

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 20 juni 2019

Mål nr

Ö 287-19

PARTER

Klagande

KB Myran nr 314, 969605-7570

c/o Wallenstam AB

401 84 Göteborg

Ombud: Advokat JS och jur.kand. JH

Motpart

Kammarkollegiet

Box 2218

103 15 Stockholm

SAKEN

Rättelse i fastighetsregistrets inskrivningsdel

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2018-12-21 i mål ÖÄ 7916-18

Dok.Id 163926

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

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

KB Myran nr 314 har yrkat att Högsta domstolen ska besluta om rättelse i fastighetsregistrets inskrivningsdel avseende tomträten Stockholm Kontot 2 på så sätt att den beviljade inteckningen om 155 250 000 kr ersätts med en inteckning om 27 000 000 kr samt att stämpelskatten fastställs till 540 000 kr.

Kammarkollegiet har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

SKÄL

Bakgrund

1. KB Myran nr 314 är innehavare av tomträten till fastigheten Stockholm Kontot 2. Bolaget ansökte genom Nordea Bank AB om en inteckning på 155 250 000 kr i tomträten. Lantmäteriet beslutade om inteckning i enlighet med ansökan.
2. Bolaget begärde därefter rättelse av beslutet på så sätt att det intecknade beloppet skulle ändras till 27 000 000 kr och att överskjutande stämpelskatt skulle återbetalas. Lantmäteriet avslog begäran om rättelse.
3. Bolaget överklagade beslutet om rättelse och anförde bl.a. följande. Bolaget hade aldrig för avsikt att ansöka om en inteckning om 155 250 000 kr. Banken, som anlätades för att upprätta handlingar, fick instruktionen att inteckning skulle sökas med ett belopp om 27 000 000 kr. Banken angav dock av förbiseende ett felaktigt belopp på ansökningsblanketten. Firmatecknarna i bolaget utgick vid undertecknandet av ansökningshandlingen från att den var utformad enligt bolagets instruktioner. Det pantbrev som hänför sig till inteckningen har inte pantförskrivits.

4. Till stöd för sitt överklagande åberopade bolaget ett intyg från en banktjänsteman, där denne bekräftar att banken av förbiseende fyllt i fel belopp. Dessutom åberopade bolaget ett mejl från en anställd i bolaget till en anställd i banken där det föreslås att de ska talas vid via telefon om en inteckning om 27 000 000 kr.

5. Tingsrätten ansåg att det saknades förutsättningar för att rätta beslutet om inteckning och avslag överklagandet. Hovrätten har gjort samma bedömning som tingsrätten.

Frågan i målet

6. Huvudfrågan i målet är huruvida det föreligger en sådan uppenbar oriktighet i fastighetsregistrets inskrivningsdel att det finns förutsättningar för rättelse.

Den rättsliga regleringen

7. Av 19 kap. 22 § första stycket första meningen jordabalken framgår att inskrivningsmyndigheten under vissa angivna förutsättningar ska rätta felaktigheter i fastighetsregistrets inskrivningsdel. I stort sett likalydande bestämmelser om rättelse av olika avgöranden finns i andra lagar (jfr 17 kap. 15 § och 30 kap. 13 § rättegångsbalken, 36 § förvaltningslagen, 2017:900, 33 § lagen, 1996:242, om domstolsärenden och 32 § förvaltningsprocesslagen, 1971:291). Förutsättningarna för att rättelse ska kunna ske är att registret eller avgörandet innehåller en uppenbar oriktighet eller felaktighet som beror på domstolens, myndighetens eller någon annans skrivfel eller på något liknande förbiseende; vid rättelse i fastighetsregistret kan oriktigheten även bero på ett tekniskt fel. Det finns mot bakgrund av den likhet som reglerna om rättelse uppvisar goda skäl att tillämpa bestämmelserna på ett likartat sätt.

