

# Elektroniska signaturer

Bostadsaffärens sista digitala pusselbit



# Rapporten på 30 sekunder

Den här rapporten fokuserar på utmaningar och möjligheter med att möjliggöra för undertecknande av köpehandlingar med elektronisk signatur i bostadsaffären samt kartlägger närliggande länders erfarenheter av att modernisera och digitalisera sina respektive fastighetsrättsliga system. Rapporten innehåller också en konsekvensanalys om hur elektroniska signaturer av köpehandlingarna skulle kunna påverka fastighetsmäklare och fastighetsmäklarbranschen, med utgångspunkt i en medlemsundersökning genomförd av Mäklarsamfundet.

# 87%

**Av Mäklarsamfundets medlemmar vill att köpehandlingar ska kunna undertecknas med elektronisk underskrift.**

# 91%

Av Mäklarsamfundets medlemmar menar att elektroniska signaturer hade underlättat kontraktsskrivning på distans.

# 60%

Av Mäklarsamfundets medlemmar menar att elektroniska signaturer svarar upp bättre mot kundernas förväntningar på säkerhet och digitalisering.

# 58%

Av Mäklarsamfundets medlemmar menar att elektroniska signaturer skulle minska administration och pappersarbete.

## En (nästan) helt digital bostadsresa



LETA BOSTAD

LÅNELÖFTE

VISNING

BUDGIVNING

KONTRAKTSSKRIVNING

TILLTRÄDE

## Avtal som enligt nuvarande lagstiftning kan undertecknas med elektronisk signatur

Avtal	Kan undertecknas med elektronisk signatur
Uppdragsavtal	✓
Depositionsavtal	✓
Förmedlingsuppdrag	✓
Överlåtelseavtal	X
Köpebrev	X
Köpekontrakt	X
Gåvobrev	X



**”Fastighetsmäklarbranschen har kommit långt i resan mot digitaliseringen men avsaknaden av möjlighet att signera köpehandlingar med elektronisk signatur är ett område där det juridiska ramverket släpar efter.”**

# Sverige behöver modernisera och digitalisera bostadsaffären

Bostadsaffären är redan idag förhållandevis digital och det är oftast i den digitala världen som resan mot den nya bostaden börjar. Säljare annonserar bostäder och köpare letar objekt på olika bostadsplattformar, vissa mäklarfirmor erbjuder digitala visningar och utvecklingen i budgivningen uppdateras online. **Det avslutande momentet i bostadsaffären, undertecknandet av köpehandlingarna, är däremot en del av processen som fortfarande inte har digitaliserats.**

Den digitala utvecklingen går ofta fortare än vad regler och lagar tillåter. Detta är också anledningen till att det fortfarande inte är möjligt att underteckna köpehandlingar med elektronisk signatur, trots att lösningarna och tjänsterna redan finns på marknaden. Behovet av att kunna signera köpehandlingar elektroniskt blev särskilt tydligt under pandemin. Många bostadsaffärer hade säkerligen kunnat förenklas och uppmaningen om att begränsa sina kontakter påverkade förstås även fastighetsmäklare och bostadskonsumenter.

**Digitaliseringen av andra samhällstjänster har kommit en längre bit på vägen.** Vi förväntar oss idag möjligheten att sköta vardagliga ärenden med hjälp av e-legitimation och applikationslösningar. Fastighetsmäklarbranschen har kommit långt i resan mot digitaliseringen men avsaknaden av möjlighet att signera köpehandlingar med elektronisk signatur är ett område där det juridiska ramverket släpar efter.

**Den här rapporten fokuserar på utmaningar och möjligheter med att möjliggöra för undertecknande av köpehandlingar med elektronisk signatur i bostadsaffären** samt kartlägger närliggande länders erfarenheter av att modernisera och digitalisera sina respektive fastighetsrättsliga system. Rapporten innehåller också en konsekvensanalys om hur elektroniska signaturer av köpehandlingarna skulle kunna påverka fastighetsmäklare och fastighetsmäklarbranschen, med utgångspunkt i en medlemsundersökning genomförd av Mäklarsamfundet.

Vi hoppas att den här rapporten kan lyfta fram fördelarna med att möjliggöra för undertecknande köpehandlingar med elektronisk signatur och samtidigt förmedla en bild av fastighetsmäklarnas och bostadskonsumenternas förväntningar på en sådan utveckling.

**”Fastighetsmäklarbranschen har kommit långt i resan mot digitaliseringen men avsaknaden av möjlighet att signera köpehandlingar med elektronisk signatur är ett område där det juridiska ramverket släpar efter.”**

# Bakgrund

**Möjligheten att kunna underteckna köpehandlingar med elektronisk signatur är något som länge efterfrågats av branschen.** 87% av Mäklarsamfundets medlemmar vill att köpehandlingar ska kunna undertecknas med elektronisk underskrift. Att tillåta elektroniska signaturer av samtliga avtal är också en förändring som skulle gå mer i linje med resten av samhällets digitala utveckling.

2018 fick Lantmäteriet i uppdrag att utreda behovet och förutsättningarna för en övergång till elektroniska fångeshandlingar vid överlåtelser av fast egendom. **Ett särskilt fokus skulle vara på eventuella samhällsvinster och att studera andra länders erfarenheter.** Utgångspunkten för utredningen var syftena med formkraven vid överlåtelser av fast egendom och praktiska detaljer gällande användande av elektroniska underskrifter.

