



Elektroniska underskrifter på den svenska fastighetsmarknaden

Electronic Signatures in the Swedish Property Market

Carl-Fredrik Grindheim

Fanny Jönsson

Jennie Lind

Fastighetsvetenskap

Kandidatnivå 15 hp

VT 2019

Handledare: Per Henning Grauers

Sammandrag

I takt med teknologins utveckling har nya möjligheter skapats och elektroniska metoder för identifiering och undertecknande av avtal blir allt vanligare. För giltiga fastighetsöverlåtelse idag är det inte möjligt att använda elektroniska underskrifter då det enligt 4 kap. 1 § jordabalken krävs att avtalet uppfyller så kallade formkrav. Dessa formkrav omfattas av kravet på *skriftlighet, parternas underskrifter*, specifikation av *vilken egendom som överläts, köpeskillning* samt en *överlåtelseförklaring*. Anledningen till att dessa formkrav formulerades var på grund av att lagstiftaren vid den tiden lagen stiftades, det vill säga 1970, ansåg att en fastighetsöverlåtelse innebar en stor förmögenhetstransaktion. På grund av det ville man förhindra förhastade beslut, tydliggöra äganderättsövergången samt utfärda något som kunde fungera som bevismedel mellan parterna. I denna uppsats utreds möjligheten för användning av elektroniska underskrifter vid fastighetsöverlåtelse genom en rättsvetenskaplig metod. De rättsliga hinder som föreligger för användning av elektroniska underskrifter analyseras och resultatet visar att begränsningen finns i tolkningen av just begreppet *underskrift* i formkravens formuleringar. Den elektroniska underskriften ställs även mot nämnda skyddsintressen och visar på att de likväl kan tillgodoses med elektronisk metod som med fysisk underskrift. För att utreda om det är aktuellt med en lagändring belyses för- och nackdelar vilka visar på att den elektroniska underskriften dels uppnår en högre säkerhet och dels en effektivare process. Detta motiverar en lagändring som innebär en ny tolkning av begreppet *underskrift* alternativt ett tillägg eller omformulering av gällande rätt, 4 kap. 1 § jordabalken.

Abstract

Times are changing and due to the evolution of technology new opportunities have been created and electronic methods for identifying and signing agreements are becoming increasingly common. For valid property transactions today, it's not possible to use electronic signatures in accordance with 4th Chapter 1 § Land Code. Said provision requires that property agreements meet specific form-requirements which consists of a written document with both parties' handwritten signatures, specification of which property is transferred, purchase price and a declaration of transfer. These formal requirements were formulated because the legislator at the time the law was founded in 1970, considered that a property transfer meant a large economic transaction. That is why they found it important to prevent hasty decisions, clarify the ownership transfer and produce something that could serve as evidence between the parties. In this essay the possibility of using electronic signatures in property transactions is investigated through a legal science method. The legal obstacles that exist for the use of electronic signatures are analyzed and the result shows that the limitation is in the interpretation of the term *signature* in the formulation of the formal requirements. The electronic signatures are also analyzed against the interests behind the formal requirements and the result shows that they can be fulfilled also with electronic methods. In order to investigate whether a legislation amendment is relevant advantages and disadvantages are highlighted. The investigation shows that the electronic signature achieves higher security and a more efficient process. This justifies a change of law that entails either a new interpretation of the term *signature*, an addition or a reformulation of the current law 4th Chapter 1 § jordabalken.

Förord

Vi vill rikta ett stort tack till Per Henning Grauers för god handledning under arbetets gång. Tack för att du delat med dig av dina kunskaper och för givande diskussioner. Vidare vill vi även tacka Ola Jingryd för inledande ämnesdiskussion och för att ha väckt vårt juridiska intresse.

Helsingborg, maj 2019

Carl-Fredrik Grindheim, Fanny Jönsson & Jennie Lind

Innehållsförteckning

Sammandrag	2
Abstract.....	3
Förord	4
1 Inledning	7
1.1 Bakgrund	7
1.2 Syfte	8
1.3 Avgränsning	9
1.4 Disposition	9
1.5 Metod	10
2 Rättsläget idag	11
2.1 Fastighetsöverlåtelse idag	11
2.2 Lagfart	11
2.2.1 Elektronisk lagfartsansökan.....	12
2.3 Formkraven och deras bakomliggande syften.....	12
3 Olika underskrifter	16
3.1 Traditionell underskrift	16
3.2. E-legitimation.....	18
3.2.1. E-legitimering i framtiden	18
3.3 Elektronisk underskrift.....	19
3.3.1 eIDAS-förordningen.....	19
3.4 Säkerhet.....	21
3.4.1 Risker med elektroniska underskrifter.....	21
3.5 Tolkning av begreppet underskrift	22
4 Rättsekonomiskt perspektiv.....	23
4.1 Samhällets välbefinnande	23
4.2 Transaktionskostnader.....	23
4.3 Lantmäteriets konsekvensanalys	24
5 Analys.....	25
5.1 Inledning.....	25
5.2 Elektroniska underskriftens förmåga att uppfylla formkravens bakomliggande syften	25
5.2.1 Lagfart kräver viss form av fångeshandling	25
5.2.2 Tydlighet och trygghet.....	26

5.2.3 Avtalets säkerhet.....	28
5.4 Rättsekonomiskt perspektiv	28
6 Slutsats	30
7 Egna reflektioner och förslag till framtida forskning	32
8 Källförteckning	33
9 Bilagor	36

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I olika kulturer och samhällen världen över har handel med varor och tjänster utgjort en viktig förutsättning för samhällets utveckling och framgång. Sedan tidernas begynnelse har handeln baserats på någon form av avtal i enlighet med samhällets regler och normer kring avtal. Det traditionella handelsmönstret har dock förändrats genom åren, men det fundamentala för att ingå ett avtal består. Det vill säga ett utbyte av eniga viljeförklaringar mellan avtalsparterna, vilket innebär att varje part ansvarar för de juridiskt bindande konsekvenser som uttryckts i enlighet med avtalet. Förr kunde dessa viljeförklaringar förmedlas genom post och på så sätt var det förhållandevis enkelt att härleda till en avtalspart med rättshandlingsförmåga.

Ett modernare samhälle har växt fram i takt med teknologins utveckling och därmed skapat nya handelsmönster. Med detta har förväntningarna i samhället förändrats vilket har gjort att människan idag vill agera under mer flexibla förhållanden för att kunna ingå avtal på ett smidigt sätt.

Strax efter millennieskiftet började svenska banker utveckla en generell infrastruktur för e-legitimationer. Dessa skulle uppfylla kraven från myndigheter och banker samt accepteras av allmänheten och företag för att tillfredsställa behovet av e-tjänster i samhället. Skatteverket och försäkringskassan anpassade tidigt sina tjänster för e-legitimationer. En e-legitimation är en elektronisk identitetshandling som ägaren av kan använda för att identifiera sig på elektronisk väg. Precis som en fysisk identitetshandling, innehåller en e-legitimation identitetsuppgifter som kan kopplas till en specifik person. För att kunna använda sig av en e-legitimation behöver personen först få tillgång till tjänsten, vilket oftast sker genom en ansökan via sin bank. Infrastrukturen utvidgades genom att banker började ge ut BankID till sina kunder under år 2004. Två år senare började tillväxten av nya självbetjäningstjänster i både företag, kommuner och landsting. Under år 2010 blev BankID en välkänd tjänst för gemene man då den lanserades för att användas i mobilen. Utveckling av applikationer och mobila tjänster har sen dess gått i raketfart i vårt teknologiska samhälle.¹ Med myndigheter, landets största banker och internetoperatörer i ryggen har det skapats ett förtroende i

¹ BankID, Om oss, 2019.

allmänhet för digitala tjänster, vilket har lett till att cirka 7,5 miljoner människor i Sverige använder BankID.² Denna siffra visar även på att det fortfarande finns en stor målgrupp som utesluts på grund av att de inte har BankID.

Idag utförs allt fler affärstransaktioner med elektroniska medel istället för traditionella underskrifter och vår namnteckning är en nödvändighet för att genomföra olika transaktioner. En namnteckning fungerar som en bekräftelse på att vi har accepterat villkor i ett avtal.³ Ett elektroniskt certifikat som användas som underskrift utgör en slags motsvarighet till vårt ID-kort. I en elektronisk handling finns det alltså möjligt att kontrollera om innehållet kommer ifrån den fysiska person som framstår som utställare.⁴

Det är viktigt att lagstiftning visar följsamhet och utvecklas i enlighet med samhället. Lagstiftningen utgör idag ett rättsligt hinder vid fastighetsöverlåtelser mot ett effektivt nyttjande av teknologins möjligheter på grund av särskilda bestämmelser som utgörs av formkrav i 4 kap. 1 § jordabalken.⁵ Samtidigt kan det finnas en risk att ändra lagstiftningen för fort då tekniken gör nya framsteg på marknaden hela tiden.⁶ Svensk juridik behöver samspela med samhället vi lever i idag, därav kan det finnas ett behov av att utreda om en adekvat rättslig lagstiftning anpassad till ett mer effektivt och digitaliserat samhälle är möjlig.

