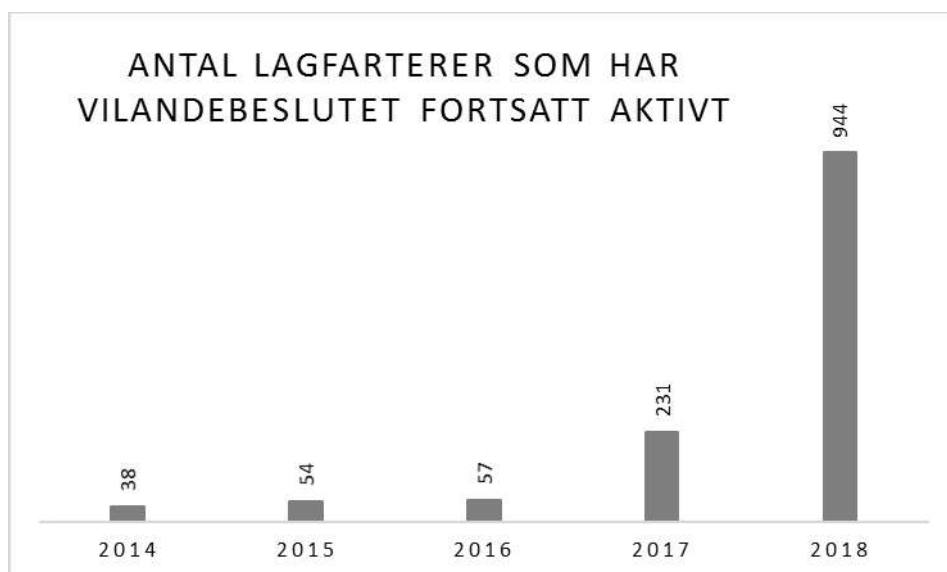
Figur 2. Illustration på hur många lagfartsansökningar som fått vilandebeslut under åren 2014-2018 (Lantmäteriet, 2019a).

I figur 1 kan det utläsas hur många lagfartsansökningar som inkommit till inskrivningsmyndigheten och i figur 2 visas hur många av dessa som blivit vilandeförklarad. Nedan i tabell 2 presenteras det i procent hur många av de inkomna lagfartsansökningarna som har förklarats vilande.

Tabell 2. Antal vilandeförklarade lagfartsansökningar i procent (Lantmäteriet, 2019a och 2019b).

År	Antal
2014	2,1 %
2015	3,0 %
2016	3,3 %
2017	2,6 %
2018	2,0 %

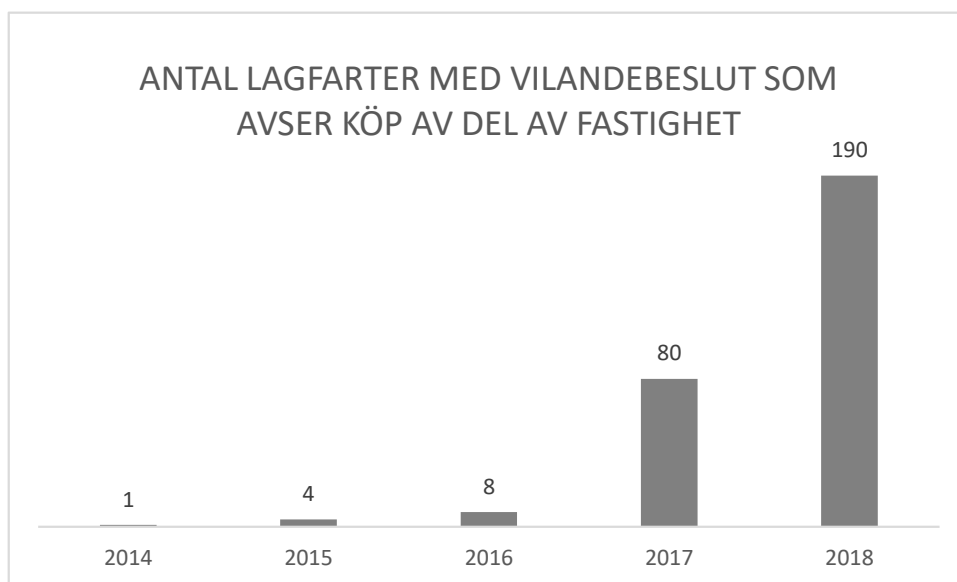
Det tredje diagrammet är ett stapeldiagram, se figur 3, där det illustreras hur många av alla lagfartsansökningar som fått vilandebeslut under åren 2014 till 2018 och fortsatt vara aktiva till och med den 25 februari 2019 när filen från Lantmäteriet tillhandahölls (Lantmäteriet, 2019a). Med detta menas att vilandebeslutet inte har blivit en giltig lagfart eller blivit avslaget utan att lagfartsansökan fortsatt står som vilande. Året kan avläsas vågrätt och antal vilandebeslut som fortfarande är aktiva lodrätt. I diagrammet kan det avläsas att flest vilandebeslut som fortsatt är aktiva är från år 2018 och minst är från år 2014.



Figur 3. Illustration över hur många lagfartsansökningar som fått vilandebeslut under åren 2014-2018 och fortsatt var aktiva när utdraget från Lantmäteriet gjordes, vilket var 25 februari 2019 (Lantmäteriet, 2019a).

