

# HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 20 december 2017

Mål nr

Ö 4718-16

## **PARTER**

### **Klagande**

MG

Ombud: Advokat LH

### **Motpart**

Lantmäteriet

Fastighetsinskrivning

761 80 Norrtälje

## **SAKEN**

Borttagande av förbehåll i fastighetsregistrets inskrivningsdel

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts beslut 2016-09-28 i mål ÖÄ 5681-16

---

## HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen ändrar hovrättens beslut och förordnar att anteckningen om förbehåll 90/413 i fastigheten E G 1:77 ska tas bort från fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Det ankommer på inskrivningsmyndigheten att vidta de åtgärder som Högsta domstolens beslut föranleder.

Yrkandet om ersättning för rättegångskostnader avslås.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

MG har yrkat att Högsta domstolen ska besluta att en anteckning om förbehåll, som avser hennes förvärv av fastigheten E G 1:77, ska tas bort från fastighetsregistrets inskrivningsdel. Hon har även yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Lantmäteriet har yttrat sig.

## SKÄL

*Bakgrund*

1. MG förvärvade genom gåva fastigheten E G 1:77. I samband med att hon 1990 beviljades lagfart på fastigheten gjordes en anteckning i fastighetsboken – numera fastighetsregistrets inskrivningsdel – med lydelsen Förbehåll.
2. MG ansökte i augusti 2015 hos Lantmäteriet, som är inskrivningsmyndighet, om borttagande av anteckningen om förbehåll. Hon anförde att hon fått fastigheten i gåva av två numera avlidna släktingar och att det i gåvobrevet inte fanns någon sådan föreskrift som ska antecknas i fastighets-

registret. Enligt MG handlade det i stället om en föreskrift om att fastigheten skulle vara hennes enskilda egendom. Hon anförde också att gåvobrevet inte finns bevarat tillsammans med de övriga handlingarna i ärendet om lagfart.

3. Lantmäteriet angav i sitt beslut bl.a. att det vid tiden för den gjorda anteckningen förekom att föreskrifter om enskild egendom antecknades som förbehåll och att gåvobrevet sannolikt gått förlorat i hanteringen vid antingen inskrivningsmyndigheten eller Riksarkivet. Lantmäteriet avslog MGs ansökan med hänvisning till att ett borttagande skulle medföra viss risk för att någon annans rätt kränktes, eftersom det inte var klart vad förbehållet avsåg. Tingsrätten avslog hennes överklagande.

4. MG gjorde i hovrätten gällande att anteckningen om förbehåll saknar materiellt innehåll och därför är en nullitet. Hovrätten har avslagit hennes överklagande.

#### *Rättsverkan av anteckning om förbehåll*

5. Om ett förvärv är förenat med förbehåll, som inskränker förvärvarens rätt att överlåta egendomen eller söka in-teckning eller upplåta rättighet i denna, eller om behörighet i sådant avseende är inskränkt genom annans rätt att nyttja egendomen på grund av testamente, ska anteckning om inskränkningen göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel när lagfart söks eller när inskrivningsmyndigheten annars får kännedom om inskränkningen (20 kap. 14 § jordabalken). En sådan föreskrift kan avse t.ex. att gåvotagaren inte får överlåta fastigheten eller att överlåtelse får ske först sedan fastigheten hem-bjudits till en tredje person (se t.ex. NJA 1981 s. 897; jfr även t.ex. NJA 1986 s. 16). Däremot utgör inte en föreskrift av gåvogivaren om att en fastighet ska vara gåvotagarens enskilda egendom ett sådant förbehåll som ska antecknas.

6. Regleringen om i vilka fall anteckning ska ske har i sak varit densamma sedan jordabalkens ikraftträdande år 1972 och motsvarar 18 § i 1875 års Kungl. förordning ang. lagfart å fång till fast egendom. Föreskriften om anteckning av inskränkningar i förvärvarens rätt är tillkommen i tredje mans intresse (se Östen Undén, Kommentrar till lagfartsförordningen, 1928, s. 63).

7. En anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel saknar i sig betydelse för inskränkningens giltighet; det avgörande är att förbehållet har intagits i fångeshandlingen (se 4 kap. 3 § 3 jordabalken jämförd med 4 kap. 29 §). En anteckning har emellertid den materiella rättsverkan att god tro rörande inskränkningen utesluts (se 18 kap. 8 §). Även i inskrivningsrättsligt hänseende är anteckningen förenad med vissa rättsverkningar. Exempelvis ska en ansökan om lagfart avslås om överlåtelsen står i strid med en mot överlåtaren gällande inskränkning i hans eller hennes rätt att förfoga över egendomen och inskränkningen finns antecknad (20 kap. 6 § 5). Det motsvarande gäller vid en ansökan om in-teckning, om det har antecknats att fastigheten inte får in-tecknas (22 kap. 3 § första stycket 2).

