

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

Mål nr

meddelat i Stockholm den 16 april 2010

Ö 1754-08

KLAGANDE

Anderstorps Bostads Aktiebolag, 556454-3485

Box 191

334 24 Anderstorp

Ställföreträdare: IS

SAKEN

Lagfart

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Göta hovrätts beslut 2008-04-04 i mål Ö 799-08

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med ändring av hovrättens beslut upphäver Högsta domstolen inskrivningsmyndighetens beslut och visar ärendet åter till inskrivningsmyndigheten för

ny behandling.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Anderstorps Bostads Aktiebolag har yrkat att bolaget beviljas lagfart på fastigheten Gislaved Anderstorp 9:436. Bolaget har i andra hand yrkat att inskrivningsmyndighetens beslut undanröjs och ärendet återförvisas till inskrivningsmyndigheten för ny behandling.

SKÄL

1. Anderstorps Förvaltnings Aktiebolag, som var helägt dotterbolag till Anderstorps Bostads Aktiebolag, uppgick genom fusion år 2007 i moderbolaget. Genom fusionen övertog bostadsbolaget förvaltningsbolagets samtliga tillgångar, däribland fastigheten Gislaved Anderstorp 9:436, och dess samtliga skulder. Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet. Genom fusionen upplöstes dotterbolaget. Bostadsbolaget har ansökt om lagfart.
2. Frågan är nu huruvida förvärv av hyresfastighet genom fusion av helägt dotterbolag omfattades av kravet på tillstånd enligt den numera upphävda lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (hyresförvärvslagen).
3. Enligt 1 § första stycket 4 hyresförvärvslagen krävdes vid förvärv av fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet tillstånd från hyresnämnd när förvärvet skedde genom fusion enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551), om det påkallades av den kommun där fastigheten är belägen. Vidare stadgades i 3 och 5 §§ hyresförvärvslagen att förvärv som omfattades av kravet på tillstånd måste anmälas till kommunen inom tre

månader från förvärvet, och att utebliven eller för sent ingiven anmälan medförde förvärvets ogiltighet. Enligt 20 kap. 6 § 8 och 10 jordabalken ska en ansökan om lagfart avslås, om tiden för anmälan har gått ut eller det är uppenbart att förvärvet på annan grund är ogiltigt.

4. Hyresförvärvslagen infördes med avsikten att förebygga spekulation i hyresfastigheter och förhindra att olämpliga personer förvärvade hyresfastigheter. För att åstadkomma det önskade resultatet infördes krav på tillstånd från hyresnämnd för vissa förvärv. 1 § innehöll en uttömmande uppräkningslista av de förvärv som omfattades av kravet på tillstånd. Tillståndsplikten gällde främst förvärv genom köp, byte eller gåva och även vissa bolagsrättsliga förvärv där ägarkontrollen över överlåtande bolags tillgångar förändrades genom förvärvet. Vid lagens införande omfattades därför förvärv genom fusion enligt 175 § aktiebolagslagen (1944:705). Fusioner när moderbolag enligt 174 § fusionerades med helägt dotterbolag omfattades inte. En fusion enligt 175 § skedde genom att det överlåtande bolagets alla tillgångar och skulder övergick till det övertagande bolaget mot vederlag i penningar eller aktier i det övertagande bolaget. Denna åtskillnad mellan de två fusionsformerna behölls i aktiebolagslagen (1975:1385) och har behållits även i den nu gällande aktiebolagslagen (6–27 §§ respektive 28–35 §§ och rubrikerna närmast före dessa bestämmelser, ”Fusion enligt 1 § andra stycket” respektive ”Absorption av helägt dotterbolag”).

5. I förarbetena till 1975 års aktiebolagslag angavs att de äldre lagrummen 174 och 175 §§ motsvarades av de nya bestämmelserna 14 kap. 8 § respektive 14 kap. 1 §. Med anledning av den nya lagen ändrades hyresförvärvslagens tillståndskrav – dock först år 1979 då fusionsformen kombination

reglerades i 2 § – till att gälla fusion enligt 14 kap. 1 och 2 §§ aktiebolagslagen. Fusion enligt 14 kap. 8 § omfattades alltså inte. Förändringen kommenterades inte närmare i förarbetena utan utgjorde en ren konsekvensändring, men det underströks att även den nya fusionsformen kombination borde omfattas av tillståndstvång eftersom den innebar att ägarkontrollen över överlåtande bolags tillgångar förändras (se prop. 1978/79:164 s. 28, jfr prop. 1975:103 s. 521, 530, 645). Inte heller i samband med tillkomsten av 2005 års aktiebolagslag, då hänvisningen i hyresförvärvslagen ändrades till sin sist gällande lydelse, antydde att ändringen skulle vara annat än en konsekvensändring (se prop. 2005/06:25 s. 83).