Utredningens slutsats var att det fanns praktiska förutsättningar för en övergång till elektroniska fångeshandlingar, att studerade länders erfarenheter visade på vinster med digitalisering och att det fanns en stor efterfrågan på att kunna upprätta elektroniska fångeshandlingar.

I maj 2023 gav regeringen ett tilläggsdirektiv till Utredningen om en ny förköpslag (Fi 2022:07) med syftet att "lämna förslag på de författningsändringar som krävs för att möjliggöra överlåtelser av fast egendom med användning av elektroniska överlåtelsehandlingar,

samt elektronisk ansökan i alla inskrivningsärenden". Motiveringen bygger på att **elektroniska överlåtelsehandlingar skulle underlätta och påskynda överlåtet av fast egendom och underlätta kontakten med inblandade aktörer som mäklare, kreditinstitut och myndigheter.**

Den 31 maj 2024 presenterades utredningen "Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner". Utredningen föreslår en ändring i 4 kap. 1 § i jordabalken för att möjliggöra för elektroniskt upprättade handlingar och signaturer vid överlåtelse av fast egendom. Förslaget är utskickat på remiss fram till mitten på oktober.

Digitaliseringen i samhället tog flera kliv framåt under pandemin och trots att andra funktioner snabbt kunde ställa om finns det fortfarande begränsningar för undertecknande av köpehandlingar med elektronisk signatur i bostadsaffären. Det råder dessutom en inkonsekvens eftersom vissa avtalstyper kan undertecknas med elektronisk signatur men inte köpehandlingarna på grund av stränga formkrav.

**Det är hög tid att digitalisera bostadsaffären och modernisera formkraven för att köpehandlingar i bostadsaffären ska kunna undertecknas med elektronisk signatur.**



**”Det är hög tid att digitalisera bostadsaffären och modernisera formkraven för att köpehandlingar i bostadsaffären ska kunna undertecknas med elektronisk signatur.”**

# Kunskapsöversikt

## Fastighetsöverlåtelse

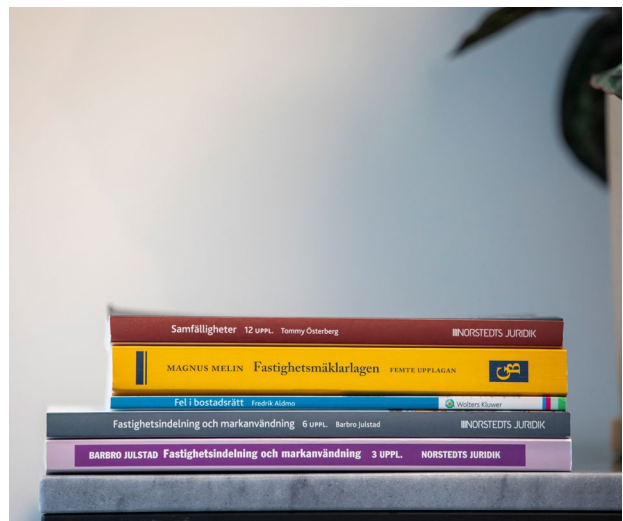
Enligt Lantmäteriet sker ungefär 100 000 fastighetsöverlåtelse till ett värde om cirka 300 miljarder kronor varje år. Fastighetsöverlåtelse har flertalet krav i lagstiftningen, exempelvis att avtal ska upprättas i skriftlig form och att den som köpt fastigheten ska söka lagfart för att kunna publiceras som lagfaren ägare i fastighetsregistret. För att genomföra en fastighetsöverlåtelse ska säljare och köpare skriva under ett papper med det innehåll som krävs enligt jordabalkens bestämmelser: parternas underskrifter, specifikation av vilken egendom som överläts, köpeskilling och att det finns en överlåtelseförklaring. Vanligen upprättas två avtal: köpekontrakt och köpebrev. Köpekontraktet innehåller detaljer och villkor medan köpebrevet är en enklare version av köpekontraktet och innehåller formkraven för överlåtelse av fast egendom. Avtalet blir bindande när båda parter undertecknat avtalet. **Oftast finns en mäklare med för att hjälpa till med upprättande av avtal och förklara delarna i processen.**

En fastighetsmäklare anlitas i över 90 procent av alla småhusaffärer. Parterna träffas vanligen hos mäklaren för att upprätta tre exemplar av fångeshandlingen, pengarna överförs mellan parternas banker och mäklaren eller banken skickar in en ansökan om lagfart till Lantmäteriet.

## Den nya fastighetsmäklarlagen

Den nya fastighetsmäklarlagen trädde i kraft den 1 juli 2021. Lagen innehöll en ny bestämmelse om att uppdrags- och depositionsavtal nu får undertecknas med elektronisk underskrift. Möjligheten

att underteckna avtal för hand finns fortfarande kvar. **Fastighetsmäklarlagens nya bestämmelser omfattade däremot inga förändringar i formkraven för köpekontrakten och överlåtelseavtalen som fortfarande behöver undertecknas skriftligen.** Det beror på att dessa avtal regleras i annan lagstiftning och kräver förändringar i jordabalken och bostadsrättslagen för att ändra formkraven.



## Formkrav

Formkraven i jordabalken och bostadsrättslagen innebär att respektive avtal ska vara skriftligt och undertecknat av båda parter. Avtalet ska ingås genom en originalhandling som undertecknas av parterna, vilket innebär att det inte är möjligt att genom skannade avtal eller elektroniska signaturer genomföra ett bindande köp av fastighet eller bostadsrätt. Kraven gäller för den ursprungliga avtalshandlingen, så när det gäller ändringar eller kompletteringar kan detta i regel göras formlost.