8. Reglerna om rättelse syftar till att erbjuda en snabb och enkel väg att rätta till uppenbara felaktigheter utan att överklagande till högre instans

behöver ske eller, i de fall då avgörandet har fått laga kraft, särskilda rättsmedel tillgripas. Avfattningen av bestämmelserna ger vid handen att de är avsedda att ha en begränsad räckvidd. Med hänsyn till de intressen som bär upp rättskraftsinstitutet och instansordningen ska rättelse tillämpas restriktivt. (Jfr ”Tyresös gatukostnader” NJA 1990 s. 208 och ”Den kompletterande räkningen” NJA 2014 s. 29.) När det är fråga om uppgifter som förts in i fastighetsregistret tillkommer det förhållandet att tilliten till registrets innehåll är av mycket stor betydelse för fastighetsmarknaden. Det är angeläget att rättelsemöjligheten inte tillämpas på ett sådant sätt att den tilliten sätts i fara.

9. En förutsättning för att rättelse ska få ske är alltså att den aktuella oriktigheten är uppenbar. Vägledande förarbetsuttalanden saknas för hur detta krav ska tolkas.

10. För att ett beslut om rättelse inte ska äventyra enskildas rättssäkerhet bör det ställas krav på att felet är objektivt konstaterbart (jfr p. 8 i ”Den kompletterande räkningen”). Med ett sådant krav skapas en yttre ram för tillåtna rättelser. Det bör alltså inte komma ifråga att rätta ett beslut enbart därför att en part påstår sig ha menat något helt annat än det som har kommit till uttryck i en ansökan eller ett avgörande.

11. Rättsfallet ”Bevakningskopian” NJA 2007 s. 396 ger stöd till det anförda. I det fallet hade fastighetsägare efter ansökan beviljats ett antal inteckningar i en fastighet. Ägarna beviljades strax därpå ytterligare inteckningar. Detta skedde efter att en bank av förbiseende hade gett in en bevakningskopior av ansökan i det tidigare ärendet. Fastigheten kom därigenom att belastas av dubbla inteckningar. Högsta domstolen ansåg att förutsättningar för rättelse förelåg då det hade styrkts att fastighetsägarna inte haft för avsikt att ansöka om inteckningarna enligt bevakningskopian. Inskrivningen ansågs på grund av bankens förbiseende ha blivit uppenbart oriktig.

12. Det kan, som rättsfallet visar, inte alltid krävas att felet direkt ska framgå av själva avgörandet. Även fel som framgår vid en enklare jämförelse mellan avgörandet och handlingarna i det tidigare ärendet bör kunna anses uppenbara. (Se ”Den kompletterande räkningen”.)

13. Någon gång bör rättelse även kunna ske när det genom material som tillförs först i rättelseärendet styrks att det tidigare beslutet har fått ett oriktigt innehåll. Kravet på att oriktigheten ska vara uppenbar medför emellertid även i den situationen att rättelse kan ske endast om materialet klart och entydigt – och utan några närmare överväganden från domstolens eller myndighetens sida – ger besked om det innehåll som beslutet rätteligen skulle ha haft. Kan det innehåll som beslutet skulle ha haft fastställas först efter en något mera omfattande utredning eller efter en bedömning av tillförlitligheten av olika utsagor i ärendet, kan oriktigheten inte anses vara uppenbar.

14. Sammanfattningsvis kan således rättelse ske enbart om det vid en enkel jämförelse mellan beslutet om inskrivning, handlingarna i inskrivningsärendet och vad som tillförs i rättelseärendet, klart framgår att det föreligger en oriktighet.

Bedömningen i detta fall

15. Lantmäteriet beslutade om inskrivning av inteckningen i fastighetsregistret i enlighet med KB Myrans ansökan. Det fanns inget i ansökningshandlingen som antydde att det angivna beloppet var oriktigt.

16. Inte heller framgår det, vid en enkel jämförelse mellan vad som förekommit i inteckningsärendet och den nu åberopade utredningen, att det inteckningsbelopp som angavs i ansökningshandlingen inte stämde överens med KB Myrans avsikt. Oriktigheten är därmed inte uppenbar på ett sådant sätt som förutsätts för att rättelse ska kunna vidtas.

17. Överklagandet ska därför avslås.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ann-Christine Lindeblad,
Svante O. Johansson (referent), Sten Andersson, Stefan Johansson och Malin
Bonthron
Föredragande justitiesekreterare: Sofie Westlin