

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 18 december 2020

Mål nr

Ö 1528-20

PARTER

Klagande

EMJ Fastighets AB, 556707-9537

Drottninggatan 150

254 33 Helsingborg

Ombud: Advokat JG och juristen JM

Motpart

Bostadsrättsföreningen Trappgränd, 769619-2454

c/o RF

Ombud: Chefsjurist MB

SAKEN

Lagfart

Dok.Id 192575

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	

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2020-02-26 i mål ÖÄ 12769-19

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår överklagandet.

EMJ Fastighets AB ska ersätta Bostadsrättsföreningen Trappgränd för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 12 500 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens beslut.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

EMJ Fastighets AB har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa Lantmäteriets beslut att bevilja lagfart gällande fastigheten X 7 och förplikta Bostadsrättsföreningen Trappgränd att ersätta bolagets rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Bostadsrättsföreningen Trappgränd har bestritt bolagets yrkanden.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

SKÄL

1. Hyresgäster i en fastighet i Solna bildade bostadsrättsföreningen Trappgränd och anmälde att föreningen var intresserad av att förvärva fastigheten med stöd av lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen). Lantmäteriet, som är inskrivningsmyndighet, antecknade Trappgränds intresseanmälan i fastighetsregistrets inskrivningsdel. När en intresseanmälan

har antecknats får fastigheten enligt 6 § ombildningslagen inte överlåtas utan att bostadsrättsföreningen har erbjudits att förvärva fastigheten, s.k. hembud.

2. Trots att något hembudsförfarande inte hade skett sålde fastighetsägaren fastigheten till EMJ Fastighets AB. EMJ sökte lagfart på förvärvet. En anteckning om intresseanmälan utgör enligt 20 kap. 6 § 5 jordabalken egentligen hinder mot beviljande av lagfart. Av misstag beslutade emellertid Lantmäteriet om lagfart för EMJ:s förvärv.

3. Trappgränd, som underrättades om den felaktigt beviljade lagfarten, överklagade beslutet till tingsrätten och yrkade att lagfarten skulle undanröjas. Bostadsrättsföreningen hänvisade till bestämmelsen i 13 § första stycket ombildningslagen enligt vilken en överlåtelse i strid med förbudet i 6 § är ogiltig. EMJ invände att enligt vad som sägs i 13 § andra stycket så gäller föreskriften om ogiltighet inte när lagfart – såsom i detta fall – har beviljats i strid med hindret i 20 kap. 6 § 5 jordabalken. Enligt bolaget saknar det därvid betydelse om lagfartsbeslutet har fått laga kraft eller inte.

4. Frågan är alltså om Lantmäteriets beslut att bevilja lagfart för EMJ:s förvärv medför att detta omedelbart blir giltigt och att det därför inte är möjligt att nu efter överklagande undanröja beslutet. Såväl tingsrätten som hovrätten har funnit att lagfarten ska undanröjas.

5. Av lagtexten i 13 § andra stycket ombildningslagen framgår i och för sig inte att beslutet om lagfart måste ha fått laga kraft för att giltigheten ska inträda. Det ligger ändå närmast till hands att läsa bestämmelsen mot bakgrund av den allmänt gällande principen att ett avgörande normalt får effekt först när det inte kan överklagas.

6. I förarbetena till ombildningslagen sägs bara att 13 § andra stycket tar sikte på det fallet att en lagfart på grund av förbiseende har beviljats i strid

med jordabalkens regler och att bestämmelsen är motiverad av rättssäkerhetsskäl; den i målet omtvistade frågan berörs inte (jfr prop. 1981/82:169 s. 83). Enligt äldre förarbeten till motsvarande reglering i jordförvärvslagen (1979:230) ska regleringen förhindra att ett förvärv rivs upp efter lång tid, vilket annars kunde leda till att också en mängd senare förvärv, inteckningar m.m. skulle förfalla (jfr ang. den gamla jordförvärvslagen, prop. 1945:336 s. 60 f.). Det finns i förarbetena inte något som ger stöd för att ogiltigheten av ett förvärv är avsedd att läkas omedelbart genom Lantmäteriets beslut om lagfart.

7. Om ett ogiltigt förvärv skulle bli giltigt omedelbart på grund av Lantmäteriets beslut om lagfart, riskerar den rätt till hembud som ombildningslagen ger bostadsrättsföreningen att bli mer eller mindre illusorisk. Till skillnad från parterna i förvärvet kan bostadsrättsföreningen inte effektivt bevaka sin rätt på annat sätt än just genom att angripa ett beslut om lagfart. Det finns också ett allmänt intresse i att en lagfart så långt som möjligt motsvarar det korrekta rättsläget, vilket åstadkoms genom Lantmäteriets prövning och möjligheten för den som är berörd att överklaga myndighetens beslut till domstol. Det gäller särskilt i ett fall som detta där lagfarten inte endast har bevisverkan utan också materiell betydelse. Tredje man har visserligen intresse av att kunna lita på en beviljad lagfart, men detta intresse gör sig gällande med mindre styrka i fråga om ett lagfartsbeslut som inte har fått laga kraft.

8. I rättsfallet NJA 1991 s. 696 konstaterade Högsta domstolen vid tillämpningen av en liknande ogiltighetsreglering i den nu upphävda lagstiftningen om kommunal förköpsrätt att förköpsrätten hade gått förlorad redan i och med beslutet om lagfart trots att beslutet stred mot lagen; det krävdes inte att beslutet hade fått laga kraft för att giltigheten skulle inträda. I den situationen ställdes emellertid inte såsom i förevarande mål två enskilda intressen mot varandra utan i stället ett enskilt intresse mot de mer allmänna och

långsiktiga samhällsintressen som förköpsrätten skulle tillgodose. Omständigheterna i målet var också speciella, eftersom kommunen i Högsta domstolen hade medgett att förvärvaren fick lagfart och frågan var om det fanns förutsättningar att i enlighet med kommunens ändrade inställning låta inskrivningsmyndighetens beslut om lagfart stå fast.

9. Slutsatsen är att regeln att förvärvet blir giltigt enligt 13 § andra stycket ombildningslagen förutsätter – i linje med vad som allmänt gäller – att beslutet om lagfart har fått laga kraft.

10. Som tingsrätten och hovrätten har funnit ska Lantmäteriets beslut om lagfart därmed undanröjas.

11. Vid denna utgång ska EMJ ersätta Trappgränds rättegångskostnad. Begärt belopp är skäligt.

I avgörandet har deltagit justitieråden Ann-Christine Lindeblad, Svante O. Johansson, Dag Mattsson (referent), Eric M. Runesson och Johan Danelius. Föredragande har varit justitiesekreteraren Karin Lundqvist.