1.2 Syfte

Det huvudsakliga syftet med denna uppsats är att undersöka möjligheterna för användning av elektroniska underskrifter vid fastighetsöverlåtelser genom följande frågeställningar:

1. Vilka för- och nackdelar finns vid användning av elektronisk underskrift vid överlåtelse av fastighet?
2. Bör lagstiftningen anpassas och i så fall hur, för att fortfarande uppfylla formkravens bakomliggande skyddsintressen även vid elektroniska underskrifter?

² BankID, Statistik BankID - användning, innehav och fördjupning 2017.

³ Regeringen, Digitala signaturer - en teknisk och juridisk översikt, 1998.

⁴ SOU 1996:40 Elektronisk dokumenthantering, s. 39.

⁵ Benno, Nordisk årsbok i Rättsinformatik, 1997, s. 50.

⁶ SOU 1996:40 s. 119 ff.

1.3 Avgränsning

Uppsatsen kommer i huvudsak behandla överlåtelser av fast egendom som regleras i jordabalken. Motsvarande formkrav finns i bostadsrättslagen och tillämpas vid bostadsrättsöverlåtelser. En förändring av jordabalken lär troligtvis innebära en förändring av bostadsrättslagen och därför kommer uppsatsen inte vidare behandla bostadsrättsöverlåtelser. Då detta är en rättsvetenskaplig uppsats som behandlar de juridiska aspekterna av eventuell användning av elektroniska underskrifter vid överlåtelse av fast egendom ges endast en kortfattad beskrivning av tekniken bakom elektroniska underskrifter. En kortfattad beskrivning anser vi väsentlig för att skapa förståelse för sammanhanget i helhet.

1.4 Disposition

Kapitel 3 inleder med en översiktlig redogörelse för rättsläget idag. Där behandlas den ekonomiska betydelsen av fastighetsöverlåtelser, förfarandet gällande lagfart och avslutningsvis formkraven och deras bakomliggande syften.

I kapitel 4 presenteras de olika formerna av underskrift, traditionell och elektronisk. Kapitlet innehåller även avsnitt som berör vad e-legitimation är idag och hur det troligtvis kommer att se ut i framtiden och även vad eIDAS-förordningen innebär. Vidare behandlas även avsnitt gällande säkerhet, risker och tolkning av begreppet underskrift.

Kapitel 5 presenterar ämnet utifrån ett rättsekonomiskt perspektiv där hinder i form av transaktionskostnader tas upp. Även Lantmäteriets bedömning av de ekonomiska följderna presenteras utifrån myndigheten, näringslivet och privatpersoner.

Kapitel 6 består av en analys för att leda fram till en slutsats och svar på uppsatsens frågeställningar. Inledningsvis analyseras den elektroniska underskriften och dess förmåga att uppfylla de bakomliggande syftena i formkraven där fördelar och nackdelar presenteras. Slutligen genomförs en analys ur ett rättsekonomiskt perspektiv med fokus på transaktionskostnader.

I kapitel 7 diskuteras analysens olika svar för att mynna ut i en slutsats och svar på uppsatsens frågeställningar. Här redogörs också för hur rättsläget borde vara, det vill säga utifrån ett de lege ferenda-perspektiv, och förslag till nödvändiga förändringar.

Uppsatsen avslutar med kapitel 8 som innefattar egna reflektioner kring ämnet som dykt upp under arbetets gång och även förslag till framtida forskning.

1.5 Metod

Då uppsatsen syftar till att angripa och analysera ett juridiskt problemområde används en rättsvetenskaplig metod.⁷ Utifrån den rättsvetenskapliga metoden genomförs en djupgående analys av formkraven för överlåtelseavtal i 4 kap. 1 § jordabalken. Det vill säga genom tolkning av lagtext och förarbeten samt undersökning av praxis och doktrin som finns inom området för tolkning av bakomliggande syften till formkraven.

Inledande del av uppsatsen syftar till att redogöra för hur rättsläget ser ut idag, alltså utifrån ett de lege lata-perspektiv.⁸ Medan senare delar av uppsatsen utgår ifrån ett de lege ferenda-perspektiv och syftar till att redogöra för hur rättsläget borde vara. Med hjälp av rättspolitisk argumentation genomförs en analys av huruvida rätten bör ändras för att bättre tillgodose sina ändamål och för att följa en digital samhällsutveckling.⁹

Problemformuleringen analyseras i senare del även utifrån ett rättsekonomiskt perspektiv. I den delen genomförs en analys kring de ekonomiska effekterna av traditionella avtal och signering jämfört med de elektroniska. Detta är ett relevant perspektiv att analysera då rättens roll i samhällsekonomin är avgörande för att utreda hur samhällets resurser används på bästa sätt och för att bli så effektivt som möjligt.¹⁰

⁷ Sandgren, 2018. s. 43.

⁸ Ibid. s. 48.

⁹ Ibid. s. 52.

¹⁰ Ibid. s. 61.

2 Rättsläget idag

2.1 Fastighetsöverlåtelse idag

Fastighetsöverlåtelse idag är av stor ekonomisk betydelse både för samhället och privatpersoner. Ungefär 100 000 stycken fastighetsöverlåtelse sker årligen motsvarande ett värde om cirka 300 miljarder svenska kronor. Lantmäteriet uppskattar marknadsvärdet för Sveriges fastigheter till över 12 biljoner kronor, baserat på köpeskillingen.¹¹ Dessa höga siffror är en anledning till varför avtal gällande fastighetsöverlåtelse upprättas i skriftlig form. Denna stora ekonomiska betydelse utgör dessutom en anledning till varför den som förvärvat en fastighet ska söka lagfart och bli publicerad som lagfaren ägare i fastighetsregistret.¹² Världsbanken menar att ett välfungerande fastighetsregister som går att lita på är avgörande för ett lands marknadsekonomi. Eftersom fast egendom ofta används som säkerhet för lån är fastighetsregistret väsentligt för hela fastighetsomsättningen.¹³

2.2 Lagfart

Enligt 20 kap. 1 § jordabalken är den som förvärvat en fastighet skyldig att söka lagfart inom tre månader. Lagfart söks genom att fångeshandlingen för köpet skickas in till Lantmäteriets enhet för fastighetsinskrivning.¹⁴ Handlingen som skickas in blir därefter en allmän handling och fungerar som ett bevis för vem som är den rätta ägaren till fastigheten. På detta sätt blir ägaren också skyddad mot konkurrerande anspråk. När handlingen skickas in till lantmäteriet sker ingen direkt granskning av namnteckningar och parterna behöver inte heller legitimera sig vid inlämnandet eller för att skriva under. Istället anser man att förtroendet för att rätt person upprättat handlingarna uppstår genom att parterna granskar varandra samt genom att upprättandet ofta sker under tillsyn av mäklare, bank och vittnen.¹⁵ För att förhindra att beslut om lagfart fattas utifrån förfalskade fångeshandlingar är det originalhandlingarna som ska lämnas in.¹⁶

¹¹ Lantmäteriet 2018 – Fastighetsöverlåtelse i en digital tid, s. 12.

¹² Ibid.

¹³ Badev, Anton I. and Beck, Thorsten and Vado, Ligia and Walley, Simon C., Housing Finance Across Countries: New Data and Analysis (January 1, 2014). World Bank Policy Research Working Paper No. 6756.

¹⁴ 16 § förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet.

¹⁵ Lantmäteriet, Fastighetsöverlåtelse i en digital tid, 2018. s. 16.

¹⁶ 20 kap. 5 § jordabalken och prop. 1970:20 del A s. 288.

