

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 7 juli 2020

Mål nr

Ö 1757-19

PARTER

Klagande

AB

Motpart

1. Lantmäteriet

Fastighetsinskrivningen Norrtälje

761 80 Norrtälje

2. EB

3. FWB

Ombud för 2 och 3: ME

SAKEN

Lagfart

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2019-03-14 i mål ÖÄ 6949-18

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen, som inte meddelar prövningstillstånd i målet i övrigt, fastställer hovrättens beslut.

AB ska ersätta EB och FWB för deras kostnader i Högsta domstolen med 28 125 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom.

Högsta domstolen avvisar yrkandet om ersättning för kostnader i hovrätten.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

AB har yrkat att Högsta domstolen ska undanröja Lantmäteriets beslut och återförvisa målet dit för fortsatt handläggning.

Motparterna har motsatt sig ändring.

EB och FWB har yrkat ersättning för sina kostnader i hovrätten och Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat det prövningstillstånd som framgår av punkten 3.

SKÄL**Bakgrund**

1. EB och hennes son FWB ansökte hos Lantmäteriet, som är inskrivningsmyndighet, om lagfart för en fastighet på Väddö utanför Norrtälje.

Till grund för ansökningen låg ett gåvobrev enligt vilket EBs far, UB, hade överlåtit fastigheten till dem.

2. Under handläggningen gjorde EBs syster AB invändningar mot ansökningen, huvudsakligen med hänvisning till att gåvobrevet inte gav uttryck för deras fars vilja att det skulle vara rättvist mellan barnen. Sedan inskrivningsmyndigheten hade gett AB tillfälle att också formellt yttra sig i ärendet, beviljade myndigheten den sökta lagfarten. Tingsrätten och hovrätten har lämnat ABs överklagande utan bifall.

3. Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i frågan om inskrivningsmyndigheten på grund av ABs invändningar borde ha meddelat ett föreläggande för EB och FWB att väcka talan vid domstol. Frågan om prövningstillstånd rörande målet i övrigt har vilandeförklarats.

Inskrivningsmyndighetens prövning

4. Av 20 kap. 1 § jordabalken framgår att den som med äganderätt har förvärvat fast egendom ska söka inskrivning av förvärvet (lagfart). Som princip har en lagfart inte betydelse för ett förvärvs giltighet utan ska endast legitimera en person som ägare till fastigheten, vilket får praktisk och rättslig betydelse i olika sammanhang.

5. Huvudregeln är att lagfarten inte hindrar att frågan om äganderätt prövas i domstol (jfr 19 kap. 40 §). Med hänsyn till de rättsverkningar som är knutna till lagfarten är det samtidigt angeläget att denna stämmer överens med det verkliga rättsläget. Inskrivningsmyndigheten ska därför inte bara göra en rent formell granskning av de handlingar som har getts in utan också pröva de rättsliga förutsättningarna för att bevilja den sökta lagfarten.

6. Handläggningsformen vid inskrivningsmyndigheten sätter upp gränser för omfattningen av denna prövning. Vid utformningen av lagstiftningen har eftersträvat så stor enkelhet och smidighet som möjligt för handläggningen.

Intresset av överensstämmelse mellan lagfarten och det verkliga rättsläget har fått vägas mot intresset av en effektiv, snabb och rationell hantering (jfr prop. 1970:20 del B s. 517 f.).

7. Den reglering som gäller för prövningen finns i 19 kap. 16 § och kan sägas bygga på olika steg i inskrivningsmyndighetens prövning.

8. Om det på grund av någon särskild omständighet finns anledning att anta att det förvärv som sökanden åberopar är ogiltigt, eller inte kan göras gällande, eller att den sökta åtgärden på annat sätt skulle kränka någon annans rätt, ska inskrivningsmyndigheten enligt paragrafens första stycke ge den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig. Om det behövs, kan myndigheten också hålla ett sammanträde för att utreda frågan. Vid sammanträdet kan enligt andra stycket sökanden och andra berörda utveckla sin inställning. Syftet med sammanträdet är att konstatera om en tvist kan anses föreligga eller inte, däremot inte att lägga fram utredning om tvistefrågorna. Om myndigheten anser att det råder tvist om sökandens rätt, får den enligt tredje stycket förelägga sökanden att inom viss tid väcka talan vid domstol. Följer sökanden inte föreläggandet, får myndigheten avvisa ansökningen.