Det fjärde diagrammet är ett stapeldiagram som visar hur många av de aktiva vilande lagfartsbesluten som visas i figur 2 som gäller förvärv av del av fastighet (Lantmäteriet, 2019a). Året kan avläsas vågrätt och antal vilandebeslut som fortfarande är aktiva som avser del av fastighet kan avläsas lodrätt. För de 38 vilandebesluten som fortsatt är aktiva för år 2014 är det ett beslut som berör del av fastighet. Nästkommande år är det 4 av 52 aktiva vilandebeslut som berör del av fastighet. För år 2016 är det 8 av 57 aktiva vilandebeslut som berör del av fastighet

och detta är också genom köp. För 2017 är det 231 aktiva vilandebeslut, 80 av dessa avser förvärv av del av fastighet. År 2018 fanns det 944 lagfarter med vilandebeslut som fortsatt var aktiva, 249 av dessa avsåg del av fastighet. Anledningen till att det är mindre antal aktiva vilandebeslut åren 2014-2016 beror på att vilande lagfartsbeslutet skall godkännas eller avslås först när lantmäteriförrättningen är avslutad. De aktiva lagfarterna som är för 2014-2016 är pågående lantmäteriförrättningar eller så har ett beslut ännu inte fattats.



Figur 4. Illustration på hur många lagfartsansökningar som fått vilandebeslut som avser köp av del av fastighet under åren 2014-2018 och var aktivt när utdraget från Lantmäteriet gjordes, vilket var 25 februari 2019 (Lantmäteriet, 2019a).

Enligt figur 3 finns det mellan åren 2014-2018 sammanlagt 1324 aktiva vilandebeslut. Enligt figur 4 avser sammanlagt 283 köp av del av fastighet. Köp av del av fastighet är därmed 21,3 procent av alla aktiva vilandebeslut för åren 2014-2018. Detta avser aktiva vilandebeslut hämtade den 25 februari 2019 (Lantmäteriet, 2019a).

5 Diskussion

Följande kapitel delas in i två diskussioner, en för metod och en för resultat.

5.1 Metoddiskussion

Metodvalen för denna studie anses ha varit rätt för att få svar på studiens frågeställningar. Detta eftersom det är mycket fokus på vad människor anser om möjligheten att ansöka om lagfart och få vilandebeslut vid köp av del av fastighet. Detta kompletterat med statistik för att ta reda på hur vanligt det är med vilande lagfart. Avsnittet är uppdelat efter de två olika metoder som studien har tillämpat.

5.1.1 Intervjuer

Avsnittet är uppdelat som i metoden efter de målgrupper som använts i den kvalitativa studien.

5.1.1.1 Fastighetsmäklare och banktjänstemän

Under intervjun med fastighetsmäklare var det svårt att få tag i rätt person som hade kunskap inom lagfartsområdet och speciellt kunskap om vilande lagfart som denna studie behandlar. Ett annat problem som uppstod var att de flesta fastighetsmäklare inte hade tid att svara på studiens frågor. Om samtalet kopplades till en kundtjänst eller telefonväxel blev samtalet oftast kvar i den telefonväxeln alternativt blev samtalet vidarekopplat till en fastighetsmäklare. Väl framme hos fastighetsmäklare nekade de ibland att delta i intervjun. Detta eftersom fastighetsmäklarna inte hade tid eller rätt kunskap att besvara studiens frågor. Det gick dock bättre när det var ett litet företag som hade direkta telefonnummer till ledig fastighetsmäklare.

När intervjuerna av banktjänstemännen genomfördes uppstod samma problem som med fastighetsmäklarna. Problemet var att banktjänstemännen inte hade tid att svara på undersökningar som studenter gör. I många fall hänvisades till berörd bankchef för att få ett godkännande till att få delta i intervjun och detta urval skedde oftast redan i telefonväxeln. Det påpekades att undersökningen var helt anonym men ändå ville inte många vara med i studien, vilket var tråkigt. Ett problem som uppstod var att det redan i telefonväxeln frågades om samtalet gällde ett kundärende hos bankkontoret. Eftersom så inte var fallet kunde inte samtalet komma vidare till kunnig banktjänsteman. Om samtalet kopplades till en banktjänsteman krävdes många gånger ett godkännande från bankchefen. Kontaktuppgifter lämnades då till berörd bankchef och i vissa fall ville inte bankchefen att deras kontor skulle delta i intervjun. Därav har resultatet blivit att målet att intervjua tio banktjänstemän inte har uppnåtts. Det genomfördes sex intervjuer med banktjänstemän och därför har bara deras svar använts till att presentera ett resultat.

5.1.1.2 Köpare av del av fastighet

Det problem som uppstod kring köpare av del av fastighet var att det var ett större antal än tänkt som inte hade något telefonnummer på hitta.se. Ett annat problem var att köparna inte svarade på samtalet, vilket studien också hade räknat med.

Ytterligare ett problem var att få fram köpare av del av fastighet i Fastighetsregistret. Eftersom Lantmäteriet inte har en speciell sökfunktion där det kan framställas vilka fastigheter som har ett beslut om vilande lagfart har hjälp från den externa handledaren från Lantmäteriet använts för att hämta information om vilka fastigheter som har ett aktivt vilandebeslut. Från handledaren tillhandahölls en Excel-fil med fastigheter som har ett aktivt vilandebeslut på sin fastighet idag. Från Excel-filen genomfördes en undersökning om vilka lagfartsansökningar som berörde köp av del av fastighet enligt 20 kap. 7 § 11 p. JB (SFS 1970:994). Detta tog längre tid än förväntat eftersom både Fastighetsregistret och SFÄR fick användas. Eftersom studien är tidsbegränsad valdes de aktiva lagfartsansökningarna som gäller del av fastighet för att få ett bra resultat inom studiens tidsram.

5.1.1.3 Handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen

Vid intervjuerna med handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen var målet att intervjua fem handläggare. Antalet som begärdes var även det som tillhandahölls från den externa handledaren. Det som skilde sig från studiens begäran var att rådgivare inkluderades, vilket ur studiens perspektiv var positivt eftersom mer kunskap inom ämnet kunde tillhandahållas. I efterhand hade ett större antal av personal att intervjua eller val av ett till kontor varit bra för att få en teoretisk svarmättnad på hur deras kunder ser på att expeditionsavgiften erläggs två gånger vid beslutet vilande lagfart. Men eftersom tidsförloppet för denna studie är begränsat till tio veckor ansågs detta var ett rimligt antal respondenter.