## Elektroniska underskrifter och eIDAS-förordningen

Elektroniska underskrifter används i både privata och professionella sammanhang. När ett köp bekräftas eller ett myndighetsärende signeras används ofta en elektronisk underskrift.

**Det finns olika typer av elektronisk underskrift: enkel-, avancerad- och kvalificerad elektronisk underskrift.** Enkel elektronisk underskrift saknar krav på säkerhet och kan vara att skriva under ett e-mail med sitt namn. Avancerad elektronisk underskrift har krav på säkerhet och identiteten är ett sådant exempel. Identiteten på undertecknaren knyts till det undertecknade dokumentet, så det kan verifieras vem som skrivit under. Kvalificerad elektronisk underskrift har höga krav på säkerhet och tillförlitlighet med särskilda krav på identifiering och underskriftsnycklar för skydd mot förfälskning.

Kraven regleras i eIDAS-förordningen, vilket är en EU-förordning **vars syfte är att underlätta för medborgare och organisationer att använda sin egen e-legitimation inom EU och ESS-länderna** och reglera betrodda tjänster, en elektronisk tjänst som skapar, kontrollerar, validerar eller bevakar elektroniska underskrifter.

Enkel elektronisk underskrift	Avancerad elektronisk underskrift	Kvalificerad elektronisk underskrift
<ul style="list-style-type: none"><li>• Utan krav på säkerhet</li><li>• Exempel: Skriva under e-post med sitt namn</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Krav på säkerhet</li><li>• Exempel: BankID</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Höga krav på säkerhet, identifiering och underskriftsnycklar</li></ul>

## Elektroniska underskrifter i praktiken

Idag finns flera fristående underskriftstjänster för att signera handlingar elektroniskt. Dessa tjänster används redan för att underteckna avtal som tillåter elektronisk signering, exempelvis uppdragsavtal, depositionsavtal och förmedlingsuppdrag. **Processen för e-signaturer följer ett antal steg innan det finns en komplett undertecknad handling.**

En e-tjänst sammanställer och presenterar handlingen för användaren. En begäran om underskrift med unik kontrollsumma skapas. Underskriftstjänsten begär en underskrift, kontrollerar begäran och går vidare till legitimeringstjänsten för legitimering och intygande om avsikt att signera. Underskriftstjänsten tar emot och kontrollerar identitetsintyg. Nyckel och certifikat genereras och skapar underskriften. E-tjänsten tar emot och kontrollerar uppgifter om genomförd underskrift och en komplett underskriven handling skapas. E-tjänsten skickar därefter vidare handlingen för hantering, beroende på typ av information och verksamhet. Fristående underskriftstjänster tillhandahåller en avancerad elektroniska underskrift. Vilken typ av elektronisk underskrift som är lämplig för att underteckna köpehandlingarna är upp till lagstiftaren att avgöra.



Trots att fastighetsöverlåtelser har så stor ekonomisk betydelse och att en uppdaterad fastighetsmäklarlag nyligen har tillkommit så kan inte köpehandlingarna undertecknas med elektronisk signatur. **Begränsningarna för en fortsatt digitalisering av bostadsaffären finns i de stränga formkraven i jordabalken och bostadsrättslagen och kräver en uppdaterad lagstiftning på området.**

”Sverige har inte hängt med i digitaliseringen av fastighetsrätten. Genom att studera erfarenheten hos andra länder med en liknande fastighetsrätt och digital infrastruktur kan vi däremot ta flera steg framåt i utvecklingen.”

# Internationell utblick

Sverige har inte hängt med i digitaliseringen av fastighetsrätten. Genom att studera erfarenheten hos andra länder med en liknande fastighetsrätt och digital infrastruktur kan vi däremot ta flera steg framåt i utvecklingen. Kartläggningen bygger en statlig utredning som Lantmäteriet genomförde 2018 och inkluderar erfarenheterna i Danmark, Norge, Finland och Estland.



## Danmark

**Danmark har inga krav på hur överlåtelseavtal ska upprättas.**

Det kan ske muntligen eller skriftligen och inkluderar elektroniskt upprättande. Reglerna beror på typ av överlåtelse och fast egendom. Köpeavtalet (köpekontrakt) upprättas vanligen av mäklare eller advokat. Förvärvaren får rätt till fastigheten baserat på vad som är överenskommet i avtalet.

**Köpet accepteras normalt genom underskrift av köpeavtalet** och ett köpebrev (skøde) upprättas med uppgifter om överlåtare, förvärvare, egendom, köpeskillning och datum för överlåtelse. Vanligen ska Tinglysningsretten acceptera och registrera köpebrev för att överlåtelsen ska bli giltig eftersom kreditinstituten ofta kräver detta för att bevilja utbetalning av lån. Tinglysningsretten kontrollerar köpebrev och **handlingen undertecknas med elektronisk underskrift innan den publiceras.**

Tjänsten för e-legitimation och elektroniska underskrifter heter NemID och är framtagen

av statliga Digitaliseringsstyrelsen. Kravet på bevittning av säljarens underskrift för tinglysning togs bort när processen blev digital eftersom identiteten uppfylls genom systemet vid elektronisk underskrift. **Den som själv inte kan använda elektronisk underskrift får utfärda fullmakt åt någon annan att sköta processen hos Tinglysningsretten.**



## Norge

**I Norge kan avtal om överlåtelse av fast egendom**

**ske muntligen eller skriftligen.** Det finns inga formkrav eller inskränkningar i avtalens utformning eller innehåll. **Avtalen upprättas oftast skriftligen med hjälp av mäklare eller advokat som sköter processen** med att skicka handlingen till Kartverket som registrerar och publicerar handlingen efter bedömning (tinglysning). Ofta tas ett köpebrev (skjøte) fram med information om parterna, köpeskillningen, underskrift och bevittning av säljarens underskrift. Vid upprättande av köpebrevet går ägande av fast egendom från överlåtare till förvärvare. Det finns däremot inget krav på tinglysning vid överlåtelse enligt norsk rätt.

