

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 8 december 2022

Mål nr

Ö 857-22

PARTER

Klagande

Nirbrant Förvaltning AB, 559255-3183

c/o Therese Nyqvist

Jordalavägen 55

441 73 Sollebrunn

Ställföreträdare: Aron Nirbrant

Samma adress

Motpart

Mary Zeng, 19661014-7248

Långgatan 62

664 52 Vålberg

SAKEN

Lagfart

Dok.Id 245018

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:00–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–16:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Västra Sveriges beslut 2022-01-19 i mål ÖÄ 5360-21

Hovrättens beslut

se Bilaga

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med ändring av hovrättens beslut undanröjer Högsta domstolen inskrivningsmyndighetens beslut om lagfart, förklarar ansökan om lagfart vilande och visar målet åter till inskrivningsmyndigheten för fortsatt handläggning.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Nirbrant Förvaltning AB har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa inskrivningsmyndighetens beslut att bevilja bolaget lagfart för fastigheten Lerum Sundet 1:20.

Mary Zeng har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

SKÄL**Bakgrund**

1. Nirbrant Förvaltning AB ansökte hos Lantmäteriet, som är inskrivningsmyndighet, om lagfart för fastigheten Lerum Sundet 1:20. Till grund för ansökan låg ett gåvobrev genom vilket Jerker Nirbrant hade överlåtit fastigheten till Nirbrant Förvaltning.
2. Inskrivningsmyndigheten beslutade att lagfartsansökan skulle förklaras vilande, eftersom det saknades ett medgivande till överlåtelsen från Jerker Nirbrants maka, Mary Zeng. Myndigheten förelade samtidigt Nirbrant Förvaltning att inkomma med ett skriftligt medgivande från Mary Zeng om att

Jerker Nirbrant fick överlåta fastigheten och upplyste att ansökan kunde komma att avvisas om föreläggandet inte följdes.

3. En handling, undertecknad av Mary Zeng, inkom därefter till inskrivningsmyndigheten. Genom handlingen lämnade Mary Zeng sitt samtycke till att Jerker Nirbrant fick försälja fastigheten.

4. Inskrivningsmyndigheten beslutade att bevilja Nirbrant Förvaltning lagfart för fastigheten. Mary Zeng överklagade beslutet och anförde att hon inte hade samtyckt till att fastigheten överläts genom gåva utan endast till att den fick säljas.

5. Tingsrätten avlog överklagandet. Enligt tingsrätten hade Mary Zeng saknat möjlighet att villkora medgivandet till att gälla endast försäljning av fastigheten. Hennes medgivande var därför att betrakta som ett samtycke för Jerker Nirbrant att avhända sig fastigheten generellt.

6. Hovrätten har upphävt inskrivningsmyndighetens beslut och avslagit Nirbrant Förvaltnings ansökan om lagfart. Enligt hovrätten har det saknats förutsättningar att bevilja lagfart för Nirbrant Förvaltning, eftersom Mary Zengs samtycke inte avsett avhändelse genom gåva.

Frågan i Högsta domstolen

7. Målet gäller en makes samtycke till den andra makens avhändande av fast egendom enligt 7 kap. 5 § äktenskapsbalken och prövningen av ett sådant samtycke i ett lagfartsärende. I målet aktualiseras särskilt frågan om paragrafen hindrar att en make begränsar sitt samtycke till en viss typ av avhändelse och om en make som har lämnat samtycke till försäljning därför ska anses ha samtyckt också till en avhändelse genom gåva.