5.1.2 **Statistik**

Eftersom samma material har använts till statistiken och köpare av del av fastighet upplevdes samma problem som nämns i avsnitt 5.1.1.2. Eftersom studien är tidsbegränsad valdes de aktiva lagfartsansökningarna för att presentera statistiken som gäller de aktiva lagfarterna och de aktiva lagfarterna som gäller del av fastighet. Om informationen hade varit mer lättillgänglig att ta fram hade det varit mer fördelaktigt att visa statistik på hur många lagfartsansökningar som blir vilandeförklarad på grund av att det gäller del av fastighet, istället för att bara visa de aktiva vilandebesluten.

5.2 **Resultatdiskussion**

Detta avsnitt delas in i fyra underrubriker efter de vetenskapliga frågeställningar som ställts i studien.

5.2.1 Syn på vilande lagfart

Resultatet visar på att kännedomen om vilande lagfart är lägre hos fastighetsmäklarna än hos banktjänstemännen. Dock uppfylldes inte målet om att intervjua tio banktjänstemän. Trots detta märks en skillnad i kunskapen om vilande lagfart mellan de olika tjänsterollerna. En orsak till detta enligt vad som framkommer av resultatet är att det oftast är banktjänstemännen som handlägger ansökan om lagfart eftersom fastighetsköp för det mesta är förknippat med lån. Som nämns i metodkapitlet, avsnitt 3.1.2, svarade ibland personalen i telefonväxeln eller en handläggare på intervjufrågorna men intervjun fick avbrytas då kunskap för att besvara frågorna saknades. Detta visar även att kunskapen är låg om vilande lagfart och att det är många som inte är insatta i studiens ämnesområde. Många av fastighetsmäklarna hade även svårt att förstå skillnaden på uppskov och vilandebeslut, vilket kan vara förståeligt eftersom de båda innebär att ärendet behöver kompletteras. Skillnaden är vilken paragraf beslutet är taget på och att en dubbel expeditonsavgift erläggs vid det ena motbeslutet.

Försäljning av del av fastighet är något som sällan sker enligt fastighetsmäklarna och banktjänstemännen. De flesta av fastighetsmäklarna och banktjänstemännen anser även att köp av del av fastighet skall ske efter att fastighetsbildning skett vilket gör att syftet med vilande lagfart vid köp av del av fastighet försvinner. Då uppstår frågan om vilande lagfart är något som inte används på grund av att det är en krångligare process än att sälja fastigheten när fastighetsbildningen är avslutad eller om det beror på bristande kunskap kring tryggheten som ett vilandebeslut faktiskt kan innebära. Några fastighetsmäklare påtalade att de inte säljer delar av fastigheter innan fastighetsbildning sker för att de inte vill riskera att fastighetsbildningen inte går igenom. Detta är visserligen en risk, men kan lösas med hjälp av en klausul i köpebrevet. En banktjänsteman svarade att den gör allt för att hjälpa kunderna och om kunden vill sälja en del av en fastighet före fastighetsbildningen är avslutad hjälper banktjänstemannen till med det. Utifrån det svaret uppfattades det som att det krävs en större ansträngning att lösa fastighetsaffärer på så sätt att det blir som kunden vill. Banktjänstemännen informerade om vilka tillvägagångssätt som fanns och sedan fick kunden välja vilket tillvägagångssätt de skulle använda sig av. Frågan kvarstår dock om det kan vara så att fastighetsmäklarna kanske undviker detta förfarande för att det ger dem mer arbete än att sälja fastigheten när fastighetsbildningen är avslutad. En annan fråga som uppstår är om det är för att det är en brist i fastighetsmäklarnas kunskap som gör att de inte rekommenderar kunden att sälja fastigheten innan fastighetsbildning är avslutad. En annan faktor kan även vara de långa handläggningstiderna, vilka kan leda till att kunderna undviker att sälja en fastighet innan fastighetsbildningen är avslutad. Detta eftersom det kan innebära att köpare får vänta cirka ett år innan de är lagfarna ägare till fastigheten.

5.2.2 Köparens förhållningsätt till vilande lagfart

Vid intervjun med handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen framkom även att kunderna sällan visste skillnaden på uppskov och vilandebeslut och att de sällan är upprörda av att det ena beslutet kräver en dubbel expeditionsavgift. Vilket är rimligt eftersom kunden oftast bara får ett beslut och tidigare inte har erfarenhet av fastighetsköp. De som däremot har fått flera beslut kan fråga varför det ena beslutet är förlagt med en dubbel expeditionsavgift och inte den andra. Även detta visar att kännedom om de olika besluten är låg. Att kännedomen är högre hos företagskunder nämns av flera respondenter i resultatet, vilket är rimligt eftersom de i regel köper fler fastigheter och är därmed mer insatt i lagstiftningen.

Fastighetsmäklarna och banktjänstemännen anger att det sällan eller aldrig händer att kunderna vill att de skall ansöka om lagfart som de vet kommer bli vilandeförklarad och att kunderna överlag saknar kunskap om vad vilande lagfart är. Att de sällan eller aldrig förekommer att köpare av del av fastighet vill att fastighetsmäklarna eller banktjänstemännen skall ansöka om lagfart som kommer bli vilandeförklarad visar även det på att kännedomen hos kunderna är väldigt låg. Frågan som då uppstår är hur ofta fastighetsmäklarna och banktjänstemännen informerar sina kunder om den möjligheten.