En elektronisk form av köpebrev lanserades 2017. Pantavtal och köpeavtal kan också upprättas i elektronisk form eftersom det inte finns någon regel som begränsar möjligheten. **Identifiering sker via e-legitimation eller fysisk legitimation.**



## Finland

Finlands fastighetsrätt

påminner om den svenska med

liknande regler om formkrav vid överlåtelse, inskrivning och krav på lagfart. **Av den finska jordabalken framgår att fastighetsköp ska slutas skriftligen på papper.** Formkraven omfattar överlåtelseförklaring, specificering av fastighet, säljarens och köparens namnteckning, specificering av köpeskillning eller annan ersättning. Det finns också krav på närvaro av ett köpvittne, vilket är en tjänsteman som bestyrker överlåtelsen, säkerställer närvarandes identitet och att formkraven är uppfyllda.

**Fångeshandlingen kan också upprättas elektroniskt i Lantmäteriverkets system**

**Fastighetsöverlåtelse-tjänsten, vilket**

**kräver e-legitimation.** I dessa fall behövs inget köpvittne men i övrigt gäller samma formkrav. Det ställs inget krav på elektroniska underskrifter eftersom fokus är på att rätt person finns inne i systemet. I stället används "klick-rutor" som parterna fyller i för att acceptera att handlingen blir underskriven eller att ansökan skickas in. Behandlade ansökningar sparas som elektroniska handlingar i Lantmäteriverkets databas. Mäklare och banken är ofta delaktiga i upprättandet av handlingar åt parterna och för att hjälpa till med processen.



## Estland

I Estland krävs att en notarie överser och bekräftar

överlåtelsen för att den ska bli giltig.

Uppgifterna om överlåtelsen ska godkännas

och registreras hos inskrivningsmyndigheten. Säljare och köpare möts hos notarien där de identifierar sig och upprättar avtalet i pappersform. Notarien skapar en elektronisk kopia av avtalet och upprättar en ansökan om registrering av äganderättsövergången i fastighetsregistret som sedan skickas till inskrivningsmyndigheten för prövning och beviljande.

**Äganderätten till fastigheten går från säljare till köpare genom registreringen och inte vid upprättande av avtal.** Automatiska kontroller

görs både i notariens datasystem och hos inskrivningsmyndigheten. Handlingarna samlas ihop och får en elektronisk myndighetsstämpel för ett säkert bevarande av avtalen över tid. Estländska medborgare har en statligt utfärdad e-legitimation som finns både som fysiskt kort med kopplade data och mobil e-legitimation som kan producerade kvalificerade elektroniska underskrifter. Tillhandahållande och utveckling av tjänsterna sker i samarbete mellan staten och privata aktörer.

Danmark, Norge, Finland och Estland har infört elektroniska fångeshandlingar i någon omfattning. Det har genomförts på olika sätt och i varierande takt. Den samlade erfarenheten är att man är nöjd med digitaliseringen av processen med fastighetsöverlåtelser. **Positiva faktorer som lyfts är den ökade säkerheten, möjligheten till snabbare processer och ökad transparens samt stora besparingsmöjligheter.**

# Konsekvensanalys

Vi har frågat våra medlemmar vilka fördelar de ser med en möjlighet till att signera köpehandlingarna med elektronisk underskrift. De främsta fördelarna är att det underlättar kontraktsskrivningen på distans, svarar upp mot kunders förväntningar på säkerhet och digitalisering samt att det minskar administration och pappersarbete.

**Våra medlemmar lyfter också säkerhet, flexibilitet, miljö och förväntningar som andra fördelar med elektroniska signaturer.**

Andra medlemmar är inte lika fullt positiva till elektroniska signaturer och menar att det personliga mötet riskerar att gå förlorat och att affärerna blir tryggare om man träffar kunderna.

## Snabbare och smidigare affärer

Ett av de främsta argumenten för elektroniska signaturer som våra medlemmar lyfter fram är att det skulle göra kontraktsskrivningen snabbare och smidigare. I praktiken skulle det möjliggöra för mäklaren att få ihop ett kontrakt på en och samma dag. **För kunder som befinner sig på annan ort eller utomlands skulle elektroniska signaturer vara en bra åtgärd eftersom det skapar möjlighet till snabbare bindande avtal även vid distansaffärer.** Det