Kravet på makes samtycke

8. I 7 kap. 5 § första stycket 1 äktenskapsbalken anges att en make inte utan den andra makens samtycke får avhända sig fast egendom som utgör makarnas gemensamma bostad. Enligt tredje stycket krävs samtycke normalt även beträffande fast egendom som inte utgör makarnas gemensamma bostad men som är giftorättsgods.
9. Begreppet avhända innefattar olika slags dispositioner, däribland försäljning, byte och gåva (se NJA II 1921 s. 70).
10. Enligt 7 kap. 7 § behövs samtycke inte i vissa angivna situationer, bl.a. om maken inte kan lämna giltigt samtycke eller om samtycke inte kan inhämtas inom rimlig tid.
11. Saknas erforderligt samtycke, får domstol enligt 7 kap. 8 § tillåta åtgärden på ansökan av den som vill företa den. Sådant tillstånd bör ges, om något godtagbart skäl mot åtgärden inte kommer fram (se prop. 1986/87:1 s. 138 f.).
12. Att en gift person avhänder sig fast egendom utan erforderligt samtycke från sin make, innebär inte utan vidare att förfogandet blir ogiltigt. Ogiltighet inträder först om en domstol, på talan av maken, förklarar att rättshandlingen är ogiltig och att egendomen ska återgå. En sådan talan ska väckas inom tre månader från det att maken fick kännedom om förfogandet över egendomen. Har lagfart beviljats med anledning av överlåtelse av fast egendom, får talan inte väckas. (Se 7 kap. 9 §.)
13. Kravet på makes samtycke syftar till att främja att förfoganden över fast egendom som tillhör en gift person föregås av samråd med den andra maken. Det skydd som samtyckeskravet ger innefattar både bostadssociala och ekonomiska aspekter. När det gäller fastigheter som utgör makarnas gemensamma bostad är den sociala skyddsaspekten framträdande medan skyddet

såvitt gäller andra fastigheter främst är av ekonomisk karaktär. (Jfr t.ex. Lars Tottie och Örjan Telemann, Äktenskapsbalken, 2 september 2020, version 4, JUNO, Norstedts juridik, kommentaren till 7 kap. 5 §, och prop. 1986/87:1 s. 62.)

14. Ett samtycke till en avhändelse av fast egendom ska lämnas skriftligen (se 7 kap. 5 § fjärde stycket). Det kan lämnas i förväg eller i efterhand. En make kan begränsa sitt samtycke till att avse en viss avhändelse eller en viss typ av avhändelse eller på annat sätt villkora sitt samtycke. Det faktum att regleringen i 7 kap. 5 §, i här relevanta delar, tar sikte på avhändande i allmänhet kan inte anses innebära att ett samtycke som begränsats på visst sätt likväl omfattar alla typer av avhändelser. En annan ordning skulle strida mot syftet med kravet på samtycke (jfr p. 13).

15. Vad samtycket i ett visst fall omfattar avgörs av hur samtycket har utformats. Vid bedömningen kan viss ledning sökas i vad som gäller beträffande skriftliga fullmakter.

Inskrivningsmyndighetens prövning av en lagfartsansökan

Utgångspunkter

16. Av 20 kap. 1 § jordabalken framgår att den som med äganderätt har förvärvat fast egendom ska söka inskrivning av förvärvet (lagfart). Inskrivningsmyndighetens prövning av en sådan ansökan ska utgå från de handlingar som åberopas av sökanden. Med hänsyn till det starka intresset av att registrerade uppgifter stämmer överens med det verkliga rättsläget ska myndigheten inte bara göra en rent formell granskning av handlingarna utan också pröva de rättsliga förutsättningarna för att bevilja den sökta lagfarten (jfr ”Lagfarten på Vaddö” NJA 2020 s. 606 p. 5).

Uppskov m.m.

17. Om det är nödvändigt för utredningen, får inskrivningsmyndigheten besluta om uppskov i ett ärende till en viss senare inskrivningsdag. Om uppskov beslutas, får sökanden föreläggas att ge in den utredning eller de uppgifter som behövs. Föreläggandet får förenas med vite. Om sökanden inte följer föreläggandet, får ansökan avvisas. En upplysning om detta ska tas in i föreläggandet. (Se 19 kap. 14 §.)

18. Om det på grund av någon särskild omständighet finns anledning att anta att det förvärv som sökanden åberopar till stöd för sin ansökan är ogiltigt eller inte kan göras gällande eller att den sökta åtgärden på annat sätt skulle kränka någon annans rätt, ska inskrivningsmyndigheten ge den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig och, om det behövs, hålla sammanträde. Anser myndigheten att det råder tvist om sökandens rätt, får den förelägga sökanden att inom viss tid väcka talan vid domstol. Om sökanden inte följer föreläggandet, får myndigheten avvisa ansökan. (Se 19 kap. 16 §.)