Kännedomen om vilande lagfart hos köparna var delad, mer än hälften visste inte vad det innebar eller att de hade någorlunda koll på vad det gällde. En stor del av köparna angav att de själva kontaktade Lantmäteriet för att ansöka om lagfart, de övriga sade att banktjänstemän eller fastighetsmäklare hjälpt dem med ansökan. Detta tyder på att de som köpt del av fastighet själva löser förvärvet istället för att ta hjälp av en banktjänsteman eller en fastighetsmäklare. Även intervjuerna med fastighetsmäklarna och banktjänstemännen tyder på detta då de sällan handlägger dessa ärenden. Det kan även bero på att de som köpt del av fastighet köpt ett område av en granne och därför inte behöver hjälp med försäljningen. En köpare av del av fastighet svarade att kommunen hjälpt dem, vilket är tvivelaktigt. Det är mer troligt att kommunen har gett dem en blankett som de själva får skicka in till inskrivningsmyndigheten eller att kommunen hjälpt dem att fylla i blanketten. Resultatet visar även på att flera köpare av del av fastighet har fullt förtroende för sitt ombud vilket visar på att de inte behöver kunskapen utan förlitar sig på sitt ombud. Fyra av de köpare av del av fastighet som intervjuades hade aktivt ansökt om lagfart. En av köparna visste heller inte att de köpt del av fastighet, vilket också tyder på att kunskapen är låg. Flera av de intervjuade av köp av del av fastighet ansåg att ansökan om lagfart hade gått bra, men att lantmäteriförrättningen tog lång tid. Köparna påtalade även att informationen om vad som hände i deras ärende var bristfällig och att de själva fick ta kontakt med Lantmäteriet för att få status på sitt ärende. I vilken ordning lagfart och lantmäteriförrättning skulle ansökas om

uppfattades som oklart av två köpare av del av fastighet, vilka såg sin vilande lagfart mer som ett misstag än en säkerhet. Även detta tyder på dålig information kring hur köpare kan köpa del av en fastighet. En av köparna berättade att de kunde låna på fastigheten fastän den inte var fastighetsbildad, men att det var en krånglig process och att denne visste om detta på grund av att denne själv hade arbetat på bank. Denna möjlighet till att finansiera ett fastighetsköp är något som inte riktigt framgår av denna studie eller i någon av de andra intervjuerna. Även detta tyder på att det krävs stor kännedom inom området för att tillfullo kunna utnyttja beslutet vilande lagfart.

5.2.3 Ansökningsfrekvensen av vilande lagfart

De flesta handläggarna och rådgivarna från Fastighetsinskrivningen ansåg även att ett vilandebeslut för lagfart var ovanligt vilket stämmer bra med den statistik som presenteras i resultatet. En av anledningarna till att det är ovanligt kan bero på att handläggarna och rådgivarna från Fastighetsinskrivningen letar efter orsaker att besluta om uppskov istället för vilandebeslut. Från statistiken framkommer att det är cirka tjugo procent av alla aktiva lagfartsansökningar som berör del av fastighet, vilket kan anses vara en hög procent. I detta fall finns det dock en rimlig orsak. En av anledningarna till att sådan stor del av alla aktiva vilandebeslut för lagfart syns i resultatet är att det är cirka ett års väntetid på en lantmäteriförrättning. Detta bidrar till att ansökan ligger som vilande under en längre tid. Att statistiken för vilandebeslut som avser del av fastighet endast visar de aktiva vilandebesluten gör resultatet något missvisande.

5.2.4 Påverkan av expeditionsavgiften

De problem som kan uppstå med att en lagfart får vilandebeslut upplever både fastighetsmäklare, banktjänstemän och handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen som likartade. Det som sticker ut är att handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen upplever mer problem med expeditionsavgiften, vilket inte är konstigt eftersom det är till dem eventuella fakturafrågor ställs.

Kännedomen hos fastighetsmäklarna att dubbla expeditionsavgifter förekommer vid vilande lagfart var låg och av studien framgår att det är sällan kunderna reagerar på avgifterna. Hos banktjänstemännen var kännedomen högre, vilket anses vara rimligt då de handlägger ärenden om lagfart. Att de båda målgrupperna inte får några reaktioner på detta kan dels bero på att fakturan kommer från Lantmäteriet och att det är dit som fakturafrågorna ställs. Den dubbla expeditionsavgiften ansågs av köpare av del av fastighet vara liten jämfört med förrättningskostnaderna samt stämpelskatten och blev därför något som de flesta accepterade. Mer än hälften av alla köpare av del av fastighet visste inte att dubbla expeditionsavgifter gäller när ett

vilandebeslut fattas. En av dem som visste om de dubbla expeditionsavgifterna uppfattade det som att en expeditionsavgift erlades för varje process, vilket är en korrekt uppfattning av respondenten. Reaktionen som uppstod från de som inte visste om de dubbla expeditionsavgifterna var att de ifrågasatte de dubbla expeditionsavgifterna. En köpare funderade även på att överklaga beslutet. Dessa reaktioner tyder på att ett avskaffande skulle kunna vara fördelaktigt för att göra processen lättare och mer förståelig och ett sätt för att förebygga att besluten överklagas. Ett sätt att undvika de dubbla expeditionsavgifterna är genom fastighetsreglering, vilket även gör processen mer svårfattad och att de krävs att köparen är insatt i ämnet för att nyttja detta.