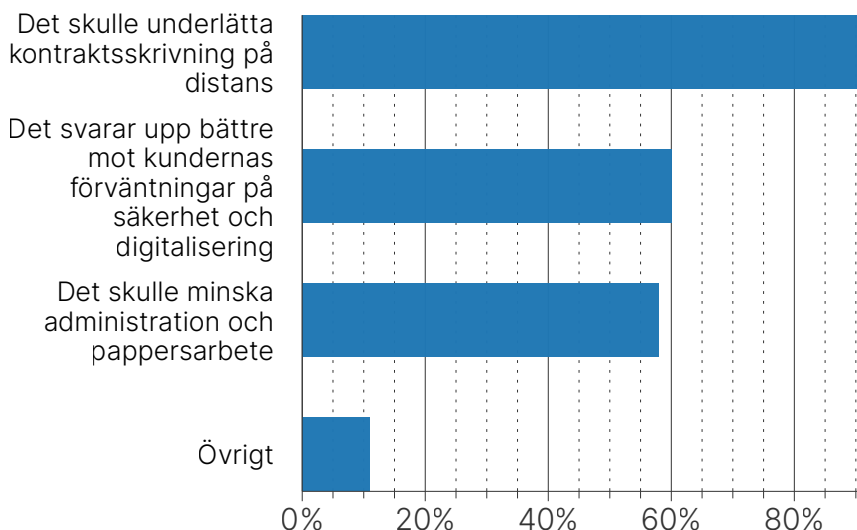
skulle minska risken för affärer som går om intet till följd av utdragna processer.

Lantmäteriet kommer fram till en liknande slutsats i sin utredning. En digitaliserad process bedöms bidra till en större effektivitet samtidigt som det kan innebära besparingar till följd av att processer automatiseras i en större utsträckning.

## Säkrare affärer för alla inblandade

Säkerhetsaspekten ur ett flertal olika perspektiv är ett annat argument som återkommer i enkäten. Ett exempel är att kunders underskrifter förändras genom åren och motsvarar inte alltid signaturen som finns på ID-kortet. Det skulle öppna upp för snabbare avslut i bostadsaffären för den som vill säkerställa köp och försäljning omgående. **Att signera med Bank-ID skulle också höja garantierna för alla inblandade parter.** I de fall mäklare tvingas skicka kontrakt med posten, som dessutom har utdelning varannan dag, riskerar försäljningen att hänga i luften för länge. Ett återkommande argument för att tillåta elektroniska signaturer är att det känns tryggare och mer seriöst.

Vilka fördelar ser du med en möjlighet till att signera köpehandlingarna med elektronisk underskrift?



Enligt Lantmäteriets utredning kan en digital övergång leda till ökad säkerhet, färre felkällor, minskad risk för borttappade handlingar och att digitala processer kan följas i realtid. Det lyfts också fram att risken för manipulation och efterhandskonstruktioner minskar genom digitala processer. **Den digitala möjligheten och tillhörande säkerheten går också i linje med förväntningarna som idag finns hos privatpersoner om att allt som kan hanteras genom digitala tjänster ska göra det.**

## **Flexibilitet för kunder och mäklare**

Att hitta rätt tid och finnas på plats kan ibland vara en utmaning enligt våra medlemmar. Kunderna kan ha svårt att komma till kontraktsskrivningen och att anpassa sig efter kontorstider eftersom deras egna arbetstider kan variera. Om köparna dessutom bor långt ifrån objektet, vilket inte är ovanligt i till exempel Norrland, blir det ännu svårare. **Att kunna signera köpehandlingarna elektroniskt skulle innebära att det inte behöver hittas en tid som ska passa både säljare, köpare och mäklare samtidigt.** Dessutom skulle en sådan förändring vara tidsbesparande för fastighetsmäklaren och minska behovet av att jobba på kvällar och helger. Det skulle också underlätta i de fall parterna inte kan närvara personligen och göra hanteringen för distansskrivningar säkrare. Utlandskunder på fritidshusmarknaden skulle kunna gynnas av en sådan utveckling under förutsättning att underskriftstjänsten inte begränsas till svenska personnummer.

När mindre tidsåtgång krävs till kontraktsskrivningen skapas möjligheter att arbeta över större distanser. I Sverige finns en hel del mäklare som jobbar över stora geografiska områden. Det blir inte bara en tidsbesparing att slippa långa resor utan också ett minskat klimatavtryck som blir följden om elektroniska signaturer av köpekontraktet vore möjligt.

## **Bättre för miljön och ekonomin**

En annan fördel med elektroniska signaturer som våra medlemmar påtalar är att bostadsaffären skulle bli mer hållbar ur miljöperspektiv. Kontrakten innehåller som bekant många papper som ska signeras. **Det skulle helt enkelt vara bättre för miljön med färre papper och dessutom bättre för ekonomin att slippa förvara ytkrävande administration på lager.** Att resorna för möten blir färre skulle också vara något bra för miljön. I förlängningen innebär det att mäklare slipper "drunkna" i papper på samma sätt som idag. En del menar också att det faktiskt är roligare att arbeta på ett modernt sätt där klimatet står i fokus.

Även i Lantmäteriets utredning lyfts det miljömässiga perspektivet fram som ett argument. En digitaliserad process förmodas bidra till bättre miljömässiga förutsättningar eftersom det genererar en minskad pappersanvändning och färre transporter av handlingar.

**"En digitaliserad process förmodas bidra till bättre miljömässiga förutsättningar eftersom det genererar en minskad pappersanvändning och färre transporter av handlingar."**

## Möta förväntningar hos mäklare och kunder

Det beskrivs att den del kunder har svårigheter med att skriva under den stora mängden papper. Kunderna förväntar sig också möjligheten att kunna använda elektronisk signatur och blir överraskade när det inte går eftersom processen med banken kan skötas digitalt. Det är helt enkelt viktigt att kunna svara upp mot både fastighetsmäklares och kunders förväntningar på trygghet och säkerhet. Genom att använda elektroniska underskrifter finns det en trygghet i att veta att det är rätt person man har framför sig. **Att branschen tar sig framåt i utvecklingen likt resten av Sverige är också viktigt för att fastighetsmäklarbranschen ska upplevas som att den är uppdaterad.**

En alltmer modern och digitaliserad vardag ställer krav på nya sätt att kunna bevara sina viktiga handlingar. Att enkelt kunna förvara sina digitala handlingar och kontrakt i sin digitala brevlåda skapar en större trygghet eftersom all viktig dokumentation finns sparad på ett och samma ställe utan risk för att försvinna vid flytt, brand eller andra händelser.