2.2.1 Elektronisk lagfartsansökan

Lagfartsansökan kan sedan 2006 skickas in elektroniskt vilket då var begränsat till att endast gälla för aktörer som stod under tillsyn av Finansinspektionen eller motsvarande myndighet som banker och mäklare.¹⁷ Sedan maj 2017 är det tillåtet att skicka in handlingarna elektroniskt, detta då man ansåg att tillräckligt med erfarenhet gällande elektroniska rutiner erhållits. I de fall fångeshandlingen lämnas in på elektronisk väg ska ingivaren skapa en elektronisk kopia, vanligen genom att handlingen skannas in och skapar ett PDF-format.¹⁸ Detta innebär vid elektronisk inlämning att en kopia av fångeshandlingen godkänns. Elektroniska ansökningar kan göras via Lantmäteriets två olika tjänster, E-ansökan Fastighetsinskrivning som främst används av banker och kreditinstitut samt Digital Ansökan Fastighetsinskrivning som riktar sig mot privatpersoner. Skydds- och stödfunktioner finns för båda dessa elektroniska tjänster och innebär en högre grad av kontroller jämfört med traditionell ingivning. Först och främst krävs det att den som ansöker om lagfart identifierar sig med en e-legitimation. För detta krävs att tillhandahållaren av e-legitimationen har ingått avtal med E-legitimationsnämnden.¹⁹ I nästa steg laddar personen i fråga upp en elektronisk kopia av originalhandlingen samt intygar på heder och samvete att den elektroniska kopian stämmer överens med originalet, vilket görs via en elektronisk underskrift. Även ansökan undertecknas med en elektronisk underskrift innan de bifogade handlingarna skickas in till Lantmäteriet för granskning. Utöver detta stämmer systemet av att den som överlåter är lagfaren ägare och uppmärksammar på om det finns en make eller tidigare make som skulle kunna ha anspråk på fastigheten. Ytterligare automatiska kontroller ser till att ansökan är korrekt underskriven och att underskriften inte är manipulerad.²⁰

2.3 Formkraven och deras bakomliggande syften

Regler gällande slutande av avtal återfinns primärt i avtalslagen. Det kan dock konstateras att denna lag inte är tillämplig på formalavtal enligt 1 § 3 st. avtalslagen. Reglerna angående anbud och accept gäller således inte vid fastighetsköp. För giltiga fastighetsöverlåtelser krävs enligt 4 kap. 1 § jordabalken att avtalet uppfyller de så kallade formkraven. Dessa formkrav omfattas av kravet på *skriflighet, parternas underskrifter, specifikation av vilken egendom*

¹⁷ Prop. 2005/06:28.

¹⁸ Lantmäteriet, Fastighetsöverlåtelser i en digital tid, 2018. s. 22.

¹⁹ Lantmäteriets föreskrifter om digital ansökan i inskrivningsärenden LMFS 2017:4.

²⁰ Lantmäteriet, Fastighetsöverlåtelser i en digital tid, 2018. s. 23.

som överlåts, köpeskilling samt en överlåtelseförklaring.²¹ Genom rättshistorien har det alltid i någon mån funnits formkrav, även om de har genomgått förändringar. Att rättshandlingen inte skulle göras beroende av några formkrav överhuvudtaget har aldrig varit ett alternativ vilket framgår av propositionen till 1970 års Jordabalk.²² I flera tidigare rättsfall har HD konsekvent framfört vikten av att upprätta överlåtelseavtalet korrekt för att handlingen ska bli giltig.²³ I propositionen framgår även ett resonemang gällande de bakomliggande skäl till varför dessa ovan nämnda formkrav kom till.

Först och främst så har ett *skriftligt avtal* ansetts krävas för att upprätthålla trygghet samt av bevisskäl. Lagstiftaren ville förhindra att varken köpare eller säljare tog förhastade beslut vid fastighetsöverlåtelser, då fast egendom vid den tiden lagen stiftades vanligtvis utgjorde en privatpersons största förmögenhetstransaktion. Ytterligare intresse låg i att klargöra äganderättsövergången vilket inte bara har betydelse för parterna själva utan också för tredje man som kan beröras av överlåtelsen. Detta hänger samman med att äganderätten genom lagfarten får publicitet i vilken process Lantmäteriet förutsätter att fångeshandlingen tillkommer i viss form, se avsnitt 3.2. Skriftlighetskravet var slutligen även tänkt att fungera som ett bevismedel på att överlåtelsen var i enlighet med säljaren och köparens vilja.²⁴ Utöver det underliggande kravet på att överlåtelseavtalet ska upprättas skriftligen ställs krav på avtalets innehåll utifrån fyra rekvisit:

- *Vilken egendom som överlåts* måste specificeras för att tydliggöra för tredje man. En otydlig beskrivning av vilken fastighet som överlåts är inte tillräckligt. Vanligen används fastighetsbeteckningen som specificering. Är fastighetsbeteckningen bristfällig finns inte förutsättning för att bevilja lagfart.
- *Överlåtelseförklaringen* syftar till att tydliggöra att avtalet innebär en överföring av äganderätten från säljare till köpare. Genom tidigare rättsfall framgår att det krävs en tydlig formulering för att kravet ska anses vara uppfyllt.²⁵

²¹ 4 kap. 1 § jordabalk (1970:994).

²² Prop. 1970:20 del B 1 s.122.

²³ NJA 1997 s. 509, NJA 1984 s. 673, NJA 1987 s. 726, NJA 1990 s. 18 och 2002 s. 467.

²⁴ Prop 1970:20 del B 1 s. 122. Grauers F., Fastighetsköp 2016, s. 43.

²⁵ NJA 1984 s. 482.

- *Köpeskillingen* måste anges på något sätt men måste dock inte finnas specificerad, det anses tillräckligt att kvadratmeterpriset finns angivet och fastighetens totala areal.²⁶ Även detta rekvisit bör uppfyllas av bevisskäl men ytterligare skäl ligger i köpeskillingens betydelse för skattemässiga konsekvenser. Till exempel för beräkning av kapitalvinstbeskattning vid försäljning och vid beräkning av stämpelskatt som tas ut vid beviljande av lagfart.²⁷
- *Parternas underskrift* tjänar flera olika syften. Dels för att uttrycka en viljeförklaring som innebär att en person visar en vilja att förbinda sig till förpliktelser och rättigheter men dessutom för att säkra identiteten för parterna i fråga.²⁸ Vidare syftar underskriften till att uppmana parterna att tänka efter innan avtalet ingås, säkra bevisning om överlåtelsens tillkomst men även för att möjliggöra för förvärvaren att lagfart beviljas för fångeshandlingen.²⁹

Ibland sker det att överlåtelseavtal undertecknas vid olika tillfällen, detta kallas successivt undertecknande. HD uttalar sig i rättsfallet NJA 2000 s. 747, att bundenhet vid successivt undertecknande uppkommer när båda parterna har skrivit under handlingen och lämnats till en fristående person i förhållande till den sist undertecknande part eller till den fastighetsmäklare som är anlitad för uppdraget.³⁰ Detta innebär att handlingarna skickas mellan parterna och vanligtvis via post.

Det finns ytterligare ett krav som måste vara uppfyllt för att förvärvaren ska kunna beviljas lagfart. Detta omfattas av *bevittning* som innebär att överlåtarens namnteckning ska vara bevittnad av två personer.³¹ Uppfylls inte detta krav innebär det inte att handlingen är ogiltig utan Lantmäteriet förklarar lagfarten vilande tills dess att överlåtaren inkommer med en korrekt upprättad handling. Alternativt om överlåtaren anser att överlåtelsen är ogiltig och väcker talan hos domstol inom viss tid. Om detta inte sker beviljas förvärvaren lagfart.³²

²⁶ NJA 1998 s. 462.

²⁷ 9 § Lagen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (1984:404).

²⁸ Hultmark, Elektronisk handel och avtalsrätt, 1998, s. 23.

²⁹ Prop. 1970:20 Del B 1 s.127.

³⁰ Grauers PH. Formkravet vid fastighetsköp samt minimikravet vid successiva rättshandlingar, s 4. NJA 2000 s. 747.

³¹ 20 kap. 7 § jordabalk (1970:994).

³² 20 kap. 8 § jordabalk (1970:994).

I propositionen till 1970 års jordabalk ifrågasätts huruvida fast egendom utgör ett särskilt viktigt förmögenhetsobjekt och om detta är *“förenligt med ett modernt betraktelsesätt”* som man uttrycker det i propositionen.³³ Den fasta egendomen idag har inte alltid samma ekonomiska betydelse som förr och det är svårt att bortse från att tillgångar av lös egendom, som kan vara av minst lika stort ekonomiskt värde, kan omsättas formlöst.³⁴ Att notera är även att denna proposition idag är 49 år gammal.

Det framgår tydligt att formkraven kom till för att beakta skyddsintressen vid överlåtelse av fast egendom. Trots detta resonemang gällande skäl för och emot formkraven innebar en sammanvägning av dessa skyddsintressen att formkraven fortfarande ansågs bärande och därmed utgjorde en tillräcklig grund för att de skulle behållas. Dock anges det vidare i propositionen att ett formkrav som anses vara av betydelse inte bör utformas på ett sådant sätt som tynger fastighetsomsättningen.³⁵ *“Vad man vinner genom ett formkrav får noga vägas mot det besvär som det innebär att iaktta formregeln”*.³⁶

³³ Prop. 1970:20 s. 123.