Fastighetsmäklarna och banktjänstemännen ansåg att ingen ökning av användandet av vilande lagfart vid köp av del av fastighet skulle ske om expeditionsavgiften för vilandebeslut avskaffades. Att ingen ökning av användandet skulle ske kan bero på bristande kunskap om att det går att ansöka om vilande lagfart på en fastighet. Frågan som uppstår igen är om fastighetsmäklarna undviker att förmedla fastigheter som är under fastighetsbildning för att det skapar mer jobb och blir krångligare än om kunden vill sälja en redan fastighetsbildad fastighet. Detta gäller även för banktjänstemännen eftersom två av respondenterna ansåg att ett vilandebeslut inte är något att sträva emot. Detta är delvis rätt, förutom vid köp av del av fastighet då det kan vara något positivt som innebär en trygghet för köparen. Handläggare och rådgivare från Fastighetsinskrivningen påtalade även att ett avskaffande av expeditionsavgiften inte skulle påverka kunderna speciellt mycket eftersom de oftast vet om att det blir en dubbel expeditionsavgift. Detta eftersom de under lantmäteriförrättningens gång har blivit informerade om detta genom kontakt med en förrättningslantmätare. De svar som handläggarna och rådgivarna på Fastighetsinskrivningen har gett tyder på att expeditionsavgiften påverkar de andra vilandebesluten mer än de som berör del av fastighet.

I intervju med en fastighetsmäklare lyftes även en åsikt om att expeditionsavgiften bör avskaffas och att det istället tas ut en dubbel expeditionsavgift om det krävs mer än en komplettering, vilket av författarna uppfattas som en rimlig lösning. För frågan om ett avskaffande bör genomföras skulle det kunna vara fördelaktigt för att göra processen mer lättförståelig. Det är idag redan en krånglig process att köpa en fastighet för den oerfarne och eftersom köp av fastighet endast sker ett fåtal gånger i livet för en privatperson, är det inte många som är insatta i hur den processen går till. Ett avskaffande av expeditionsavgiften för vilandebeslut skulle kunna bidra till en mer lättförståelig process. Om inte ett avskaffande sker bör informationen till kund ses över och förbättras. Detta för att kännedomen om möjligheten att ansöka om vilande lagfart vid köp av del av fastighet överlag är låg. Mer information skulle kunna bidra till mindre irritation och samtal till Fastighetsinskrivningen. För att göra processen för lagfartsansökan mer lättförståelig och i och med den långa

handläggningstiden för lantmäteriförrättningar torde ett avskaffande av expeditionsavgiften göra processen mer lättförståelig för Lantmäteriers kunder. Köparna lyfte synpunkter på att lantmäteriförrättningen tog lång tid och en av dessa köpare sade att det var en krånglig process för att köpa en fastighet. En köpare av del av fastighet tyckte även att de långa handläggningstiderna borde vara straffbart. Detta visar på att irritation finns, inte bara över de dubbla expeditionsavgifterna, utan även för de långa handläggningstiderna. Frågan som författarna ställer sig är då om irritationen istället skulle gå från de långa handläggningstiderna över till de dubbla expeditionsavgifterna om handläggningstiderna skulle minska. Att handläggarna från Fastighetsinskrivningen idag även letar efter skäl att ge uppskov som beslut istället för vilande lagfart enbart för att kunden skall slippa de dubbla expeditionsavgifterna visar även på ett ohållbart system. Både uppskov och vilandebeslut innebär att det behövs kompletteringar i ärendet och att det då erläggs en dubbel expeditionsavgift för endast ett av dessa beslut anses inkonsekvent av författarna. Om ett avskaffande skulle ske som tidigare nämns i avsnitt 1.1.4, innebära en förlust av intäkter till statskassan. Huruvida detta påverkar beslutet om expeditionsavgiften för vilandebeslut behandlas inte i den här studien. Resultatet tyder på att det även skulle innebära mindre hantering av dessa ärenden för Fastighetsinskrivningen. Vare sig ett avskaffande sker eller ej bör information om de två tillvägagångssätten som finns för köp av del av fastighet förtydligas så att kunderna vet hur de kan och skall gå tillväga när de skall köpa en del av en fastighet. Detta för att skapa mindre irritation och mer förståelse för de regler som nu är giltiga.

6 Slutsats

I följande kapitel redovisas de slutsatser som framkommit av examensarbetet efter de vetenskapliga frågeställningar som studien behandlar. För att tydligt presentera studiens slutsats har kapitlet delats upp i de två huvudfrågeställningar som studien har behandlat. I kapitlet anges även förslag på framtida forskning.

6.1 Hur ser fastighetsmarknaden på vilande lagfart vid köp av del av fastighet?

Följande avsnitt delas upp i de tre frågor som frågeställningen har.

6.1.1 Hur ser andra berörda parter på vilande lagfart?

Enligt resultatet av studiens intervjufrågor och efter de svar som angetts anser fastighetsmäklare och banktjänstemän generellt att vilande lagfart innebär att något inte står rätt till med ärendet och att det därför behöver kompletteras. Från resultatet visas att när en försäljning av en fastighet sker är det i de flesta fall en banktjänsteman istället för en fastighetsmäklare som hjälper till med lagfartsansökan. Vilket bidrar till att kunskapen om vilande lagfart är större hos banktjänstemän än hos fastighetsmäklare. De flesta av fastighetsmäklarna och banktjänstemännen rekommenderar inte en försäljning av del av fastighet innan en lantmäteriförrättning är avslutad. Vilket bidrar till att syftet med vilande lagfart vid köp av del av fastighet försvinner. Flera av fastighetsmäklarna säljer heller inte del av fastighet och detta beror mycket på att de inte vill riskera att fastighetsbildningen inte går igenom. Som nämns i diskussionen kan detta även bero på okunskap och mindre tidskrävande eftersom en försäljning av en del av en fastighet kräver mer övervakning än att sälja en fastighet som redan är fastighetsbildad. Kännedomen om vilande lagfart för köp av del av fastighet finns på fastighetsmarknaden men den är låg. Att den är låg kan bero på att vilandebeslut undviks att användas då detta ofta anses vara ett misstag eller en krånglig process.