Det behöver samtidigt beaktas att alla inte har samma förväntningar eller förutsättningar att använda elektroniska signaturer. Enligt Internetstiftelsens rapport "Svenskarna och internet 2023" är det bara 8 procent av befolkningen och 3 procent av den internetanvändande befolkningen som inte använder mobilt BankID. **De vanligaste anledningarna till att inte använda e-legitimation upplevd brist på säkerhet, ovilja att använda e-legitimation eller okunskap om tekniken.** Sverige har en mycket hög användning av e-legitimationer ur ett internationellt perspektiv men alla är inte med i digitaliseringens utveckling och en miljon människor i Sverige beräknas leva i digitalt utanförskap genom att sakna en e-legitimation.

## Det personliga mötet är fortsatt viktigt

Alla tillfrågade i enkäten ser inte elektroniska signaturer som en fördel eller nödvändighet i bostadsaffären. **En del av våra medlemmar upplever att det är bättre att träffa kunderna eftersom affärerna då blir tryggare.** Andra menar att det personliga mötet riskerar att gå förlorat medan andra menar att det inte finns några fördelar med elektroniska signaturer, bara risker. Därför är det också viktigt att komma ihåg att elektroniska signaturer skulle vara ett komplement i bostadsaffären och att det inte på något sätt utesluter en fortsatt fysisk kontraktsskrivning för den som vill och behöver.

En aspekt som lyfts fram i Lantmäteriets utredning är den eventuella risken att fastighetsmäklarens roll skulle minska till följd av en digital övergång. Utredningen poängterar samtidigt att en sådan utveckling inte har skett i våra grannländer eller i andra länder där handlingar enbart upprättas i en statlig datamiljö.



**”Därför är det också viktigt att komma ihåg att elektroniska signaturer skulle vara ett komplement i bostadsaffären och att det inte på något sätt utesluter en fortsatt fysisk kontraktsskrivning för den som vill och behöver.”**

## Fullgörandet av skyldigheter som fastighetsmäklare

En fastighetsmäklare är skyldig att gå igenom kontraktet med parterna. En elektronisk signering av handlingarna skulle eventuellt innebära att momentet känns svårare eller mer osäkert för vissa. Det är en viktig del i affären där mäklaren finns med och skapar trygghet för alla inblandade parter. **Om det blir utbrett med elektroniska signaturer när det väl är tillåtet kommer det förmodligen att krävas nya sätt för att säkerställa att kunderna läst, förstått och tagit till sig innehållet.** Mot den bakgrunden kommer förmodligen verktyget som tillhandahåller elektroniska signaturer att behöva innehålla någon form av kontroll som kan säkerställa att undertecknandet har skett i full vetskap om innebörden.

## Kunskap om bostadsaffären

Om elektroniska signaturer av köpehandlingarna blir verklighet i framtiden kommer det att ställa krav på en större kunskap om vad avtalet innehåller och vad det är som faktiskt undertecknas. När det avslutande momentet för att genomföra sitt bostadsköp bara finns några knapptryckningar bort är det av stor vikt att

bostadskonsumenter stannar upp och tar till sig alla detaljer som köpehandlingarna innehåller. **Mot den bakgrunden finns det anledningen att lyfta behovet av att stärka den civilrättsliga kunskapen om bostadsaffären i samhället.** Utöver detta kommer en digital övergång också ställa krav på lättlästa och tillgängliga resurser som kan vägleda bostadskonsumenter när det uppstår frågor om köpehandlingarna. Kunskap är alltid det bästa skyddet för att undvika missförstånd och misstag.

## Ett möjligt verktyg för brottsbekämpning

Elektroniska rutiner bedöms minska risken för lagfartskapningar eftersom det är mycket svårt att förfalska en elektronisk underskrift jämfört med att skriva någon annans namn än sitt eget på ett papper. Risken för att handlingar försvinner, svårigheter med identifiering av parter och dubbelöverlåtelser minskar samtidigt som möjlighet till spårbarhet om något brottsligt inträffar under processen ökar. **Den samlade erfarenheten från våra grannländer är att en digitaliserad process är säkrare och minskar antalet fullbordade dataintrång och lagfartskapningar.**