³⁴ Prop. 1970:20 s. 123.

³⁵ Ibid.

³⁶ Ibid.

3 Olika underskrifter

3.1 Traditionell underskrift

En traditionell underskrift är när en fysisk person skriftligen undertecknar ett avtal med sin egenhändiga namnteckning med penna och papper. Skälen för kravet på en traditionell underskrift kan variera. Inom svensk rätt finns det rättsordningar där en traditionell underskrift har en rättslig betydelse i större utsträckning.³⁷ En traditionell namnteckning som underskrift är en allmän etablerad metod för bevis, kontroll och bekräftelse av parternas agerande. Ett betraktelsesätt som har skapat tillit till handlingar med traditionella underskrifter.³⁸ Någon reglering kring hur en underskrift ska ske finns inte, det kan bestå av fullständig namnunderskrift, initialer eller sigill etc. Oavsett underskrift är det avsikten bakom undertecknandet som är det väsentliga.³⁹ Kravet på underskrift har tidigare behandlats i utredningen Elektronisk dokumenthantering där man uttalar att en underskrift används i huvudsak för att utesluta muntliga överenskommelser.⁴⁰ Samtidigt konstateras det att i de fall där en köpehandling kräver en underskrift ska en namnteckning ske, vilket gäller för bland annat fastighetsöverlåtelser enligt 4 kap. 1 § jordabalken. Anledningen till att en underskrift ska finnas med på ett överlåtelseavtal vid förmedling av en fastighet utgörs av att lagstiftaren ville skapa en omständighet för köpet, det vill säga ett moment bestående av signering för parterna, som i sin tur innebär att utrymme för ogiltigheter i form av bedrägeri och ocker begränsas.⁴¹

Det har diskuterats i prop. 1999/2000:117 om namnunderskriftens rättsliga och centrala funktion. Dessa ansågs vara viljefunktion, varningsfunktion, identifieringsfunktion, äkthetsfunktion samt bevisningsfunktion.⁴² Nedan kommer dessa funktioner vidare behandlas.

Viljefunktionen visar att undertecknaren accepterar handlingens textinnehåll samt viljan att ingå avtal på ett visst sätt. Genom att undertecknaren sätter sin underskrift på handlingen framgår det att personen har visat vilja till att handla på ett visst sätt.

³⁷ Prop. 1999/2000:117 s. 15 och 17.

³⁸ Prop. 1999/2000:117 s. 16.

³⁹ Hultmark, Christina, Elektronisk handel och avtalsrätt, s 30.

⁴⁰ SOU 1996:40 s. 93.

⁴¹ Grauers F. Fastighetsköp 2016, s. 31.

⁴² Ds 1998:14 s. 134 ff, se även Prop. 1999/2000:117 s. 14 ff.

Även *varningsfunktionen* anses vara bunden till underskriften, då ett krav på underskrift tydligt klargör en bindande förpliktelse. En viss omständighet ska finnas innan personen företar en betydelsefull rättshandling som exempelvis ett köpekontrakt, där det handlar om ett större ekonomiskt värde. När underskriften finns på handlingen blir avtalet bindande för personerna i fråga, därav ska en underskrift uppmana till eftertanke.⁴³

Identifieringsfunktionen används för att identifiera underskriften med den person som undertecknar handlingen. Detta kan ske genom att en kontrollant närvarar vid kontraktsskrivningen samt genom en kontroll av parternas namnteckning i jämförelse med tidigare underskrift.

Äkthetsfunktionen. Genom att säljaren respektive köparen undertecknar en handling som innehåller en viss text, knyts texten ihop till namnteckningen och därmed till den person som undertecknat sitt namn på pappershandlingen. “*Det faktum att både texten och namnteckningen fastsätts på papperet medför ett visst skydd mot manipulation och talar för att handlingen är äkta.*”⁴⁴ Detta motiveras genom att namnteckningen vidare kan användas för att identifiera att rätt person skrivit under handlingen. En namnteckning är personlig men samtidigt kan det finnas en risk att personens namnteckning förfalskas med nästintill identisk namnteckning, vilket gör att kopplingen mellan namnteckningen och personen inte kan bedömas som helt unik. För att kontrollera en namntecknings anknytning till en person krävs det att en tidigare namnteckning från denna person finns tillgänglig för att kunna jämföra. I kontroll granskas bland annat penntryck och bokstavsdetaljer för att analysera underskriftens utseenden som sätts i relation till äktheten. Värderingen ska göras på ett tillförlitligt sätt, vilket kräver en viss kompetens och säkerhet av personal. Med högre kvalitet på dokument med en underskrift desto bättre och säkrare kan ett utlåtande bli. För att få en hög kvalitet på dokument kan det bland annat göra vattenmärke, holografiska bilder och säkerhetsråd.⁴⁵

Bevisfunktion behövs för att kunna styrka vissa rättsligahandlingar i efterhand. Både identifieringsfunktionen och äkthetsfunktionen kan ofta behöva användas när behov av

⁴³ Ds 1998:14 s. 134 f.

⁴⁴ Prop. 1999/2000:117 s. 14.

⁴⁵ Ds 1998:14 s. 135 och 136.

bevisning kommer på tal för att kunna säkerhetsställa att undertecknaren med avsikt gav sin namnteckning på en handling.⁴⁶

3.2. E-legitimation

En e-legitimation är en elektronisk identitetshandling som ägaren kan använda för att identifiera sig på elektronisk väg. Precis som en fysisk identitetshandling, innehåller en e-legitimation identitetsuppgifter som kan kopplas till en specifik person. En e-legitimation återfinns vanligtvis som en applikation på en telefon eller som fil på en dator men den kan också finnas på ett fysiskt kort som innehåller ett chip där information lagras.⁴⁷

Personer som vill använda sig av e-legitimation behöver först få tillgång till tjänster för det, vilket oftast sker genom att ansöka om tjänsterna via sin bank. Det är då banken som ansvarar för processen att säkra personens identitet, alltså genomföra grundidentifieringen, och är därmed utfärdare av e-legitimation. Genom e-legitimationen kan användaren logga in i e-tjänster och skriva under avtal elektroniskt och när det sker genomförs oftast flera kontroller som syftar till att knyta personen till en legitimation eller en underskrift. I den här processen används elektroniska certifikat för att koppla valideringsuppgifter för en elektronisk legitimation och underskrift till en fysisk person. Det är ofta utfärdaren som levererar certifikat som bevis på valideringen men det kan även vara en annan part.⁴⁸

3.2.1. E-legitimering i framtiden

I SOU 2019:14 lämnas ett förslag om införandet av ett nationellt identitetskort som Polisen ska ansvara för att utfärda. Identitetskortet föreslås innehålla en statlig e-legitimation på högsta tillitsnivån enligt tillitsramverket i den föreslagna lagen om infrastruktur för elektronisk identifiering och kvalitetsmärket Svensk elektronisk identitetshandling. Även den kommer Polisen troligtvis att ansvara för att utfärda. Den statliga e-legitimationen ska kunna brukas för att skapa en avancerad elektronisk underskrift i enlighet med eIDAS-förordningen, se avsnitt 4.3.1. Anledningen till att den inte kan skapa en kvalificerad elektronisk underskrift i enlighet med eIDAS-förordningen är att det idag inte finns några författningsreglerade krav på användningen av det i svensk rätt. Utredningen har därför gjort bedömningen att det är tillräckligt med skapande av avancerade för tillfället. Det framgår dock att nya bedömningar

⁴⁶ Ds 1998:14 s. 136.

⁴⁷ SOU 2019:14 s. 129.

⁴⁸ Lantmäteriet, Fastighetsöverlåtelser i en digital tid, 2018. s. 58.

ska göras kontinuerligt för att följa utvecklingen och behov. Utredningen menar på att en säker e-legitimation utfärdad av staten bidrar till att motverka den identitetsrelaterade brottsligheten. Den största risken med elektronisk identifiering är knuten till själva identifieringen av den sökande i samband med utfärdandet. Det anses därför vara av stor vikt att säkerställa den sökandes identitet vid den tidpunkten. Utredningen förklarar att en säker grundidentifiering som utförs av en myndighet vid ett personligt besök minskar risken för att en e-legitimation skulle utfärdas till en obehörig person. Längre fram i tiden bedöms det även vara möjligt att staten utfärdar en e-legitimation som finns i en mobiltelefon, om det bedöms lämpligt utifrån bland annat säkerhetsrisker.⁴⁹

3.3 Elektronisk underskrift

Utöver att e-legitimation kan användas för att identifiera en användare på elektronisk väg kan e-legitimation även användas för att framställa en elektronisk underskrift. Den elektroniska underskriften brukar beskrivas som motsvarigheten till en traditionell underskrift.⁵⁰

Ytterligare definition fanns i den lag som reglerade elektroniska underskrifter innan eIDAS-förordningen inträdde och definierade begreppet som *“data i elektronisk form som är fogad till eller logiskt knutna till andra elektroniska data och som används för att kontrollera att innehållet härrör från en som framstår som utställare och att det inte har förvanskats”*.⁵¹ På samma sätt som traditionella pappershandlingar undertecknas används elektroniska underskrifter för att ge skydd mot förfalskning och förnekande. Främsta funktion utgörs av säkerhetsrelaterade aspekter såsom att ge underlag för att handlingen är äkta, säkra bevisning samt originalkvalitet.⁵²

3.3.1 eIDAS-förordningen

I den svenska lagstiftningen saknas bestämmelser om sådant som rör e-legitimering och e-underskrifter. Då EU-förordningar är direkt tillämpliga i alla medlemsstater regleras e-legitimering och e-underskrifter istället genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, som benämns eIDAS-förordningen. Förordningen syftar till att säkerställa en

⁴⁹ SOU 2019:14 s. 317-338.