6.1.2 Hur förhåller sig köpare till vilande lagfart?

Resultatet visar på att mer än hälften av de som köpt del av fastighet direkt har vänt sig till Lantmäteriet för att ansöka om lagfart. Resterande hade haft kontakt med fastighetsmäklare, banktjänstemän eller kommunen. Detta kan utläsas som att de flesta affärer för del av fastighet sker privat och att de själva skickar in ansökan till inskrivningsmyndigheten. Resultatet pekar även på att respondenterna från intervjuerna anser att en vilandeförklarad lagfart är något negativt, eller beror på ett misstag eller att något har blivit fel i ansökan. Detta är delvis rätt, men för köp av del av fastighet kan ett vilandebeslut även utgöra en trygghet. Detta visar på vilken okunskap som finns inom området, då många av köparna av del av fastighet inte

visste vad vilande lagfart innebar. Detta är ett område som bör uppmärksammas och förbättras informationsmässigt för att bättre nå ut till berörda parter och kunder till Lantmäteriet för att öka kännedomen om vilka alternativ som finns när ett förvärv av del av fastighet sker.

6.1.3 Hur vanligt är det med vilande lagfart?

Resultatet visar på att beslutet om vilande lagfart är en liten del, cirka 2,6 procent, av alla lagfartsansökningar som inkommer till inskrivningsmyndigheten. Överlag visar resultatet på att det inte är vanligt med vilande lagfart vid köp av del av fastighet och att kunskapen inom området är låg. Av de aktiva vilandebesluten visar resultatet på att närmare tjugo procent avser köp av del av fastighet, vilket den långa handläggningstiden för en lantmåteriförrättning är en bidragande faktor till. Som beskrivs i diskussionen är de tjugo procenten missvisande eftersom resultatet endast behandlar de aktiva vilandebesluten för del av fastighet.

6.2 Hur skulle användningen av vilande lagfart ändras för köpare vid köp av del av fastighet om ett avskaffande av expeditionsavgiften för vilande lagfart skulle ske?

Resultatet visar på att ingen större förändring skulle ske gällande användandet av vilande lagfart vid köp av del av fastighet om ett avskaffande av expeditionsavgiften för vilandebeslut skulle införas. Detta på grund av att det anses vara en liten summa i jämförelse till den totala summan som uppkommer vid köp av en fastighet. Däremot finns det hos flera parter ett irritationsmoment och brist på förståelse till varför expeditionsavgiften erläggs två gånger. Detta skulle troligtvis försvinna med ett avskaffande av expeditionsavgiften och därmed skulle även färre upprörda kunder kontakta Fastighetsinskrivningen. Flera av köparna av del av fastighet ansåg att själva lagfartsansökan gått bra men att lantmåteriförrättningen tog lång tid, vilket hos många var ett stort irritationsmoment och verkade störa mer än att den dubbla expeditionsavgiften erlades. Att handläggarna från Fastighetsinskrivningen idag letar efter orsaker för att besluta om uppskov istället för ett vilandebeslut på en lagfartsansökan för att kunden skall slippa den dubbla expeditionsavgiften tyder på ett ohållbart system som bör ses över. Användandet av vilande lagfart för köp av del av fastighet kommer efter vad studien visar troligtvis inte att ändras om ett avskaffande av expeditionsavgiften för vilandebeslut sker. För att påverka användandet av vilande lagfart behöver mer information nå ut till berörda parter och kunder om hur de olika tillvägagångssätten fungerar. Ett avskaffande av expeditionsavgiften för vilande lagfart ses däremot som något positivt även fast det inte påverkar användandet. Det skulle kunna bidra till ett mer håll- och försvarbart system med mindre irritation från kunder. De positiva effekterna för att avskaffa den

dubbla expeditionsavgiften skulle bidra till en social hållbarhet och en ekonomisk hållbarhet, som mindre irritation, en mer lättförståelig process och mindre arbetsbelastning för handläggarna/rådgivare från Fastighetsinskrivningen.

6.3 Framtida studier

Nedan följer fyra förslag på framtida studier som uppkommit under studien.

- Om ett avskaffande skulle genomföras av expeditionsavgiften för vilandebeslut påverkar det alla vilandebeslut för inskrivningsärenden. Hur skulle vilandebesluten för inskrivningsärenden påverkas vid ett avskaffande av expeditionsavgiften? Hur påverkas andra myndigheter som till exempel Kronofogdemyndigheten och Skatteverket av de dubbla expeditionsavgifterna?
- Mer information och tydlighet skulle behövas för kunder och andra berörda parter för att förtydliga hur processen för köp av del av fastighet genomförs hos Lantmäteriets. Hur skulle processen kunna förtydligas och hur skulle information från Lantmäteriet kunna förtydligas?
- Idag är handläggningstiden för en lantmäteriförrättning cirka ett år. Vilken påverkan har de långa handläggningstiderna av fastighetsbildning för kunder och andra berörda parter?
- Stämpelskatten för lagfart är idag 1,5 procent för fysiska personer (4,5 procent för juridiska personer) av köpeskillingen för en fastighet. Detta ger stor påverkan vid köp av en fastighet i större städer med höga fastighetspriser, jämfört med mindre orter med lägre fastighetspriser. Vad skulle de ha för påverkan på fastighetsmarknaden om ett avskaffande av den procentuella avgiften skulle ske och en fast kostnad för stämpelskatt infördes?

7 Hållbarhet och etik

Följande kapitel beskriver de bidrag som studien har till hållbar utveckling och vilka etiska aspekter som berör studien.