8. Lantmäteriet har i sin författningssamling föreskrivit hur fastighetsregistrets inskrivningsdel ska föras (LMVFS 2006:1). I 1 kap. 22 § föreskrivs att om ett förvärv är förenat med förbehåll enligt 20 kap. 14 § jordabalken och förbehållet avser enbart en eller flera av åtgärderna överlåtelse, in-teckning, pantsättning eller upplåta rättighet, så ska detta föras in med Förbehåll om överlåtelse, in-teckning, pantsättning eller om att upplåta rättighet. Avser förbehållet (även) annat skrivs endast Förbehåll. Föreskrifterna motsvarar i allt väsentligt de rutiner som angavs i Domstolsverkets Handbok för inskrivningsregistrets förande och som tillämpades då den i målet aktuella anteckningen gjordes.

*Borttagande av anteckning om förbehåll*

9. Inskrivningsmyndigheten ska enligt 19 kap. 30 § tredje stycket jordabalken ta bort en anteckning som uppenbarligen inte längre har någon betydelse. Motivet för bestämmelsen får antas vara att en obsolet anteckning skadar omsättningsintresset och att fastighetsregistret inte ska innehålla inaktuella upplysningar (jfr prop. 2012/13:76 s. 13 f.).

10. Ett ärende om att ta bort ett förbehåll som uppenbarligen inte längre har betydelse kan tas upp av inskrivningsmyndigheten på eget initiativ (ex officio) eller efter ansökan. I författningskommentaren till bestämmelsen i 20 kap. 14 § jordabalken anges att om det styrks att en förfogandeinskränkning – som har antecknats – bortfallit så bör anteckningen uppenbarligen avföras. Att ge en särskild föreskrift härom ansågs emellertid obehövt; en jämförande hänvisning gjordes till den bestämmelse som numera finns i 19 kap. 30 § tredje stycket. (Se NJA II 1972 s. 502.)

*Bedömningen i detta fall*

11. Det står klart att utformningen av anteckningen i fastighetsregistrets inskrivningsdel inte ger någon ledning om vad förbehållet avser, men att den av inskrivningsmyndigheten har ansetts utgöra ett hinder för MG att förfoga över sin fastighet genom inteckning.

12. Av utredningen framgår att någon kopia av det gåvobrev som gavs in till inskrivningsmyndigheten i lagfartsärendet inte finns hos Riksarkivet, att givarna är avlidna, att MG har uppgett att hon inte har kunnat hitta gåvobrevet samt att hon har efterforskat det hos den advokatbyrå som 1990 biträdde vid ansökan om lagfart m.m., men att byrån inte hade akten i behåll.

13. Detta innebär att MG saknar möjlighet att styrka vad anteckningen har avsett. Därmed kan hon inte heller styrka att någon anteckning inte borde ha gjorts eller att grunden för den har bortfallit. Frågan är då om omständigheterna i ärendet är sådana att det kan anses vara uppenbart att anteckningen inte längre har någon betydelse.

14. För att en anteckning om förbehåll ska kunna fylla funktionen att försätta en tredje man i ond tro om inskränknings i ägarens rätt att förfoga över fastigheten, måste den ange vad inskränknings avser eller måste detta framgå av fångeshandlingen i akten i inskrivningsärendet.

15. I detta fall anges inte i anteckningen vad förbehållet avser. Gåvobrevet finns inte i akten och det kan ur denna inte heller utläsas vad som har föranlett anteckningen. Gåvotagaren har trots efterforskningar inte kunnat finna gåvobrevet i original eller kopia. Anteckningen har därmed uppenbarligen inte längre någon betydelse som upplysning till tredje man. Det finns alltså förutsättningar att ta bort anteckningen ur fastighetsregistrets inskrivningsdel med stöd av 19 kap. 30 § tredje stycket jordabalken.

16. Att anteckningen avförs från fastighetsregistrets inskrivningsdel påverkar inte giltigheten av en föreskrift för gåvan, t.ex. om förköpsrätt för en tredje man (jfr p. 7). För det fall det förkomna gåvobrevet återfinns och visar sig innehålla ett förbehåll av karaktären att det ska antecknas, ska en anteckning om det föras in på nytt (jfr 20 kap. 14 §).

#### *Rättegångskostnader*

17. Det råder inte något sådant motpartsförhållande mellan MG och Lantmäteriet som kan medge henne en rätt till ersättning för rättegångskostnader (32 § lagen, 1996:242, om domstolsärenden). Hennes yrkande om

ersättning ska därför avslås.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gudmund Toijer, Ann-Christine Lindeblad, Kerstin Calissendorff (referent), Stefan Johansson och Mari Heidenborg  
Föredragande justitiesekreterare: Christina Berg