

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

Mål nr

meddelat i Stockholm den 3 december 2010

Ö 3876-08

KLAGANDE

LH

Ombud: Advokat MB

SAKEN

Avvisande av talan

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätts beslut 2008-08-20 i mål Ö 8652-07

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med ändring av hovrättens beslut undanröjer Högsta domstolen inskrivningsmyndighetens beslut.

Högsta domstolen avslår LHs ansökan om rättelse.

Dok.Id 51638

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45-12:00
	103 12 Stockholm	E-post: hogsta.domstolen@dom.se	13:15-15:00
		www.hogstadamstolen.se	

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

LH har yrkat i första hand att Högsta domstolen ska upphäva hovrättens och inskrivningsmyndighetens avgöranden och besluta om rättelse i fastighetsregistrets inskrivningsdel vad gäller fastigheten X 3:145 och därvid föra in ett förbehåll om rådighetsinskränkning enligt ett köpekontrakt den 1 februari 1976 (villkor nr 3). I andra hand har LH yrkat att Högsta domstolen ska undanröja hovrättens och inskrivningsmyndighetens beslut och återförvisa ärendet till inskrivningsmyndigheten för fortsatt handläggning.

Högsta domstolen har inhämtat yttrande från Lantmäteriet.

SKÄL

Bakgrund

1. Genom ett köpekontrakt den 1 februari 1976 överlät LH fastigheten X 3:145 till sin dotter IH, numera IH-L, för en köpeskilling om 74 000 kr. I köpekontraktet finns ett förbehåll med följande lydelse. ”Fastigheten får ej avyttras eller intecknas utan godkännande av säljaren och vid dennes frånfälle hänvisas till förordnande i testamente.”
2. Ett köpebrev upprättades den 1 februari 1976. IH beviljades lagfart vid Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje den 23 februari 1977. Som fångeshandling hänvisades i såväl fastighetsboken som lagfartsbeviset till köpekontraktet. Förbehållet antecknades inte i fastighetsboken.
3. L H begärde den 30 januari 2002 hos inskrivningsmyndigheten att förbehållet skulle tas in i fastighetsregistrets inskrivningsdel genom en rättelse.

IH-L bereddes tillfälle att yttra sig i saken och motsatte sig ansökan. Den 31 maj 2002 förelade inskrivningsmyndigheten LH med stöd av 19 kap. 16 § jordabalken att vid äventyr av avvisning väcka talan om förbehållet i domstol.

4. LH ansökte den 20 juni 2002 om stämning vid Huddinge tingsrätt mot IH-L och framställde därvid yrkanden om bättre rätt till fastigheten, återgång av köpet och införande av förbehållet i fastighetsboken. Genom beslut den 25 april 2003 avvisade tingsrätten hans talan med motiveringen att stämningsansökan inte utan väsentlig olägenhet kunde läggas till grund för en rättegång. Hovrätten fastställde avvisningsbeslutet och dess beslut vann laga kraft den 10 september 2003. Inskrivningsmyndigheten avslutade ärendet genom en anteckning på dagboksbladet den 19 maj 2004.

5. I en skrift den 16 maj 2004 begärde LH på nytt att inskrivningsmyndigheten skulle vidta rättelse och ta in förbehållet. Sedan IH-L motsatt sig begäran förelade inskrivningsmyndigheten LH ånyo att väcka talan i saken vid äventyr att ansökan annars skulle kunna komma att avvisas.

6. LH väckte talan mot IH-L vid Huddinge tingsrätt och yrkade att tingsrätten skulle förklara att han hade bättre rätt till fastigheten. I dom den 17 maj 2005 ogillade tingsrätten LHs talan. Domslutet fastställdes av hovrätten, vars dom vann laga kraft den 9 mars 2007, varefter inskrivningsmyndigheten den 7 november 2007 avvisade LHs ansökan om rättelse. Beslutet överklagades till Svea hovrätt, som genom det nu överklagade beslutet fastställde inskrivningsmyndighetens beslut.

7. LH har till stöd för sin talan i Högsta domstolen gjort gällande dels att han följt inskrivningsmyndighetens förelägganden, dels att föreläggandena under alla förhållanden inte varit lagligen grundade då han begärt rättelse i fastighetsregistrets inskrivningsdel och inte inskrivning av förbehållet.

Ansökan om rättelse skulle därför inte ha avvisats utan prövats i sak redan år 2002. LH har även tagit upp frågor rörande betalningen av köpeskillingen, preskription av det skuldebrev som utfärdades vid köpet, IH-Ls äganderätt till fastigheten samt rättegångsfel som enligt LHs mening förekommit i tidigare mål.

8. Lantmäteriet har i sitt yttrande sammanfattningsvis anfört att LH väckt talan om helt andra frågor än vad hans ansökan berört, att inskrivningsmyndigheten handlagt ärendena korrekt och att Högsta domstolen bör avslå överklagandet.

Bestämmelserna m.m.

9. Allmänna bestämmelser om inskrivning enligt jordabalken finns i 19 kap. i balken. Inskrivning enligt balken ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivningsärenden är bl.a. ärenden om lagfart och inteckning eller annan inskrivning enligt 20–24 kap. jordabalken. Närmare bestämmelser om handläggningen av inskrivningsärenden finns i 19 kap. 10–26 §§ jordabalken. Därutöver ska vissa bestämmelser i lagen (1996:242) om domstolsärenden tillämpas vid handläggningen. Beslut i ett ärende som enligt lag ska föras in i fastighetsregistrets inskrivningsdel meddelas genom att det förs in i denna del av registret.