⁵⁰ Ds 2003:29. s 30.

⁵¹ Rapporten E-legitimationer enligt eIDAS från 16 december 2016, s. 7.

⁵² SOU 2019:14 s. 143.

väl fungerande inre marknad med rättslig ram och lämplig säkerhetsnivå för elektronisk identifiering, betrodda tjänster och även regler för de som tillhandahåller sådana tjänster.⁵³

Förordningen är indelad i två delar, den ena behandlar krav på tillhandahållande av betrodda tjänster inklusive en rättslig ram för sådant, medan den andra behandlar krav på ömsesidigt erkännande av anmälda e-legitimationer. Under sommaren 2016 påbörjades tillämpningen av förordningen och sedan 29 september 2018 krävs det att svenska myndigheter erkänner anmälda utländska e-legitimationer i svenska e-tjänster. I förordningen görs en uppdelning mellan avancerade och kvalificerade elektroniska underskrifter.⁵⁴

En avancerad elektronisk underskrift. Enligt artikel 26 i eIDAS-förordningen ska en avancerad elektronisk underskrift vara unikt knuten till undertecknaren, vilket innebär att det ska vara möjligt att undertecknaren ska kunna identifieras genom den. Den ska vara skapad utifrån grundval av uppgifter som undertecknaren med hög grad av tillförlitlighet kan använda under sin egen kontroll. Underskriften ska även vara knuten till de uppgifter som den undertecknar på ett sätt så att alla ändringar av uppgifterna efter underskriften genomförts ska kunna upptäckas.

En kvalificerad elektronisk underskrift. Enligt 25:e artikeln i förordningen ska en kvalificerad elektronisk underskrift erkännas i alla medlemsstater och även ha motsvarande rättslig verkan som en handskriven traditionell underskrift.⁵⁵ Den skapas genom en kvalificerad anordning för underskriftsframställning som är baserad på ett kvalificerat certifikat för elektroniska underskrifter.⁵⁶

eIDAS-förordningen innebär inget krav för att Sverige eller andra medlemsstater är tvungna att använda kvalificerade elektroniska underskrifter. De elektroniska underskrifter som används i Sverige i dagsläget anses generellt sett uppfylla kraven i artikel 26 för avancerade elektroniska signaturer. Av andra artikeln i förordningen framgår att det finns ett undantag där förordningen inte påverkar lagar i nationell rätt avseende formkrav, vilket innebär att när

⁵³ SOU 2019:14 s. 130 jfr. Lantmäteriet, Fastighetsöverlåtelse i en digital tid, 2018. s. 59.

⁵⁴ Lantmäteriet, Fastighetsöverlåtelse i en digital tid, 2018. s. 60.

⁵⁵ SOU 2019:14 s. 144.

⁵⁶ Lantmäteriet, Fastighetsöverlåtelse i en digital tid, 2018. s. 64.

ett formkrav kräver en handskreven underskrift har ett sådant kravföreträde före förordningens reglering av rättslig verkan för elektroniska underskrifter.⁵⁷

3.4 Säkerhet

I prop. 1999/2000 nämns att tekniken bakom elektroniska signaturer präglas av en hög säkerhet och därför bör elektroniska signaturer av tillräckligt hög kvalitet ha minst lika hög säkerhet som traditionella underskrifter. Förfalskningar av underskrift och innehåll vid elektroniska signaturer och avtal anses betydligt svårare att genomföra jämfört med handskrivna signaturer på pappershandlingar. Detta grundar sig i den höga säkerheten som råder vid elektroniska signaturer och dess system. Det är exempelvis möjligt att spåra signaturen till om den har använts vid andra tidpunkter och även till vilken tidpunkt dokumentet signerades. Förutsättningarna för att bevisa eller motbevisa en förfalskad underskrift kan därmed vara bättre än en handskreven underskrift. Det förutsätter dock att signeringssystemet går att återskapa om det har gått lång tid sedan en påstådd förfalskning och att det går att bevisa hur systemet fungerade vid tidpunkten då signeringen utfördes. Det som är utmärkande vid signering på traditionellt vis är att signaturen är beständig och att den kan genomgå en handskriftsanalys många år efter att den har utfärdats. Det går däremot inte att fastställa tidpunkten för signering eller om innehållet i dokumentet har ändrats i efterhand.⁵⁸

3.4.1 Risker med elektroniska underskrifter

Eftersom elektronisk kommunikation sker med hög hastighet innebär det att parter som förhandlar och sluter avtal mellan varandra elektroniskt ställs inför en risk att oöverlagda förklaringar avges som parterna sedan inte önskar vara bundna av. Elektronisk kommunikation kan till viss del ha karaktär av att kommunikationen som utförs inte är bindande och i vissa situationer kan avtalsmiljön vara obegriplig och svår att överblicka.⁵⁹ Ytterligare en risk med elektroniska handlingar är att en handling obehörigen kan ha signerats genom att någon fått tillgång till verktyget för signering genom exempelvis en personlig

⁵⁷ Ibid s. 60.

⁵⁸ Bengtsson, Henrik, Bevisbörda och beviskrav vid invändning om underskriftsförfalskning – särskilt om elektroniska signaturer, s. 72. I: Elektroniska signering – En antologi.

⁵⁹ Hultmark, Elektronisk handel och avtalsrätt, 1998, s. 24.

nyckel eller kod. I de fall presumeras att innehavaren av verktyget är den som har signerat om inte denne har anmält att nyckel eller kod kommit på avvägar.⁶⁰

3.5 Tolkning av begreppet underskrift

Utgångspunkten i fall gällande ingående av avtal där det krävs att handlingen på grund av formkrav ska undertecknas, såsom i jordabalken, är att kravet på underskrift inte kan uppfyllas elektroniskt om det inte framgår av lagstiftningen i det enskilda fallet.⁶¹ I prop. 2001/02:142 s. 70 yttras följande: *”Ett krav på underskrift får i svensk lagstiftning, om inte annat sägs, anses innebära ett krav på att avtalet måste ingås genom en underskrift med penna på papper.”*

⁶⁰ Bengtsson, Henrik, Bevisbörda och beviskrav vid invändning om underskriftsförfalskning – särskilt om elektroniska signaturer, s. 72. I: Elektroniska signering – En antologi.

⁶¹ Kihlman, 2013. s. 20.

4 Rättsekonomiskt perspektiv

4.1 Samhällets välstånd

Samhällets totala välstånd består av alla samhällsmedlemmars individuella välstånd och eftersom köpare och säljares välstånd ökar genom transaktioner med varandra så ökar även samhällets totala välstånd genom deras transaktioner. Det innebär att frivilliga överlåtelse av äganderätter är betydelsefulla för skapandet av välstånd och att den fria marknaden är en drivande kraft i samhällsekonomin. En viktig förutsättning för att den fria marknaden ska fungera är en fungerande rättsordning.⁶²

4.2 Transaktionskostnader

Rättsordningen kan användas för att eliminera hinder mot frivilliga avtal och genom juridiska regler skapas möjligheter att fördela rättigheter så att samhällets resurser används på ett optimalt sätt. Transaktionskostnader är ett av dessa hinder. Transaktionskostnader riskerar att minska antalet transaktioner som i sin tur kan resultera i minskat välstånd för samhället. Lagstiftningen är ett möjligt verktyg för att påverka transaktionskostnader.⁶³ Indelningen av dessa kostnader görs i tre kategorier.

Kostnader för kontakt. Dessa kostnader kan förekomma för parter som vill ingå en transaktion eller avtal med varandra när de inte känner varandra sedan tidigare och måste därför ta till åtgärder för att hitta varandra, exempelvis genom marknadsföring.

