

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

Mål nr

meddelat i Stockholm den 8 april 2013

Ö 3407-11

KLAGANDE

1. DK Syd AB (publ.), 556703-7808

Östermalmstorg 5

114 42 Stockholm

2. Mälartorget Aktieföretag, 556458-0297

Box 730

169 27 Solna

Ombud för 1 och 2: NS

MOTPART

Stockholms kommun

105 35 Stockholm

Ombud: EG

SAKEN

Fråga om talan väckts mot rätt part i mål angående omprövning av
tomträttsavgäld m.m.

Dok.Id 72707

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:	13:15-15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstodomstolen.se	

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2011-06-17 i mål Ö 896-11

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med ändring av hovrättens beslut och undanröjande av fastighetsdomstolens beslut avvisar Högsta domstolen Stockholms kommuns talan i målet.

Med ändring av hovrättens beslut även i fråga om rättegångskostnad befriar Högsta domstolen DK Syd och Mälartorget från skyldigheten att ersätta kommunen för rättegångskostnad i hovrätten. Högsta domstolen förpliktar kommunen att ersätta DK Syd och Mälartorget för rättegångskostnad i hovrätten med 36 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 17 juni 2011 tills betalning sker.

Kommunen förpliktas att ersätta DK Syd och Mälartorget för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 21 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens beslut tills betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

DK Syd och Mälartorget har yrkat att Högsta domstolen upphäver hovrättens beslut och avvisar Stockholms kommuns talan.

DK Syd och Mälartorget har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten med där yrkade belopp och att bolagen befrias från

skyldigheten att utge ersättning för kommunens rättegångskostnader i hovrätten.

Kommunen har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har inhämtat yttrande från Lantmäteriet.

SKÄL

Bakgrund

1. Mälartorget var inskriven som innehavare av tomträtten i fastigheten X 5. Mälartorget överlät den 30 juni 2006 tomträtten till Laurus AB (numera DK Syd). Laurus sökte den 19 juli 2006 inskrivning för sitt förvärv. Sedan inskrivningsmyndigheten först beslutat om uppskov till den 27 september 2006, beviljades Laurus den 4 oktober 2006 inskrivning för tomträtten från den 19 juli 2006.
2. Stockholms kommun väckte den 20 september 2006 talan mot Mälartorget och yrkade höjning av tomträttsavgälden. Fristen för att väcka talan gick ut den 30 september 2006. Sedan Mälartorget invänt att talan riktats mot fel part yrkade kommunen, efter utgången av talefristen, att DK Syd skulle kallas att inträda som part i rättegången.
3. Fastighetsdomstolen fann att kommunen väckt talan mot Mälartorget inom rätt tid och biföll kommunens yrkande om att DK Syd skulle inträda som part i målet jämte Mälartorget. Hovrätten fastställde beslutet.

Vem är rätt svarande?

4. I 18 kap. jordabalken finns bestämmelser bl.a. om betydelsen av inskrivning i vissa fall. Talan om bättre rätt till fast egendom kan enligt 18 kap. 9 § med laga verkan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne före talans väckande överlåtits egendomen. Den till vilken egendomen överlåtits har i rättegången samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången.

5. Enligt 18 kap. 10 § andra stycket jordabalken äger bestämmelserna i 18 kap. 9 § motsvarande tillämpning bl.a. när en fastighetsägare vill väcka talan enligt 13 kap. 11 § om omprövning av tomträttsavgäld.

6. Ordalydelsen i 18 kap. 9 § talar för att talan med laga verkan kan väckas endast mot den som senast har sökt lagfart om fastigheten har överlåtits. Den som väcker talan har inte valrätt mellan att rikta talan mot den som har beviljats eller mot den som endast har sökt lagfart. I förarbetena till jordabalken bekräftas att den inskrivningsåtgärd som avses är den senaste som har förekommit före rättegångens inledande, vare sig åtgärden innefattar att lagfart har beviljats eller bara har sökts (prop. 1970:20 del B 1 s. 477). Det anförda medför att det inte är möjligt att med laga verkan rikta talan mot den som har beviljats lagfart, om en förvärvare därefter har sökt inskrivning för sitt förvärv.

Vad menas med att inskrivning har sökts?

7. Frågan är därefter hur uttrycket att inskrivning ”är sökt” bör förstås. Uttrycket kan uppfattas som att det är tillräckligt att en ansökan har kommit in utan att någon inskrivningsåtgärd ännu företagits med anledning av ansökan. Av förarbetena till jordabalken framgår dock att avsikten var att knyta legitimationsverkan till inskrivningen. Det anges också att det saknar

betydelse ”om lagfart beviljats eller ansökan förklarats vilande” (a.prop. 1970:20 del B 1 s. 476).