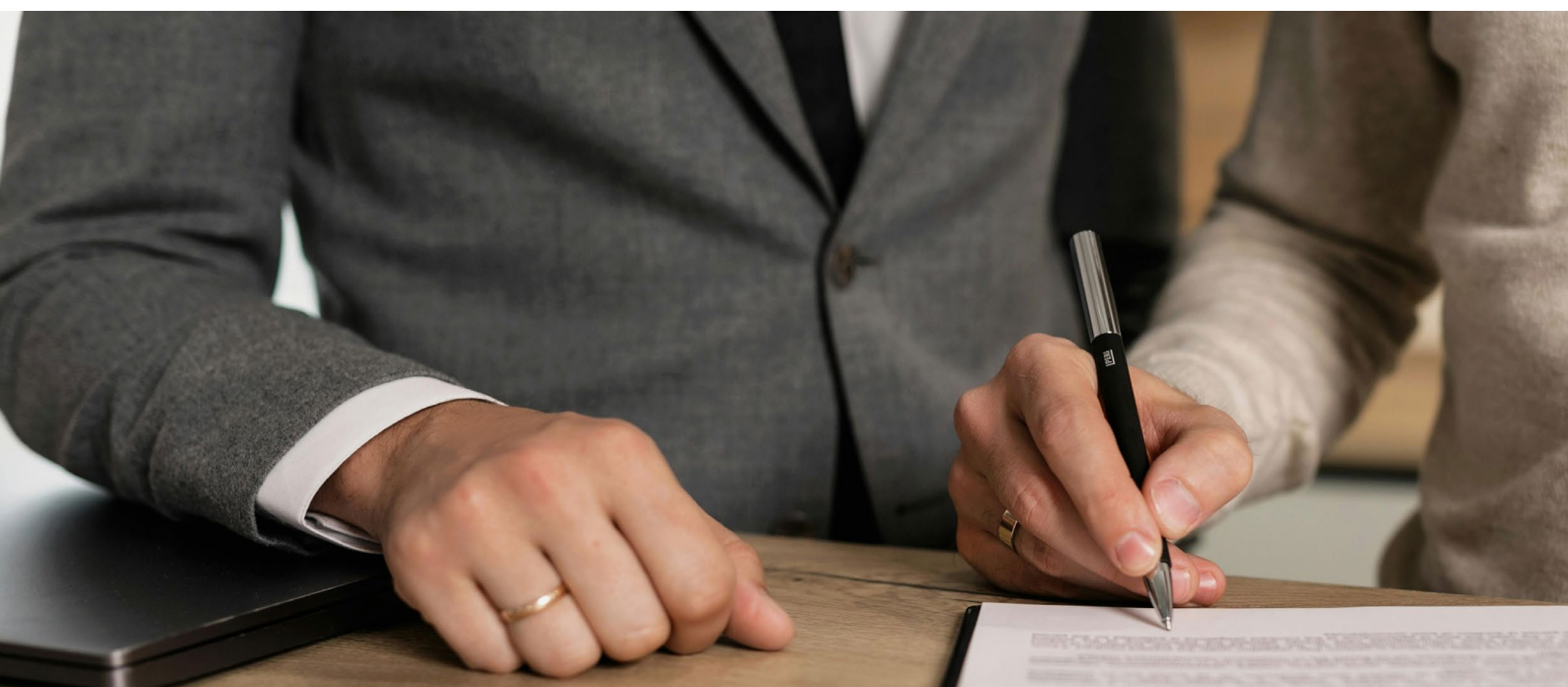
**”Elektroniska rutiner bedöms minska risken för lagfartskapningar eftersom det är mycket svårt att förfalska en elektronisk underskrift jämfört med att skriva någon annans namn än sitt eget på ett papper. Risken för att handlingar försvinner, svårigheter med identifiering av parter och dubbelöverlåtelser minskar samtidigt som möjlighet till spårbarhet om något brottsligt inträffar under processen ökar.”**



Enligt Lantmäteriet bedöms cirka en tredjedel av landets penningtvätt utföras genom fastigheter. En digital process skulle fungera som ett viktigt verktyg i arbetet med att bekämpa ekonomisk brottslighet eftersom det öppnar för effektivare kontrollsystem och skapar förutsättningar för att förebygga och upptäcka brott i ett tidigare skede och i högre utsträckning än idag.

Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag omfattas av skyldigheterna i penningtvättslagen. Den enskilde fastighetsmäklaren ska exempelvis identifiera och ha god kännedom om sina kunder. Varningssignalerna som kan uppstå i samband med kundkännedomsåtgärder är exempelvis att det är svårt att kontrollera kundens identitet, att kunden inte vill ge detaljer om sin identitet, att kunden kan endast tillhandahålla kopia av pass och/eller identitetshandlingar eller att kunden använder sig av utländska identitetshandlingar som är svåra att verifiera.

**Mäklartjänsten har blivit mer omfattande och komplex, särskilt när det gäller att fullgöra sina skyldigheter enligt penningtvättslagen.** Genom att möjliggöra för en fullskalig användning av elektroniska underskrifter i mäklartjänsten får fastighetsmäklaren fler digitala verktyg som kan vara till nytta för att tidigare upptäcka varningssignaler och fullgöra sin rapporteringsplikt vid misstanke om brott eller penningtvätt.



**”Genom att möjliggöra för en fullskalig användning av elektroniska underskrifter i mäklartjänsten får fastighetsmäklaren fler digitala verktyg som kan vara till nytta för att tidigare upptäcka varningssignaler och fullgöra sin rapporteringsplikt vid misstanke om brott eller penningtvätt.”**

# Policyförslag

87 procent av Mäklarsamfundets medlemmar uppger att de vill att köpehandlingar ska kunna undertecknas med elektronisk signatur. Det stora engagemanget för elektroniska signaturer tyder på att det faktiskt är en utveckling som skulle göra en stor skillnad för både fastighetsmäklarna och bostadskonsumenter.

Att det idag saknas möjlighet att underteckna köpehandlingar med elektronisk signatur skapar ett onaturligt avsteg i en annars modern och digitaliserad bostadsaffär. Bostadsresan börjar ofta digitalt med att annonsera eller leta efter objekt på bostadsplattformar, fler mäklarfirmor håller digitala visningar och bankärenden kräver sällan fysisk närvaro. Elektroniska signaturer av köpehandlingarna behöver bli verklighet för att möta förväntningarna på en fullt modern och digital bostadsaffär.