Kostnader för avtalsslut. Det här innebär kostnader för att sluta avtal parter emellan, såsom förhandling om exempelvis rättigheter eller prissättning, frågan om vem som ska bära risken för varan under transport etc.

Kostnader för kontroll. De innefattar de kostnader en part åtar sig för att erhålla de rättigheter som avtalet medför, exempelvis kostnaden för lagfartsansökan vid fastighetsöverlåtelse.⁶⁴

⁶² Dahlman et al., Rättsekonomi – En introduktion s. 10.

⁶³ Zevenbergen et al., Real property transactions: procedures, transaction costs and models, s. 104 & 116-117 Jfr. Lindqvist, Lägre transaktionsvolym om paketering försvinner

⁶⁴ Dahlman et al., Rättsekonomi – En introduktion s. 85 Jfr. Bian, Xun, Waller, Bennie D, Wentland, Scott A. 2016. *The Role of Transaction Costs in Impeding Market Exchange in Real Estate*. Journal of Housing Research Vol. 25, uppl. 2, s. 115-135

4.3 Lantmäteriets konsekvensanalys

Lantmäteriet gör bedömningen att deras verksamhet kan göra stora besparingar genom digitala lagfartsansökningar. Om ungefär en tredjedel av alla lagfartsansökningar skulle komma in digitalt är deras bedömning att en effektivitetsvinst om 8 miljoner kronor per år hade kunnat göras. Genom en digital hantering av fångeshandlingar räknar de med färre transporter i form av postförsändelser men även med besparingar genom minskade personalkostnader om 6 miljoner kronor årligen.⁶⁵ Besparingen gäller främst mot kunder då det är kunderna som betalar för lagfartsansökan.

Lantmäteriet ser inga negativa konsekvenser för näringslivet med en övergång till elektroniska fångeshandlingar, utan endast ett positivt utfall. De bedömer att lägre kostnader och snabbare beslut hos lantmäteriet skulle vara positivt för näringslivet. De främsta vinsterna för näringslivet skulle vara en ökad säkerhet, transparens, färre felkällor, möjlighet till snabbare processer och ekonomiska besparingar.⁶⁶

För privatpersoner anses följderna av ett digitalt införande vara bättre service, ökad trygghet, minskad risk för att handlingar försvinner och framförallt lägre kostnader för fastighetsöverlåtelser. Som nämnts tidigare bedöms det även leda till besparingar i form av lägre kostnader för lagfartsansökan uppemot 6 miljoner kronor per år.⁶⁷

Sammanfattningsvis är Lantmäteriets bedömning att införandet av elektroniska fångeshandlingar skulle leda till stora besparingar hos privatpersoner, näringsliv och myndigheter framförallt genom smidigare och effektivare processer. Inledningsvis i ett sådant införande bedömer de dock att det kommer att krävas investeringar för att utveckla system och för spridning av information.⁶⁸

⁶⁵ Lantmäteriet, Fastighetsöverlåtelser i en digital tid, 2018. s. 96–97

⁶⁶ Ibid. s. 98-99

⁶⁷ Ibid. s. 99

⁶⁸ Ibid. s. 94-101.

5 Analys

5.1 Inledning

Inledningsvis var det allmänt vedertaget att fångeshandlingen vid fastighetsöverlåtelser skulle upprättas med traditionella underskrifter eftersom det inte fanns elektroniska metoder vid jordabalkens tillkomst. Frågan är nu om de argument som framgår av propositionen till 1970 års lag gällande formkraven och dess bakomliggande skyddsintressen fortfarande kan anses hållbara? Mot bakgrunden hur omfattande fastighetsmarknaden är, hur mycket pengar som är i omlopp och sett till den utveckling som skett av elektroniska underskrifter under de senaste åren blir denna fråga än mer aktuell.

5.2 Elektroniska underskriftens förmåga att uppfylla formkravens bakomliggande syften

5.2.1 Lagfart kräver viss form av fångeshandling

Det kan konstateras att det hinder som föreligger för elektroniska underskrifter vid lagfartsansökan utgörs av att lagfartsinstitutet förutsätter att handlingarna inkommit i viss form. Att lagfartsinstitutet kräver att en originalhandling skickas in beror på att man vill upprätthålla en tydlighet kring när äganderättsövergången sker för att på så sätt skapa säkerhet för tredje man och vid konkurrerande anspråk. En elektronisk originalhandling kan lika väl som en traditionell pappershandling utgöra bevis för äktheten i avtalets innehåll samt utan svårigheter visas upp för tredje man. Därmed kan dessa skyddsintressen tillgodoses även vid en övergång till elektroniska handlingar. Att lagfartsinstitutet dessutom redan skapat möjlighet för elektronisk ingivning talar för att en erfarenhet kring elektroniska handlingar har erhållits. Vid elektronisk ingivning framgår det även att en högre grad av kontroll sker vilket säkerställer att handlingen är äkta, att den person som överlåter fastigheten är lagfaren ägare, varnar för om samtycke krävs och ser till att underskriften inte är manipulerad. Detta tyder på att det elektroniska förfarandet jämfört med det traditionella uppnår en högre säkerhetsgrad. Att en del av lagfartsansökan kan utföras elektroniskt innebär en högre säkerhet och därmed motiveras en förändring mot en fullständig elektronisk process och originalhandlingen bör därmed inte längre krävas inkomma i viss form.

5.2.2 Tydlighet och trygghet

De formkrav som vidare anses mest relevanta för diskussion gällande användning av elektroniska underskrifter kan avgränsas till rekvisiten *skriftlighet* och *parternas underskrifter*. Även momentet gällande *bevitning* för lagfart har bäring på analysen. Formkraven gällande *köpeskillning* och *vilken egendom det är som överlåts* kan likväl uppfyllas i samband med elektroniska underskrifter varför dessa rekvisit ej heller betraktas som några hinder och kommer därför inte behandlas vidare i analysen.

De bakomliggande skyddsintressen som rekvisiten *skriftlighet*, *parternas underskrifter* och *bevitning* vilar på kan konstateras i huvudsak existerar för att upprätthålla en viss tydlighet, trygghet och ordning vid fastighetsöverlåtelser. Som presenterats tidigare i avsnitt 3.3 är det av stor vikt att parterna manas till eftertanke innan ett beslut om att ingå ett överlåtelseavtal fattas, inte minst för att en fastighet anses vara av högt ekonomiskt värde och därmed innebär en omfattande förmögenhetstransaktion. Detta argument kan än idag anses bärande ur perspektivet att fastigheter fortfarande utgör ett högt ekonomiskt värde. Argumentet kan dock inte anses lika hållbart i jämförelse med att aktier av lika högt värde kan överlåtas helt formlöst. För att uppnå motsvarande varningsfunktion och uppmaning till eftertanke och motverka förhastade beslut som diskuterats utgöra en risk vid elektronisk underskrift finns möjligheten med hjälp av tekniken att skapa en stegvis process innehållande moment där parterna måste bekräfta och godkänna innan processen fortlöper. På detta sätt minimeras risken för att parterna inte överväger innehållet i avtalet och sitt beslut noga innan viljeförklaringen sker.

Oavsett teknik, traditionell eller elektronisk underskrift, kan risken för förhastade beslut inte elimineras helt på grund av att den mänskliga faktorn alltid kommer ha en viss påverkan. Vid en eventuell förändring av lagen bör denna aspekt noga övervägas. I en jämförelse mellan att skapa en stegvis process vid elektronisk metod och att skriva ut fysiska papper och skriva under med en traditionell underskrift är det svårt att hävda att en stegvis process skulle utgöra ett större hinder mot förhastade beslut. Främst med tanke på hur man med enkelhet kan genomföra några klick i telefonen. I ett verkligt scenario brukar dock fastighetsöverlåtelser föregås av förhandlingar mellan parterna och den förmedlande fastighetsmäklaren, och det bindande överlåtelseavtalet är resultatet av förhandlingarna. På så sätt kan förhandlingarna gällande villkoren för dels formkraven men även andra villkor gällande köpet tänkas fungera

som en varningsklocka. Även fastighetsmäklarens funktion vid detta scenario kan tänkas få en betydande roll för att motverka förhastade beslut.

I samband med identifieringsfunktionen och den traditionella underskriften identifieras en nackdel genom att den inte med enkelhet kan hänföras till en viss person då det inte finns några restriktioner för hur namnteckningen ska se ut. Det kräver därmed en tredje part som säkerställer identifieringen. Med elektroniska underskrifter framförs att en högre säkerhet ur detta hänseende kan uppnås eftersom den elektroniska underskriften är kopplad till en e-legitimation. Identifieringen sker med denna teknik redan vid utfärdandet av e-legitimationen, som man dessutom i den senaste utredningen om framtida e-legitimationer ger förslag på en ytterligare högre säkerhetsnivå vid utförandet. Vidare ökar säkerheten genom att den avancerade elektroniska underskriften är unikt knuten till undertecknaren. Detta talar för att identiteten till vem underskriften tillhör säkerställs på ett mer tillförlitligt sätt.