8. En utgångspunkt vid bedömningen är alltså att inskrivningen av en lagfart i fastighetsregistret har en legitimerande verkan. Talan kan väckas mot den som på grund av inskrivning – beviljad eller sökt – framstår som rätt ägare. Den som överväger att väcka talan kan få en upplysning om rådande inskrivningsförhållanden genom fastighetsregistret och därmed också ett besked om vem talan med laga verkan kan riktas mot. Den som har beviljats eller sökt inskrivning för ett förvärv är dessutom i allmänhet också den verkliga ägaren till en fastighet eller innehavaren av en tomträtt.

9. Beslut om vilande lagfart ska enligt 42 § tredje stycket första meningen förordningen (2000:308) om fastighetsregister föras in i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Av det anförda följer att talan kan riktas mot den förvärvare som beviljats vilande inskrivning för sitt förvärv.

10. Frågan är om även ett beslut om uppskov ska ges legitimerande verkan. Uppskov ska enligt 19 kap. 13 § jordabalken meddelas om ansökan om lagfart avser en fastighet eller en del av en fastighet som ingår i en beslutad men inte fullbordad sammanläggning. Uppskov får i dessa fall dock inte meddelas om ansökan omedelbart ska avvisas eller avslås. Vidare får inskrivningsmyndigheten, enligt 19 kap. 14 § första stycket, om det är nödvändigt för utredningen, besluta om uppskov i ett ärende till en viss senare inskrivningsdag. Detsamma gäller om ansökan är ofullständig i vissa angivna hänseenden.

11. Också uppskavsbeslut ska föras in i fastighetsregistret, se 42 § tredje stycket andra meningen fastighetsregisterförordningen. Den som kontrollerar inskrivningsförhållandena får därmed besked om att ansökan om inskrivning

har skett för ett förvärv och om att inskrivningsmyndigheten har fattat beslut om uppskov.

12. När uppskov beviljas enligt 19 kap. 14 § jordabalken för komplettering av en ansökan kan det visserligen sägas att inskrivningsmyndigheten inte prövar ansökan i sak och att det därmed är ovisst om ansökan kommer att bifallas (jfr prop. 1970:20 del B 1 s. 508 ff.; se också Karl Olivecrona, Fastighetspant, 3 uppl. 1987, s. 37). Även om det kan råda en viss osäkerhet om inskrivning slutligen kommer att beviljas torde emellertid de allra flesta uppskavsbeslut följas av ett beslut om full inskrivning.

13. Om talan med laga verkan endast skulle kunna väckas mot den som har en beviljad eller vilande lagfart också när det direkt av fastighetsregistret framgår att beslut om uppskov meddelats, torde konsekvensen i många fall bli att talan i realiteten väcks mot en tidigare ägare trots att upplysningar om förvärvet finns i fastighetsregistret.

14. De syften som bär upp bestämmelserna om verkan av inskrivning talar mot bakgrund av vad som har anförts för att uttrycket ”sökta lagfart” i 18 kap. 9 § jordabalken bör omfatta även de fall där inskrivningsmyndigheten meddelat beslut om uppskov. En sådan ordning där det inte görs skillnad mellan olika beslut framstår som tydlig och lättillämpad.

Bedömningen i detta fall

15. När kommunen väckte talan mot Mälartorget hade tomträtten överlåtits till Laurus. Mälartorget var dock fortfarande inskriven som innehavare av tomträtten men Laurus hade ansökt om inskrivning för sitt förvärv, vilket framgick av det beslut om uppskov som meddelats och som var infört i fastighetsregistrets inskrivningsdel när talan väcktes. Kommunen har därmed

inte riktat sin talan mot den som senast beviljats eller sökt inskrivning för sitt förvärv. Överklagandet ska därför bifallas och kommunens talan avvisas.

16. DK Syd och Mälartorget ska befrias från skyldigheten att ersätta kommunen för rättegångskostnad i hovrätten. Kommunen ska förpliktas att ersätta DK Syd och Mälartorget för rättegångskostnad i hovrätten och i Högsta domstolen med yrkade belopp.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Marianne Lundius, Gudmund Toijer, Ingemar Persson (referent), Svante O. Johansson och Lars Edlund
Föredragande justitiesekreterare: Stefan Mattsson