Det finns flera goda internationella erfarenheter av att upprätta, signera, registrera och förvara avtal inom bostadsaffären. **Tekniken och lösningarna för elektroniska signaturer finns redan på marknaden och det som behövs nu är en modernisering av formkraven, vars utformning bygger på bedömningar från en tid när datorer inte fanns.** Den moderna bostadsaffären behöver matcha vår digitala vardag på ett mycket bättre sätt än vad det gör idag.

## 1. Tillåt elektronisk signering av köpehandlingarna

Att tillåta elektronisk signering av köpehandlingarna skulle innebära en modernisering av fastighetsmäklarbranschen och underlätta fastighetsmäklarens vardag samtidigt som det möter bostadskonsumenternas förväntningar på säkerhet. Genom att avskaffa kravet om fysisk signering skulle bostadsmarknaden kunna fungera mer flexibelt än idag.

## 2. Stärk den civilrättsliga kunskapen

En trygg bostadsmarknad kräver att köpare och säljare förstår vad en bostadsrätt är och vilka undersökningskrav en köpare har. Genom att höja kunskapen om dessa frågor kan vi säkerställa att bostadskonsumenter kan handla ansvarsfullt, ekonomiskt hållbart och laglydigt på den svenska bostadsmarknaden.

## 3. Ge fastighetsmäklare bättre verktyg för rapportering

Mäklartjänsten har blivit mer omfattande och komplex, särskilt när det gäller att fullgöra sina skyldigheter enligt penningtvättslagen. Genom att möjliggöra för en fullskalig användning av elektroniska underskrifter i mäklartjänsten får fastighetsmäklaren fler digitala verktyg som kan vara till nytta för att tidigare upptäcka varningssignaler och fullgöra sin rapporteringsplikt vid misstanke om brott eller penningtvätt.



”Tekniken och lösningarna för elektroniska signaturer finns redan på marknaden och det som behövs nu är en modernisering av formkraven, vars utformning bygger på bedömningar från en tid när datorer inte fanns.”

# Källor

**Digg – Myndigheten för digital förvaltning. Underskriftstjänst.**

<https://www.digg.se/digitala-tjanster/e-underskrift/underskriftstjanst> (hämtad 2024-01-29)

**Dir. 2023:67 Tilläggsdirektiv till Utredningen om en ny förköpslag (Fi 2022:07)**

<https://www.regeringen.se/contentassets/edf5f533c6374f1cbccb5530d220a23f/li202302525-tillaggsdirektiv-till-utredningen-om-en-ny-forkopslag-fi-202207> (hämtad 2023-12-01)

**Internetstiftelsen. Svenskarna och internet 2023. 2023.**

<https://svenskarnaochinternet.se/app/uploads/2023/10/internetstiftelsen-svenskarna-och-internet-2023.pdf> (hämtad 2023-12-27)

**Lantmäteriet. Dnr.519-2018/565 Fastighetsöverlåtelse i en digital tid.**

<https://www.lantmateriet.se/contentassets/50c7b8feec4744e5a0fa2ffaf0ea07ec/fastighetsoverlatelser-i-en-digital-tid.pdf> (hämtad 2024-01-12)

**Lantmäteriet. Regeringen tillsätter utredning om digitala överlåtelse av fastigheter. 2023.**

<https://www.lantmateriet.se/sv/om-lantmateriet/press/nyheter/regeringen-tillsatter-utredning-om-digitala-overlatelser-av-fastigheter/> (hämtad 2023-02-14)

**Myndigheten för digital förvaltning. En säker och tillgänglig statlig e-legitimation.**

<https://www.digg.se/analys-och-uppfoljning/publikationer/publikationer/2023-01-30-en-saker-och-tillganglig-statlig-e-legitimation> (hämtad 2023-12-27)

**Mäklarsamfundet. Den nya fastighetsmäklarlagen – digitala signaturer och utvidgat förbud mot näståendeförmedling.**

<https://www.maklarsamfundet.se/nyheter/den-nya-fastighetsmaklarlagen-digitala-signaturer-och-utvidgat-forbud-mot> (hämtad 2023-12-01)

**Mäklarsamfundet. Pandemin och elektroniska signaturer i mäklartjänsten.**

<https://www.maklarsamfundet.se/nyheter/pandemin-och-elektroniska-signaturer-i-maklartjansten> (hämtad 2023-12-27)

**Polismyndigheten. Information till fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag om Penningtvätt och finansiering av terrorism. 2023.**

**Post- och telestyrelsen. Elektroniska underskrifter.**

<https://www.pts.se/sv/bransch/internet/elektroniska-underskrifter/> (hämtad 2023-12-27)

**Post- och telestyrelsen. Frågor och svar för dig som använder betrodda tjänster.**

<https://www.pts.se/sv/bransch/internet/betrodda-tjanster/fragor-och-svar-om-betrodda-tjanster/> (hämtad 2023-12-27)

**SOU 2024:38 Digitala fastighetsköp & Förköp vid fastighetstransaktioner**

**Värderingsdata. Mäklarförmedlad småhusaffär ger högre försäljningspriser. 2021.**



”Att det idag saknas möjlighet att underteckna köpehandlingar med elektronisk signatur skapar ett onaturligt avsteg i en annars modern och digitaliserad bostadsaffär.”

