

2024

Kartläggning – elektroniskt undertecknade handlingar i bostadsaffären

Denna kartläggning har gjorts av Bankföreningen i syfte att ge information om bankernas acceptans för elektroniskt undertecknade handlingar i bostadsaffären. Kartläggningen baseras på information från åtta banker.

Kartläggningen har identifierat handlingar som är relevanta för bostadsaffären och som normalt sett undertecknas av någon av de parter som ingår i en bostadsaffär. För respektive handlingstyp har konstaterats om det finns lagstadgade formkrav för underskrift eller om det finns krav eller ställningstagande från en myndighet avseende formen för underskrift. För handlingar som saknar formkrav redovisas nedan de deltagande bankernas sammantagna inställning till elektronisk underskrift.

I kartläggningen avses med elektronisk underskrift sådan avancerad elektronisk underskrift som regleras genom eIDAS förordningen¹. Kartläggningen har inte undersökt vilka tjänster för elektroniska underskrifter som bankerna accepterar.

Fast egendom

Överlåtelseavtal vid köp, byte eller gåva (köpekontrakt, köpeavtal, gåvobrev, bytesavtal)

Formkrav: Jordabalkens 4 kap. 1, 2, 3, 28, 29 §§ reglerar formkrav vid köp, byte och gåva av fast egendom. Av bestämmelserna följer att överlåtelse av fast egendom ska ske skriftligen och undertecknas fysiskt.

Slutsats: Överlåtelseavtal vid köp, byte eller gåva ska undertecknas fysiskt i enlighet med jordabalkens regler.

Tilläggsavtal vid köp, byte eller gåva

Formkrav: Samma formkrav gäller för tilläggsavtal som för överlåtelseavtal.

Bankernas sammantagna inställning: Tilläggsavtal vid köp, byte eller gåva ska undertecknas fysiskt i enlighet med jordabalkens regler. Undantag kan göras för

¹ 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



ändring av tillträdesdatum eftersom tillträdesdatum inte omfattas av formkraven. Elektronisk underskrift accepteras vanligen vid ändring av tillträdesdatum.

Fullmakt vid köp, byte eller gåva

Formkrav: Enligt avtalslagen 2 kap. 27 § andra stycket ska fullmakt att sluta avtal om köp, byte eller gåva av fast egendom vara skriftlig.

Myndighetskrav: Lantmäteriet ställer krav på att fullmakter avseende överlåtelse av fast egendom ska vara fysiskt undertecknade och i original. Lantmäteriet gör denna bedömning utifrån att lagen är utformad på ett sådant sätt som innebär att myndigheten i praktiken måste se fullmakten undertecknad och i original. Detta beror på att skriftliga fullmakter återkallas genom att handlingen återtas eller förstörs, 2 kap. 16 § avtalslagen. Eftersom det inte är möjligt att återta eller förstöra en digital handling måste skriftliga fullmakter i praktiken vara fysiska. Lantmäteriet har inte möjlighet att kontrollera underskriften på en fysisk handling som undertecknats digitalt, och har inte möjlighet att avgöra om det handlar om en kopia, därför måste fullmakter ges in undertecknade och i original. [Lantmäteriets informationsblad](#) och [Handbok Fastighetsinskrivning \(lantmateriet.se\)](#).

Bankernas sammantagna inställning: Fullmakt vid köp, byte eller gåva ska undertecknas fysiskt eftersom det finns ett krav från Lantmäteriet att sådana handlingar ska vara i original och undertecknas fysiskt.

Samtycke enligt äktenskapsbalken och sambolagen

Formkrav: Enligt 7 kap. 5 § äktenskapsbalken samt 23 § sambolagen ska samtycke från make/maka, registrerad partner eller sambo till överlåtelse eller inteckning av fast egendom lämnas skriftligen.

Myndighetskrav: Lantmäteriet ställer inte ett direkt krav på att samtycke enligt äktenskapsbalken och sambolagen ska undertecknas fysiskt. Lantmäteriet kan om det anses nödvändigt behöva kontrollera att det är rätt person som faktiskt skrivit handlingen och kan därför behöva ställa krav på till exempel kompletterande handlingar för detta. Lantmäteriet har också olika krav på form för underskrift beroende på vilket sätt lagfartsansökan skickas in till myndigheten. [Lantmäteriets informationsblad](#) och [Handbok Fastighetsinskrivning \(lantmateriet.se\)](#).