7.1 Studiens bidrag till hållbar utveckling

Studien berör några av de globala målen för hållbar utveckling från EU (United Nations, u.å.). Studien berör ekonomisk utveckling, mål 8, eftersom studien handlar om fastighetsköp. Vilande lagfart är i sig en möjlighet för en tryggare marknad för köpare och säljare och det påverkar även den sociala hållbarheten, mål 11. Studien bidrar till att uppfylla hållbarhetsmålen, mål 9, genom de resultat som framkommer från studien. Detta genom en effektivare förvaltning av fastighetbildningsprocesser och registrering.

7.2 Etiska aspekter

Det etiska frågor som är berörda vid denna studie är anonymitet. Under arbetets gång har det genomförts intervjuer och de intervjuade personerna har blivit tydligt informerad om att de kommer att förbli anonyma. Inspelningar har genomförts under de personliga intervjuerna med handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen. För de fastighetsmäklare och banktjänstemän som intervjuats nämns endast vilken kommun som företagen är verksam i. Köparna har varit tydligt informerade om varför den är utvald till intervjun. De uppgifter som hämtas från Fastighetsregistret är offentlig information. Inga fastighetsbeteckningar, namn eller någon personlig information återges i studien.

Referenser

- Agostina, L. (2016). The European systems of real estate. *Territorio Italia*, 2016(1), 23-42. doi:10.14609/Ti_1_16_2e
- Backman, H. & Gistedt, A. (2007). *En småhusaffär från början till slut*. (Examensarbete, Högskolan Väst).
- Bromhed, S. & Eketorp, S. (2015). *Tidpunkten för marköverlåtelse som styrinstrument vid kommunala markanvisningar - En jämförelse av förfaranden som tillämpas i Örebro och Gävle*. (Examensarbete, Högskolan i Gävle).
- CataldiE, S. (2018). A proposal for the analysis of the relational dimension in the interview techniques: a pilot study on in-depth interviews and focus groups. *Quality and Quantity*, 52(1), 295-312. doi:10.1007/s11135-017-0468-9
- Datainspektionen. (u.å.a.). Dataskyddsförordningen (GDPR). Hämtad 2019-04-03 från <https://www.datainspektionen.se/lagar--regler/dataskyddsförordningen/>
- Datainspektionen. (u.å.b.). Personuppgiftsbehandling hos myndigheter. Hämtad 2019-04-03 från <https://www.datainspektionen.se/vagledningar/for-myndigheter/>
- Datainspektionen. (u.å.c.). Anmäl personuppgiftsincidenter. Hämtad 2019-04-03 från <https://www.datainspektionen.se/lagar--regler/dataskyddsförordningen/anmala-personuppgiftsincident/>
- De la Croix, A. Barrett, A. & Stenfors. T. (2018). How to...do research interviews in different ways. *The Clinical Teacher*, 15(6), 451-456. doi:10.1111/tct.12953
- Esaiasson, P., Gilljam, M., Oscarsson, H. & Wängnerud, L. (2007). *Metodpraktikan: Konsten att studera samhälle, individ och marknad* (3:e uppl.). Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Grauers, F. (2012). *Fastighetsköp* (20:e uppl.). Lund: Juristförlaget
- Hultman, L. & Sadeghjoui, M. (2015). *Lagfartskapningar – En studie om det svenska lagfartssystemet*. (Examensarbete, Linköpings universitet).
- Irvine, A., Drew, P. & Sainsbury, R. (2013). Am I not answering your questions properly? Clarification, adequacy and responsiveness in semi-structured telephone and face-to-face interviews. *Qualitative Research*, 13(1), 87-106. doi:10.1177/1468794112439086
- Jacob, S. A. & Furgerson, S. P. (2012). Writing interview protocols and conducting interviews: Tips for students new to the field of qualitative research. *The Qualitative Report*, 17(T&L Art, 6), 1-10. EJ990034

- Julstad, B. (2018). *Fastighetsindelning och markanvändning* (5:e uppl.). Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Koch, S. F. (2017). User Fee Abolition and the Demand for Public Health Care. *South African Journal of Economics*, 85(2), 242-258. doi:10.1111/saje.12146
- Langsten, R. (2016). School fee abolition and changes in education indicators. *International Journal of Educational Development*, 53, 163-175. doi:10.1016/j.ijedudev.2016.12.004
- Lantmäteriet. (u.å.a.). Stycka av. Hämtad 2019-05-09 från <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Stycka-av/>
- Lantmäteriet. (u.å.b.). Reglera. Hämtad 2019-05-09 från <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Reglera/>
- Lantmäteriet. (u.å.c.). Klyva. Hämtad 2019-05-09 från <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/klyva/>
- Lantmäteriet. (u.å.d.). Stämpelskatt och avgifter. Hämtad 2019-04-08 från <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-agare/Stampelskatt-och-avgifter/>
- Lantmäteriet. (2014). Avskaffande av expeditionsavgiften för vilandebeslut i inskrivningsförordningen, SFS 2000:309 (DNR 519-2014/3816).
- Lantmäteriet. (2016). Prioritering av lagutvecklingsprojekt inom Lantmäteriet-2016 (DNR 119-2016/2028).
- Lantmäteriet. (2018a). Handbok FBL, fastighetsbildningslagen och lagen om införande av FBL (FBLP). Gävle: Division Fastighetsbildning.
- Lantmäteriet. (2018b). Handbok Fastighetsinskrivningen. Gävle: Division Fastighetsinskrivningen.
- Lantmäteriet. (2019a). Excel fil tillhandahållit via mejl 25-02-19 kl. 08:57 av Johan Åhlin.
- Lantmäteriet. (2019b). Excel fil tillhandahållit via mejl 17-04-19 kl. 08:56 av Johan Åhlin.
- Lechuga, V. M. (2013). Exploring Culture from a Distance: The Utility of Telephone Interviews in Qualitative research. *International Journal of Qualitative Studies in Education (QSE)*, 25(3), 251-268. doi:10.1080/09518398.2010.529853
- Oliphant, G. C., Hansen, K. & Oliphant, B. J. (2008). A review of a telephone-administered behavior-based interview technique. *Business Communication Quarterly*, 71(3), 383-386. doi:10.1177/1080569908321429

