

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

Mål nr

meddelat i Stockholm den 21 april 2005

Ö 4657-03

KLAGANDE

Västerås stad, Fastighetskontoret, 721 87 VÄSTERÅS

Ombud: stadsjuristen LG

MOTPART

Estancia Fastigheter AB, 556170-8230, Sibyllegatan 17, 114 42 STOCKHOLM

Ombud: advokaten UM

SAKEN

Anteckning av beslut att utöva förköpsrätt

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätt, avd. 2, beslut den 6 november 2003 i mål Ö 6919-02

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår Estancia Fastigheter AB:s avvisningsyrkande och fastställer hovrättens beslut.

Vardera parten skall bära sin rättegångskostnad i Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Västerås stad har yrkat att Högsta domstolen, med ändring av hovrättens beslut, beslutar att inskrivningsmyndighetens anteckning av Västerås stads beslut att utöva förköpsrätten avseende fastigheten Västerås Förseglet 1 skall stå fast.

Estancia Fastigheter AB har i första hand yrkat att stadens överklagande avvisas. I andra hand har Estancia bestritt ändring. För det fall Högsta domstolen tar upp stadens talan till prövning och finner att hovrättens beslut skall undanröjas, har Estancia yrkat att målet återförvisas till hovrätten för fortsatt handläggning.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

SKÅL

Som skål för att stadens överklagande skall avvisas har Estancia anført att något bestämt ändringsyrkande inte har framställt i Högsta domstolen.

Av stadens överklagande och en komplettering till det framgår att staden anser att hovrättens beslut är felaktigt och att inskrivningsmyndighetens anteckning om beslutet att utöva förköpsrätt skall stå fast. Staden har i handläggningens slutskede formulerat ett yrkande i enlighet därmed. Estancias yrkande om avvisning skall avslås.

Enligt 7 § förköpslagen (1967:868) utövas förköpsrätt genom att en kommun inom tid som anges i paragrafens andra stycke underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten med företeende av bevis om underrättelserna. Beslutet skall antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Frågan huruvida förköpsrätt föreligger avgörs inte genom anteckningen, som har endast begränsade rättsverkningar, se 18 kap. 8 § och 22 kap. 3 § första stycket 7 jordabalken. Ett syfte med anteckningen i fastighetsregistret är att den skall bilda utgångspunkt för den tidsfrist som enligt 9 § andra stycket förköpslagen gäller för säljare och köpare att anmäla bestridande av förköpsrätten. Förfarandet med anmälan till inskrivningsmyndigheten och anteckning i fastighetsregistret vid förköpsrättens utövande underlättar också för inskrivningsmyndigheten att i lagfartsärenden få upplysning huruvida förköpsrätt föreligger i anledning av en viss försäljning. (Se NJA II 1967 s. 430.)

Inskrivningsmyndighetens prövning i ett anteckningsärende är formell och kan i allmänhet inskränkas till en granskning av de ingivna handlingarna. Om det därvid uppdagas brister som visar att kommunen inte har fullgjort vad som krävs för att utöva förköpsrätten, skall anmälan avvisas (jfr NJA 1972 s. 176 och 1985 s. 292). Överklagas inskrivningsmyndighetens beslut, kan parterna utan begränsning åberopa nya omständigheter och bevis i högre rätt. Besvärsärendet skall prövas med utgångspunkt i den utredning som då är tillgänglig. (Jfr NJA 2002 s. 613.)

Estancia överklagade inskrivningsmyndighetens anteckningsbeslut i första hand på den grunden att Västerås stad inte hade utövat förköpsrätten inom den i lag angivna tremånadersfristen. Genom vad som har förekommit i Högsta domstolen är annat inte utrett än att Estancia hade anmält försäljningen till staden vid en sådan tidpunkt att stadens anmälan kom in till inskrivningsmyndigheten inom den tidsfrist som föreskrivs i 7 § andra stycket förköpslagen.

Ett led i kommunens utövande av förköpsrätten är enligt 7 § första stycket förköpslagen att kommunen skall underrätta säljare och köpare om beslutet att utöva förköpsrätt. I 9 § förköpskungörelsen (1967:873) föreskrivs att underrättel-

sen skall innehålla upplysning om bestämmelserna i 9 § första och andra styckena samt 15 § andra stycket förköpslagen om bestridande av förköpsrätt och tiden inom vilken bestridandet skall anmälas. Det är ostridigt i ärendet att de under rättelser som staden skickade inte innehöll sådana upplysningar. Denna brist är av sådan betydelse att staden inte kan anses ha fullgjort vad som krävs för att utöva förköpsrätten. Stadens anmälan skall därför inte föranleda anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel utan skall avvisas.

Frågan om rättegångskostnadernas fördelning skall prövas enligt 18 kap. 2 § rättegångsbalken. Med hänsyn till omständigheterna i ärendet bör skäligen vardera parten bära sin rättegångskostnad i Högsta domstolen (jfr NJA 2002 s. 613).

I avgörandet har deltagit: justitieråden Victor, Blomstrand (referent), Dahllöf, Nyström och Virdesten
Föredragande revisionssekreterare: Peder Munck