10. Om det på grund av särskild omständighet finns anledning anta att det förvärv sökanden åberopat är ogiltigt, inte kan göras gällande eller att den sökta åtgärden på annat sätt skulle kränka någon annans rätt, ska inskrivningsmyndigheten enligt 19 kap. 16 § första och andra styckena jordabalken ge den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig eller hålla sammanträde. Av paragrafens tredje stycke framgår att myndigheten, om den finner att det råder tvist om sökandens rätt, också får förelägga sökanden att inom viss tid väcka talan vid

domstol. Följer sökanden inte föreläggandet får inskrivningsmyndigheten avvisa ansökan.

11. Om sökandens förvärv är förenat med förbehåll som bl.a. inskränker hans eller hennes rätt att överlåta egendomen eller söka inteckning i den, ska det enligt 20 kap. 14 § jordabalken göras en anteckning om det i fastighetsregistrets inskrivningsdel när lagfart söks eller när inskrivningsmyndigheten därefter får kännedom om inskränkningen. Myndighetens prövning är oberoende av om det görs en ansökan om anteckning eller ej.

12. Bestämmelser om rättelse i fastighetsregistrets inskrivningsdel finns i 19 kap. 22–25 §§ jordabalken. I 19 kap. 22 § första stycket föreskrivs att om inskrivningsdelen innehåller ”någon uppenbar oriktighet som beror på inskrivningsmyndighetens eller någon annans skrivfel, på något liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel”, myndigheten ska rätta uppgiften. Ett rättelseärende kan tas upp efter ansökan eller ex officio. Innan rättelse sker ska myndigheten ge den som berörs av åtgärden tillfälle att yttra sig. Något yttrande behöver dock inte inhämtas om det är obehövligt. Beslut om rättelse meddelas genom att uppgiften ändras eller tas bort med uppgift om att rättelse skett.

13. Möjligheten för en inskrivningsmyndighet att besluta om rättelse infördes med jordabalken och tog ursprungligen sikte på situationer där en införing i fastighetsboken på grund av ett förbiseende hos myndigheten kommit att stå i strid med vad som måste antas ha varit den beslutandes vilja (SOU 1960:25 s. 699 f., prop. 1970:20 del B 1 s. 538 f.). Genom en lagändring den 1 juli 1990 utvidgades bestämmelsernas tillämpningsområde till att även gälla fall då oriktigheten beror på någon annan än inskrivningsmyndigheten, exempelvis sökanden (prop. 1989/90:71 s. 50 f.). Beror oriktigheten på något annat förhållande, exempelvis att det inskrivna förvärvet är behäftat med någon

materiell brist eller att en inskrivningsrättslig föreskrift har åsidosatts, kan rättelse inte ske.

Bedömning

14. L Hs skrivelse den 16 maj 2004 lyder såvitt här är av intresse: ”Med hänvisning till nya JB 19 kap 22§ påpekar jag att fastighetsregistrets inskrivningdel (kopia biläggs) innehåller uppenbart oriktighet som beror på IM i Huddinge domsagas förbiseende att inte 23/2 1977 införa enl. JB 4 kap 3§ 3 punkten rådighetsinskränkningarna för säljarens intressen i tredje villkoret i köpekontraktet 1/2 1976 (kopia biläggs). Yrkar jag att IM i Norrtälje RÄTTAR uppgifter enl. JB 19 kap 23§ som bör gälla fr.o.m. 23/2 1977. Något yttrande behöver dock inte inhämtas, eftersom det är uppenbart obehövligt enl JB 19 kap 24§.”

15. Genom att LH särskilt markerade ordet RÄTTAR och uttryckligen hänvisade till tre lagrum avseende rättelse står det klart att vad han åsyftade var en rättelse enligt 19 kap. 22 § jordabalken och inte en anteckning i efterhand enligt 19 kap. 16 §. Inskrivningsmyndigheten borde därför inte – utan att ha inhämtat LHs medgivande – ha behandlat skrivelsen som något annat än en begäran om rättelse. En sådan begäran kan inte föranleda ett föreläggande enligt 19 kap. 16 § tredje stycket att väcka talan vid domstol.

16. Inskrivningsmyndighetens beslut att avvisa LHs yrkande på den grunden att denne underlåtit att väcka talan enligt myndighetens föreläggande var sålunda felaktigt. Beslutet ska därför, med ändring av hovrättens beslut, undanröjas.

17. IH-Ls förvärv av fastigheten var förenat med ett förbehåll som inskränkte hennes rätt att överlåta och inteckna fastigheten. Såvitt kan bedömas borde

förbehållet år 1977 ha antecknats i inskrivningsregistret enligt 20 kap. 14 § jordabalken. Det går inte att nu säkert bedöma varför så inte skedde. Det kan inte uteslutas att det berodde på något annat än ett förbiseende, exempelvis en rättslig bedömning. Det finns därför inte förutsättningar att anteckna förbehållet i efterhand med tillämpning av rättelseregler.

18. LHs ansökan om rättelse ska alltså avslås.

19. De övriga frågor som LH har tagit upp kan inte prövas i detta ärende.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Leif Thorsson, Severin Blomstrand, Göran Lambertz (referent), Agneta Bäcklund och Ingemar Persson
Föredragande revisionssekreterare: Anders Norin