Även när man ställer äkthetsfunktionen mot traditionell och elektronisk underskrift uppnås fördelar med den elektroniska tekniken. Som presenterats i avsnitt 3.1 konstateras det i prop. 1999/2000:117 att ett visst skydd mot manipulation uppstår då text och en traditionell underskrift fästs på samma papper. Om en tvist uppstår i efterhand kan ett säkerställande av underskriften göras genom att en särskild expert på handstilar undersöker vem namnteckningen tillhör. I jämförelse med elektroniska underskrifter där ett helt system och flera aktörer säkrar den elektroniska underskriften och koppling till rätt individ, samt att kontroller av identitet sker innan och i samband med att underskriften sker. Detta styrker ytterligare argument till att fördelar föreligger även vad gäller underskriftens äkthet och syftet med att knyta en person till avtalet. På så sätt kan även relevansen av rekvisitet bevitning ifrågasättas. Risken att någon får tillgång till det verktyg, såsom personlig kod, som används för elektronisk underskrift är dock svår att gardera sig mot och ett välarbetat system för anmälan vid olovlig användning blir av stor betydelse för säkerheten och förtroendet för systemet. En alternativ lösning för att förebygga denna typ av bedrägeri skulle kunna vara att använda sig av engångskoder som aktiveras i samband med att avtalet ska signeras.

Vid analys av situationen för successivt undertecknande kan konstateras att en elektronisk underskrift skulle motverka risken för att handlingarna kommer bort under tiden de sänds mellan parterna samt eliminera tidsaspekten som postförsändelsen innebär.

5.2.3 Avtalets säkerhet

Frågan gällande avtalets säkerhet och möjligheten att säkerställa att inga förändringar skett efter det att underskrifterna producerats innebär vissa skillnader i jämförelsen mellan elektroniska och traditionella avtal. Det framgår i avsnitt 3.4 att det vid fysiska dokument inte går att fastställa med säkerhet vilken tidpunkt undertecknandet eller förändringar i innehållet skett vilket kan innebära en stor risk i form av att parterna blir bundna till innehåll som inte var i enlighet med deras vilja. Med elektroniska dokument tillgodoses möjligheten att fastställa dels tidpunkt för undertecknandet men även för de senaste ändringar som skett. Detta innebär att man kan stänga ett avtal på ett mer fördelaktigt sätt med elektroniska metoder än vid traditionella.

5.4 Rättsekonomiskt perspektiv

Då transaktionskostnader riskerar att minska antalet transaktioner på marknaden är det av stor vikt att minska dem för att skapa förutsättningar för en fastighetsmarknad med låga transaktionskostnader och genom det ett ökat välstånd för samhället. Utifrån arbetets problemformulering är det främst *kostnader för kontroll* som är aktuellt i det här fallet. Kostnader för kontroll är exempelvis en parts kostnad för lagfartsansökan hos Lantmäteriet vid fastighetsöverlåtelse. Bedömningen är att genom användningen av elektroniska underskrifter vid fastighetsöverlåtelser kan dessa kostnader reduceras och därmed leda till besparingar för samhället.

Lantmäteriet redogör för att ekonomiska besparingar kan göras genom införandet av digitala fångeshandlingar, 8 miljoner kronor internt respektive 6 miljoner kronor mot kunder årligen. Besparingarna grundar sig i att införandet av digitala fångeshandlingar med elektroniska underskrifter skulle leda till smidigare processer, besparingar hos myndigheter samt ökade möjligheter till nya tjänster. Dock gör Lantmäteriet bedömningen att införandet kommer att kräva investeringar för att utveckla system och för informations-spridning.

Införandet av digitala handlingar som kan undertecknas elektroniskt skulle leda till minskade transaktionskostnader, framförallt kostnader för kontroll då bedömningen är att kostnader för lagfartsförfarandet skulle minska. Det skulle i sin tur leda till ett ökat välstånd för samhället utifrån myndigheter, näringsliv och privatpersoner genom besparingar och en mer optimal användning av våra resurser. Inledningsvis hade det inneburit investeringar men på sikt är

bedömningen att det skulle vara lönsamt med införandet. Då det framgår att det finns ekonomiska fördelar med att införa elektroniska underskrifter bland annat genom minskade transaktionskostnader kan man anta att transaktionskostnaderna i dagsläget är högre än vad de hade kunnat vara. Eftersom det diskuteras att det finns en risk att höga transaktionskostnader kan minska antalet fastighetstransaktioner på marknaden skulle det kunna anses vara aktuellt att lyfta frågan om gällande rätt tynger fastighetsomsättningen. Det skulle kunna innebära att gällande rätt går emot argumenten som framförs i propositionen till 1970 års jordabalk gällande formkravens utformning.

Då vi ständigt strävar efter det alternativ som ger oss störst ekonomisk nytta får det anses att ett införande av digitala handlingar med elektroniska underskrifter är ett naturligt steg i rätt riktning utifrån ett rättsekonomiskt perspektiv.

6 Slutsats

Vid en förändring av lagen är det aktuellt med en bedömning av vilka för- respektive nackdelar en eventuell ändring skulle innebära. Om fördelarna överväger nackdelarna skulle man kunna hävda att en förändring är motiverbar.

Uppsatsen visar på att formkraven och dess bakomliggande skyddsintressen finns till för att upprätthålla en viss struktur och ordning vid fastighetsöverlåtelser. Denna struktur och ordning anses önskvärd främst på grund av att fastighetsöverlåtelser ofta utgör transaktioner av högt ekonomiskt värde och att man därför i hög grad vill eliminera risk för otydligheter som kan leda till tvister. Trots att man idag kan överlåta lös egendom formlöst identifieras inga nackdelar med att fastighetsöverlåtelser omfattas av formkrav såvida inte formkraven onödigtvis tynger fastighetsomsättningen. Att hävda att formkraven och dess bakomliggande skyddsintressen inte fyller någon funktion och därför bör tas bort är svårt att motivera. Att möjliggöra en alternativ metod som innebär en högre grad av säkerhet och samtidigt en effektivare process för att uppfylla dem är däremot lättare att motivera.

I analysen ställs den elektroniska underskriften mot formkravens bakomliggande skyddsintressen för att identifiera möjligheten för dess användning. Som utredningen visar identifieras inga hinder för användning av elektroniska underskrifter utöver den formulering av begreppet *underskrift* som används i den reglerande paragrafen. Istället identifieras flertalet fördelar med elektroniska underskrifter i jämförelse med den traditionella teknik som används idag. Av dessa fördelar framgår en förhöjd säkerhet vad gäller både identifiering, äkthet och avtalets säkerhet samt möjlighet till en smidigare och mer kostnadseffektiv överlåtelseprocess som skulle kunna gynna fastighetsomsättningen. De nackdelar som identifierats vid användning av elektroniska underskrifter utgörs av risken för förhastade beslut och att någon obehörig fått tillgång till en personlig nyckel eller kod. Dessa nackdelar kan dock konstateras även råda vid traditionella underskrifter. Den mänskliga faktorn är ofrånkomlig vid beslutsfattande oavsett teknik och att någon skulle kunna manipulera en fysisk underskrift är inte heller något ovanligt. Samtidigt identifierar vi att det finns möjliga åtgärder för att förebygga dessa risker på ett effektivt sätt vid elektroniska förfaranden. Dels motiveras förhandlingsprocessen utgöra en upplysning i sig men även med hjälp av teknikens möjligheter att skapa en stegvis process. Vidare kan det även tänkas att erfarenhet av elektroniska förfarande växer sig allt större hos samhällets användare där en elektronisk

underskrifts rättsliga verkan alltmer bör kunna ses som en motsvarighet till en traditionell underskrift. Slutsatsen vi kan dra är trots allt att denna aspekt noga bör övervägas inför en förändring.

Analysens resultat visar därmed på att de bakomliggande skyddsintressen till formkraven är möjliga att uppnå även vid användning av elektroniska underskrifter. Vår bedömning är att fördelarna överväger nackdelarna och därmed anser vi att en förändring av formkraven i jordabalken är motiverbar. Det krävs antingen en ny tolkning, ett tillägg eller en omformulering av begreppet *underskrift* i 4 kap. 1 § jordabalken. För att uppnå en helt elektronisk process behöver även andra rättshandlingar som är vanligt förekommande vid fastighetsöverlåtelser anpassas så att även de ska kunna upprättas elektroniskt, såsom fullmakter. Även kravet på bevittning bör ses över och en utredning krävs för att bedöma om kravet anses nödvändigt utifrån det system med grundidentifiering som görs vid utfärdandet av elektronisk legitimering och underskrift då det väl uppfyller de syften som vittnen gör vid fastighetsöverlåtelser.