- Sahraee, M. & Kaviar, H. (2017). The Time to Assign Ownership in Forward Sale Sontract of Construction. *Journal of History Culture and Art Research*, 6(1), 737-755. doi:10.7596/taksad.v6i1.777
- SCB. (2019). Excel fil tillhandahållit via mejl 02-04-19 kl. 10.44 av Nicklas Sjölund.
- SFS 1949:105. *Tryckfrihetsförordning*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1970:988. *Fastighetsbildningslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1970:994. *Jordabalk*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1984:404. *Lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter*. Stockholm: Finansdepartementet.
- SFS 2000:224. *Lag om fastighetsregistret*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 2000:309. *Inskrivningsförordningen*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 2009:946. *Förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet*. Stockholm: Finansdepartementet.
- SFS 2018:218. *Lag (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- Ström, H. (2015). *Är elektroniska fastighetsköp framtiden? - En komparativ analys av den svenska och finska lagstiftningen för fastighetsköp och åtgärder i samband med köpet*. (Examensarbete, Uppsala Universitet).
- United Nations. (u.å.). About the Sustainable Development Goals. Hämtad 2019-05-29 från <https://www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-developmentgoals/>
- Vestoso, M. (2018). The GDPR beyond Privacy: Data-driven challenges for social scientists, legislators and policy-makers. *Future internet*, 10(7), 62. doi:10.3390/fi10070062
- Ward, K.T. (1995). Pre-registration Title Deeds. Part 1: the legal issues of ownership, custody and abandonment. *Journal of the Society of Archivists*, 16(1), 27-39. doi:10.1080/00379819509511758
- Weller, S. C., Vickers, B., Bernard, H. R., Blackburn, A. M., Borgatti, S., Gravlee, C. C. & Johnson, J. C. (2018). Open-ended interview questions and saturation. *PLOS ONE*, 13(6). doi:10.1371/journal.pone.0198606

Bilaga A

Intervjufrågor till fastighetsmäklare och banktjänstemän:

1. Känner du till vad vilande lagfart är och vad som gäller kring det?
2. Vad anser du om vilande lagfart?
3. Hur vanligt är det att ni hjälper kunder med lagfart?
4. Hur går ni tillväga gällande lagfart när ni säljer/kunden köpt del av fastighet?
5. Vilka problem kan uppstå när du skall hjälpa kunden med att ansöka lagfart på ett förvärv?
6. När ni säljer/kunden köpt del av fastigheter, hur rekommenderar ni era kunder att göra? Ansöka om vilande lagfart eller göra köpet när fastighetsbildningen är beslutad? Annat sätt?
7. Hur går ni tillväga när ni söker vilande lagfart på ett förvärv? Gör ni ansökan tillsammans, sammanställer ni en själv eller gör kunden den?
8. Hur ofta händer det att ni söker lagfart åt kunden och att den blir vilandeförklarad?
9. Hur ofta händer det att era kunder vill att ni ansöker om vilande lagfart?
10. Hur är kännedomen om vilande lagfart hos era kunder? Känner de till möjligheten eller är det en nyhet för dem?
11. Hur väl känner köpare och säljare till om lagstiftningen kring detta?

12. Känner du till avgifterna till vilande lagfart och att expeditionsavgiften betalas två gånger?

13. Reagerar kunderna på att de får betala expeditionsavgiften för vilande lagfart två gånger?

14. Följer det mer jobb för dig när ett beslut om vilande lagfart sker?

15. Anser du att det skulle bli ett ökande användning av ansökan av vilande lagfart om ett avskaffande av expeditionsavgiften skulle se?

16. Något du vill tillägga som kan vara relevant?

Bilaga B

Intervjufrågor till köpare av del av fastighet:

1. Vet du vad vilande lagfart är?
2. På vilka grunder fick du besked om vilande lagfart?
3. Tog du kontakt med Lantmäteriet, banken eller mäklare när du ansökte om lagfart?
4. Ansökte du aktivt om vilande lagfart när du köpte egendomen? Om ja, av vilken anledning?
5. Hur anser du att processen var när du ansökte om lagfart och fick vilandebeslut?
6. Kände du till att expeditionsavgiften skulle betalas två gånger?
7. Uppstod det några frågetecken för dig om expeditionsavgiften?
8. Något du vill tillägga som kan vara relevant?

Bilaga C

Intervjufrågor till handläggare/rådgivare från Fastighetsinskrivningen:

1. Hur vanligt anser du att det är med vilande lagfart?
2. Hur många av besluten vilande lagfart anser du rör del av fastighet?
3. Uppstår det många frågor från kunder när de får beslut om vilande lagfart?
4. Om frågor ställs vad är det för typ av frågor?
5. Anser du att det blir mer arbetsbelastning när kunderna får beslut om vilande lagfart? Uppstår alltså fler frågor från dem som får detta beslut?
6. Skulle ett avskaffande av expeditionsavgiften innebära mindre arbete för dig?
7. Hur anser du att ett avskaffande av expeditionsavgiften skulle påverka kunderna?
8. Hur anser du att ett avskaffande skulle påverka kunderna som köper del av fastighet?
9. Förstår kunderna skillnaden mellan uppskov och vilandebeslut?
10. Är det vanligt att kunder reagerar på att det får betala expeditionsavgift vid vilandebeslut och inte vid uppskov?