Bankernas sammantagna inställning: Bankerna ställer vanligen krav på att samtycke till överlåtelse eller inteckning av fast egendom enligt äktenskapsbalken och sambolagen undertecknas med fysisk underskrift. Detta eftersom Lantmäteriet har olika krav för undertecknande beroende på ingivningsätt och på grund av osäkerhet kring att myndigheten kan komma att kräva kompletterande handlingar för att kunna kontrollera att samtycke undertecknats av rätt person.



Bostadsrätt

Upplåtelseavtal

Formkrav: Enligt 4 kap. 5 § bostadsrättslagen ska ett upplåtelseavtal upprättas skriftligen och undertecknas av parterna. 1 kap. 9 § bostadsrättslagen möjliggör att upplåtelseavtal undertecknas med elektronisk underskrift.

Bankernas sammantagna inställning: Upplåtelseavtal vid köp, byte eller gåva av bostadsrätt kan undertecknas med elektronisk underskrift. Vanligen accepterar bankerna elektronisk underskrift.

Överlåtelseavtal vid köp, byte eller gåva

Formkrav: Enligt 6 kap. 4 § bostadsrättslagen ska ett överlåtelseavtal upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare, underskriften ska vara fysisk.

Bankernas sammantagna inställning: Överlåtelseavtal vid köp, byte eller gåva av bostadsrätt ska undertecknas fysiskt i enlighet med reglerna i bostadsrättslagen.

Tilläggsavtal vid köp, byte eller gåva

Formkrav: Samma formkrav gäller för tilläggsavtal som för överlåtelseavtal

Bankernas sammantagna inställning: Tilläggsavtal vid köp, byte eller gåva ska undertecknas fysiskt i enlighet med bostadsrättslagens regler. Undantag kan göras för ändring av tillträdesdatum eftersom tillträdesdatum inte omfattas av formkraven. Elektronisk underskrift accepteras vanligen vid ändring av tillträdesdatum.

Fullmakt vid köp, byte eller gåva

Formkrav: Saknas.

Myndighetskrav: Saknas.

Bankernas sammantagna inställning: Vanligen ställer bankerna krav på att fullmakt vid överlåtelse av bostadsrätt ska vara skriftlig och fysiskt undertecknad. Kravet på skriftlighet kommer av att banken ska kunna kontrollera fullmaktens omfattning. Kravet på fysisk underskrift följer av att en skriftlig fullmakt återkallas genom att handlingen återtas eller förstörs, 2 kap. 16 § avtalslagen. I praktiken är det inte möjligt att återta eller förstöra en digital handling.

Samtycke enligt äktenskapsbalken och sambolagen

Formkrav: Enligt 7 kap. 5 § äktenskapsbalken samt 23 § sambolagen krävs samtycke från make/maka, registrerad partner eller sambo vid överlåtelse av

bostadsrätt. Det ställs dock inte något krav på att ett sådant samtycke ska vara skriftligt.

Myndighetskrav: Saknas.

Bankernas sammantagna inställning: Vanligen ställer banker krav på att ett samtycke till försäljning ska upprättas skriftligt och undertecknas för att det ska kunna kontrolleras att samtycke faktiskt har lämnats. Gällande form för underskrift har bankerna olika hantering. Det finns banker som ställer krav på fysisk underskrift på grund av att handlingen anses vara en del av överlåtelseavtalet. Det finns också banker som accepterar elektronisk underskrift.

Avtal med fastighetsmäklare

Uppdragsavtal mellan säljare/köpare och fastighetsmäklare

Formkrav: Enligt 3 kap. 3 § fastighetsmäklarlagen ska uppdragsavtalet vara skriftligt och undertecknas av båda parter. Enligt 3 kap. 5 § fastighetsmäklarlagen kan uppdragsavtal undertecknas elektroniskt.

Bankernas sammantagna inställning: Vanligen accepterar bankerna elektronisk underskrift.

Avtal mellan säljare, köpare och fastighetsmäklare

Depositionsavtal

Formkrav: Enligt 3 kap. 4 § fastighetsmäklarlagen ska depositionsavtalet vara skriftligt och undertecknas av samtliga tre parter. Enligt 3 kap. 5 § fastighetsmäklarlagen kan uppdragsavtal undertecknas med elektronisk underskrift.

Bankernas sammantagna inställning: Vanligen accepterar bankerna elektronisk underskrift.

Övriga handlingar

Likvidavräkning

Formkrav: Saknas.

Myndighetskrav: Saknas

Bankernas sammantagna inställning: Vanligen accepterar bankerna elektronisk underskrift.



Värdering

Formkrav: Saknas.

Myndighetskrav: Saknas.

Bankernas sammantagna inställning: Vanligen accepterar bankerna elektronisk underskrift.