Förutsättningarna för ett föreläggande att väcka talan

9. Som framgår av 19 kap. 16 § första stycket jordabalken är det en grundläggande förutsättning för att inskrivningsmyndigheten ska gripa in att det på grund av någon särskild omständighet finns anledning att anta att en lagfart på något sätt skulle kränka någon annans rätt. Det måste ha framkommit något särskilt i ärendet som gör att det finns skäl för myndigheten att misstänka att en lagfart i enlighet med ansökan inte skulle stämma överens med det verkliga rättsläget.

10. Ett föreläggande för sökanden att väcka talan får enligt paragrafens tredje stycke ges om inskrivningsmyndigheten efter kommunikering enligt

första stycket anser att det råder tvist om sökandens rätt. Av lagtexten följer att det är fråga om en självständig prövning, där myndigheten ska beakta samtliga omständigheter i den utredning som finns tillgänglig i inskrivningsärendet.

11. Utredningen i inskrivningsärendet måste ge stöd för att det föreligger en reell tvist om sökandens rätt till fastigheten för att ett föreläggande om att väcka talan ska ges. Endast det förhållandet att en invändning görs mot en ansökan om lagfart innebär inte att det kan anses föreligga tvist om sökandens rätt. Det ankommer på inskrivningsmyndigheten att bedöma om invändningen framstår som hållbar med hänsyn till omständigheterna. En invändning om sökandens rätt som myndigheten bedömer sakna fog ska inte leda till ett föreläggande att väcka talan. Ett föreläggande ska ges bara om myndigheten vid en samlad bedömning av den tillgängliga utredningen anser att det råder ovisshet om sökandens rätt.

12. När en invändning inte kan lämnas utan avseende kan det innebära att sökandens rätt framstår som oviss (jfr NJA 1952 s. 638). En prövning ska dock alltid göras utifrån samtliga omständigheter och med beaktande av de förutsättningar som finns att göra en bedömning i lagfartsärendet. Som regel bör ett föreläggande ges bara om sakförhållandena framstår som oklara, inte för att den rättsliga bedömningen kan vara föremål för delade meningar. Vid prövningen måste också beaktas att en rättegång kan innebära tidsåtgång och kostnader för parterna.

Bedömningen i detta fall

13. AB har utvecklat skälen för att gåvobrevet enligt henne inte ger uttryck för UBs vilja och hänvisat till vissa handlingar, bl.a. ett dokument benämnt ”ångra gåva” som denne har undertecknat.

14. UB har numera förvaltare. I lagfartsärendet har förvaltaren förklarat att det inte finns några invändningar mot gåvobrevet. Redan med beaktande av

detta förhållande kan det – utifrån den bedömning som kan göras i inskrivningsärendet – inte anses råda ovisshet om EBs och FWBs rätt till fastigheten. Som hovrätten har funnit föreligger det därmed inte en tvist om deras rätt som motiverar ett föreläggande om att väcka talan.

15. Överklagandet ska alltså lämnas utan bifall. Det saknas skäl att meddela prövningstillstånd i målet i övrigt. Hovrättens beslut ska därför fastställas.

16. Vid denna utgång ska AB ersätta EBs och FWBs kostnader i Högsta domstolen. Skälig ersättning får anses motsvara tio timmars ombudsarvode.

17. Yrkandet om ersättning för kostnader i hovrätten skulle ha framställts där. Det kan därför inte prövas i Högsta domstolen.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Anders Eka, Dag Mattsson (referent), Eric M. Runesson, Stefan Reimer och Cecilia Renfors.
Föredragande justitiesekreterare: Ulrika Stenström