6. Det kan här anmärkas att tillståndskravet vid förvärv genom fusion enligt den numera upphävda lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m. och jordförvärvslagen (1979:230) inte heller omfattade fusion mellan moderbolag och helägt dotterbolag. Enligt jordförvärvslagen omfattade tillståndsplikten fusion enligt 14 kap. 1 och 2 §§ i 1975 års aktiebolagslag men däremot, i anslutning till ett uttryckligt ställningstagande i betänkandet Ny jordförvärvslag, inte fusion enligt 14 kap. 8 § (SOU 1977:93 s. 66, prop. 1978/79:85 s. 41). Kravet på tillstånd vid fusion har sedermera upphävts.

7. Bestämmelserna i 23 kap. 1 § aktiebolagslagen, med underrubriken över 1–5 §§ ”Gemensamma bestämmelser”, definierar begreppet fusion och anger i andra stycket de tillåtna fusionsformerna. Lagrummets tredje stycke innehåller en hänvisning till bestämmelserna för den förenklade ordning som enligt kapitlets 28–35 §§ ska användas vid fusion mellan moderbolag och helägt dotterbolag. Lagrummets placering och utformning som en

portalparagraf ger intryck av att avse samtliga tillåtna fusionsformer, inklusive fusion mellan moderbolag och helägt dotterbolag. Emellertid kan konstateras att definitionen av begreppet fusion i paragrafens första stycke tar sikte på övertagande mot vederlag till aktieägarna i det eller de överlåtande bolagen, vilket synes utesluta fusion mellan moderbolag och helägt dotterbolag (se ovan vid 4). En sådan tolkning förstärks av att bestämmelsen i 2 § om vederlag i pengar eller aktier till aktieägarna i dessa bolag, trots sin placering under rubriken ”Gemensamma bestämmelser”, uppenbarligen inte kan avse fall av fusion mellan moderbolag och helägt dotterbolag. Bestämmelsen i paragrafens andra stycke om absorption inbegriper enligt sin ordalydelse fusion med helägt dotterbolag, som ju är ett specialfall av absorption (prop. 1993/94:196 s. 177). Mot en sådan tolkning talar emellertid att rubriken närmast före 6–27 §§ – som inte avser fusion mellan moderbolag och helägt dotterbolag – har betecknats ”Fusion enligt 1 § andra stycket”.

8. Hänvisningen i 1 § hyresförvärvslagen till ”fusion enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen” måste tolkas med hänsyn till det nu sagda och mot bakgrund av att fusion mellan moderbolag och helägt dotterbolag uttryckligen var undantaget från tillståndsplikt vid lagens tillkomst samt att ingen ändring härvidlag har varit avsedd när den aktiebolagsrättsliga lagstiftningen ändrats. Hänvisningen måste därmed vara så att förstå att endast fusioner mellan andra bolag än moderbolag och helägt dotterbolag var avsedda att träffas av kravet på tillstånd.

9. Bestämmelserna om absorption av helägt dotterbolag i 28–35 §§ aktiebolagslagen var tillämpliga på fusionen mellan bostadsbolaget och förvaltningsbolaget. Följaktligen har bostadsbolagets förvärv genom

fusionen med förvaltningsbolaget inte krävt tillstånd enligt hyresförvärvslagen och något hinder i det hänseendet mot att lagfart beviljas föreligger inte. Lagfartsärendet ska sålunda visas åter till inskrivningsmyndigheten för ny behandling.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gertrud Lennander, Leif Thorsson (referent), Kerstin Calissendorff, Gudmund Toijer (skiljaktig) och Lena Moore

Föredragande revisionssekreterare: Aneta Blåder



**BILAGA TILL
PROTOKOLL**
2010-03-17

Mål nr
Ö 1754-08

SKILJAKTIG MENING

Justitierådet Gudmund Toijer är skiljaktig och anför:

1. Tidigare krävdes det att hyresnämnden lämnade sitt tillstånd till vissa förvärv av hyresfastigheter, om kommunen påkallade att frågan skulle prövas. Efter vad som angavs i 1 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. gällde detta bl.a. vid ”fusion enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551)”. Denna hänvisning innebar att tillstånd fordrades vid alla slag av fusioner som behandlas i 23 kap. aktiebolagslagen, således även vid absorption av helägt dotterbolag. Ett sådant förvärv skulle därför anmälas till kommunen inom tre månader. Om så inte skedde, var förvärvet av hyresfastigheten ogiltigt.
2. Lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upphörde att gälla vid utgången av februari 2010. Att lagen upphävts har emellertid inte någon betydelse för de förvärv som tidigare blivit ogiltiga genom att de inte anmälts till kommunen i rätt tid. Förvärven är alltså ogiltiga (se prop. 2009/10:21 s. 40, 44).
3. Det förvärv av hyresfastigheten Gislaved Anderstorp 9:436 som Anderstorps Bostads AB gjorde genom absorption av det helägda dotterbolaget Anderstorps Förvaltnings AB år 2007 anmäldes inte till

kommunen i rätt tid och är ogiltigt. Bostadsbolagets ansökan om lagfart ska därför avslås.

4. Enligt min mening ska överklagandet lämnas utan bifall.