Förslaget i utredningen SOU 2019:14 är en statlig e-legitimation med möjlighet att signera elektroniskt på en *avancerad* nivå i enlighet med artikel 26 i eIDAS-förordningen.

Utredningen anser inte att det finns ett tillräckligt stort behov av möjligheten att signera på en *kvalificerad* nivå då det inte finns några författningsreglerade krav på användningen av det i svensk rätt i dagsläget. Det framgår dock av uppsatsens resultat att säkerhetsaspekten är en av de avgörande fördelarna till bedömningen att en lagändring är motiverbar. Om det då finns möjligheter att utveckla ännu säkrare system för elektroniska underskrifter, som enligt eIDAS-förordningen ska ha samma rättsliga verkan som en traditionell underskrift, får det anses högst önskvärt att införa elektroniska underskrifter på en *kvalificerad* nivå.

7 Egna reflektioner och förslag till framtida forskning

En reflektion som dykt upp under arbetets gång är förslaget som presenterats i SOU 2019:14, att införa en statlig e-legitimation som staten, genom polismyndigheten, ska ansvara för att utfärda. Om förslaget aktualiseras lär det innebära ett behov av fler resurser för polismyndigheten för att hantera utfärdandet vilket i sin tur kräver ett ökat ekonomiskt stöd från staten, alltså våra skattepengar. Polismyndigheten är i dagsläget överbelastade, har långa hanteringstider och brist på resurser och kompetens och frågan som dyker upp är då hur de ska klara av att hantera ytterligare arbetsuppgifter.

Ytterligare en aspekt som blir intressant att reflektera över är det faktum att det finns en minoritet som vanligtvis faller utanför användandet av digitala tjänster. Äldre människor upplevs generellt ha svårare för att anamma ny teknik, vilket öppnar en fråga för hur system och användarplattformar behöver anpassas för att inkludera alla grupper i samhället. Vidare kan även diskuteras vem ansvaret för inkluderingen faller på. Bedömningen är att det vore klokt att under en period tillåta både traditionella och elektroniska underskrifter för att underlätta en övergång och på sikt sträva mot enbart digitala system. På så sätt kan elektronisk erfarenhet vinnas successivt och leda till en mer framgångsrik övergång.

Hur affärsrelationer mellan människor påverkas är också ett perspektiv som är värt att beakta i samband med digitaliserade processer. Vad innebär det att det mänskliga mötet sker mer sällan? Finns det en risk att förtroendet mellan människor kan påverkas och kan det i sin tur ha en negativ effekt på affären i form av sämre effektivitet och utfall. Detta kan vara aktuellt för framtida forskning.

Idag sker de flesta fastighetsöverlåtelser med hjälp av fastighetsmäklare och en övergång till elektroniska underskrifter skulle innebära en förändring även för fastighetsmäklarens arbetsprocess. Är det så att även fastighetsmäklarlagen behöver anpassas för att följa det förändrade arbetssättet? Även det här ämnet kan vara intressant för vidare forskning.

8 Källförteckning

Tryckta källor

Föreskrifter:

Lantmäteriets föreskrifter om digital ansökan i inskrivningsärenden LMFS 2017:4

Författningar:

SFS 1970:994. Jordabalk

SFS 1991:664. Bostadsrättslag

SFS 1984:404. Lagen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

Förordningar:

Förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet.

eIDAS-förordningen, se bilaga för utdrag.

Statens offentliga utredningar (SOU):

SOU 1996:40 Elektronisk dokumenthantering.

SOU 2019:14 Ett säkert statligt ID-kort – med e-legitimation.

Propositioner:

Prop. 1970:20 Förslag till jordabalk.

Prop. 1999/2000:117 Lag om kvalificerade elektroniska signaturer, m.m.

Prop. 2001/02:142 Ändringar i lagen om offentlig upphandling, m.m.

Prop. 2005/06:28 Elektroniskt ansökningsförfarande i inskrivningsärenden, m.m.

Rättsfall:

NJA 1984 s. 482

NJA 1984 s. 673

NJA 1987 s. 726

NJA 1990 s. 18

NJA 1997 s. 509

NJA 1998 s. 462

NJA 2000 s. 747

NJA 2002 s. 467

Litteratur:

Bengtsson, Henrik. 2013. Bevisbörda och beviskrav vid invändning om underskriftsförfalskning – särskilt om elektroniska signaturer, I: *Elektronisk signering – En antologi*, Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Benno, Joachim. 1997. *Nordisk årsbok i rättsinformatik*. 1 uppl. Stockholm: Nordstedt Juridik AB

Bian, Xun, Waller, Bennie D, Wentland, Scott A. 2016. *The Role of Transaction Costs in Impeding Market Exchange in Real Estate*. Journal of Housing Research Vol. 25, uppl. 2, s. 115-135

Dahlman, Christian, Glader, Marcus, Reidhav, David. 2004. *Rättsekonomi – En introduktion*. 4 uppl. Lund: Studentlitteratur.

Grauers, Folke. 2016. *Fastighetsköp*. 21 uppl. Lund: Juristförlaget i Lund.

Grauers, Per Henning. 2016. *Formkravet vid fastighetsköp samt minimikravet vid successiva rättshandlingar*. Kommentar till NJA 2012 s. 1095 & successiva rättshandlingar.

Hultmark, Christina. 1998. *Elektronisk handel och avtalsrätt*. 3 uppl. Stockholm: Nordstedts Juridik AB

Kihlman, Jon. 2013. *Elektronisk signering - en antologi*, Stockholm: Norstedts Juridik AB

Sandgren, Claes. 2018. *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*. 4 uppl. Stockholm: Nordstedt Juridik AB

Zevenbergen, Japp, Frank, Andrew, Stubkjær, Erik. 2007. *Real property transactions: procedures, transaction costs and models*. Amsterdam: IOS Press.

Rapporter:

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

Lantmäteriet. Fastighetsöverlåtelse i en digital tid. Rapport Dnr 519-2018/565 till Näringsdepartementet. 2018-05-31.

E-legitimationsnämnden. E-legitimationer enligt eIDAS. Rapport Dnr 131 192017-15/9513. 2015-12-16.

Elektroniska källor:

BankID, *Om oss*, 2019. Hämtad från: <https://www.bankid.com/om-oss/historia> 2019-03-10

BankID, *Statistik BankID - användning, innehav och fördjupning*, 2017. Hämtad från: <https://www.bankid.com/assets/bankid/stats/2017/statistik-2017-11.pdf> 2019-03-27

Lindqvist, Arvid. 2017. *Lägre transaktionsvolym om paketering försvinner*.

Fastighetstidningen. 2017-04-24. <http://fastighetstidningen.se/lagre-transaktionsvolym-om-paketering-forsvinner/>

Regeringen, *Digitala signaturer - en teknisk och juridisk översikt*, 1998. Hämtad från: <https://www.regeringen.se/49bbbc/contentassets/4989aae001664fc6b89edde1b1918c71/digitala-signaturer---en-teknisk-och-juridisk-oversikt> 2019-03-10

Regeringen, *Departementsserien*, 1998. Hämtad från: <https://data.riksdagen.se/fil/4B4A21AB-6F5B-4999-AA25-3A9BCAD366F6> 2019-04-18

9 Bilagor

Utdrag ur eIDAS-förordningen:

EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS FÖRORDNING (EU) nr 910/2014

av den 23 juli 2014

om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG

Artikel 2

Tillämpningsområde

1. Denna förordning gäller system för elektronisk identifiering som har anmälts av en medlemsstat, och tillhandahållare av betrodda tjänster som är etablerade inom unionen.
2. Denna förordning gäller inte tillhandahållande av betrodda tjänster som till följd av nationell rätt eller avtal mellan en avgränsad uppsättning deltagare endast används inom slutna system.
3. Denna förordning påverkar inte nationell rätt eller unionsrätt som avser ingående av avtal och deras giltighet eller andra rättsliga eller förfarandemässiga skyldigheter avseende formkrav.

Artikel 25

Rättslig verkan av elektroniska underskrifter

1. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter.
2. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift.
3. En kvalificerad elektronisk underskrift som är baserad på ett kvalificerat certifikat som utfärdats i en medlemsstat ska erkännas som en kvalificerad elektronisk underskrift i alla andra medlemsstater.

Artikel 26

Krav med avseende på avancerade elektroniska underskrifter

En avancerad elektronisk underskrift ska uppfylla följande krav:

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