Avslag, bifall och vilandeförklaring

19. I 20 kap. 6 § anges grunderna för avslag av en lagfartsansökan. Uppräkningen av avslagsgrunder är uttömmande. Inskrivningsmyndigheten kan alltså inte avslå en ansökan utan att det föreligger någon sådan grund som anges i paragrafen. Avslag med hänvisning till att det åberopade förvärvet är ogiltigt får beslutas bara i de situationer som särskilt anges i paragrafen samt därutöver om ogiltigheten på annan grund är uppenbar (punkten 9).

20. Om det inte föreligger någon grund för avslag, ska inskrivningsmyndigheten antingen bifalla ansökan eller förklara den vilande. Grunderna för vilandeförklaring anges i 20 kap. 7 §.

21. Om en lagfartsansökan förklaras vilande, får inskrivningsmyndigheten enligt 19 kap. 17 § andra stycket förelägga sökanden att visa att det hinder som har föranlett vilandeförklaringen har blivit undanröjt. Beträffande föreläggandet gäller detsamma som för ett föreläggande enligt 14 § (se p. 17 i det föregående).

Återupptagande av handläggning efter vilandeförklaring

22. Av 19 kap. 18 § följer att inskrivningsmyndigheten ska ta upp en vilandeförklarad lagfartsansökan till ny prövning så snart det finns anledning till det. Så är i regel fallet när inskrivningsmyndigheten har meddelat ett föreläggande enligt 19 kap. 17 § andra stycket och den i föreläggandet utsatta tiden har löpt ut. Ärendet ska då i princip prövas som om myndigheten handlägger det för första gången (se prop. 1970:20 Del B s. 525 ff.).

23. Har sökanden då visat att det hinder som har föranlett vilandeförklaringen har blivit undanröjt och det i övrigt finns förutsättningar för det, ska lagfart beviljas. För det fall det av handlingarna i ärendet framgår att någon av avslagsgrunderna i 20 kap. 6 § är tillämplig, ska ansökan i stället avslås.

24. Om det efter att svarsfristen för föreläggandet har löpt ut fortfarande inte finns förutsättningar för att vare sig bifalla eller avslå ansökan, ska inskrivningsmyndigheten antingen avvisa ansökan eller låta vilandeförklaringen bestå och fortsätta handläggningen. Vilket av dessa alternativ som bör väljas beror på i vilken utsträckning ytterligare handläggningsåtgärder kan förväntas leda till en ökad klarhet. Av stor betydelse blir då vad som kan antas om sökandens avsikt och förmåga att bidra till detta. Med hänsyn till det starka intresset av att fastighetsregistret så långt som möjligt speglar det verkliga rättsläget bör avvisning komma i fråga främst när vidare handläggningsåtgärder framstår som mer eller mindre utsiktslösa.

25. Det sagda innebär att det i första hand är när sökanden över huvud taget inte har reagerat på ett föreläggande enligt 19 kap. 17 § andra stycket som det blir aktuellt att i samband med återupptagande av handläggningen avvisa ansökan. Om sökanden däremot har svarat men det ändå finns kvarstående oklarheter, kan det många gånger finnas skäl för inskrivningsmyndigheten att vidta ytterligare handläggningsåtgärder.

26. Myndigheten kan då t.ex. utfärda ett nytt föreläggande (19 kap. 18 § andra stycket) eller, i vissa situationer, kalla till ett sammanträde eller vidta någon annan åtgärd enligt 16 § (se p. 18 i det föregående). Det finns inte heller något hinder mot att myndigheten själv aktivt undersöker om ett hinder har blivit undanröjt. Den kan exempelvis kontakta någon annan myndighet som handlägger en tillståndsfråga eller efterhöra hur det ligger till med en viss rättegång. (Jfr a. prop. s. 528 f.)

Särskilt beträffande handläggningen av frågor om samtycke från make

27. När det förvärv som lagfartsansökan avser är beroende av den andre makens samtycke och sådant samtycke inte har getts in, ska ansökan förklaras vilande (20 kap. 7 § 7). Inskrivningsmyndigheten ska då normalt samtidigt utfärda ett föreläggande till sökanden att vid äventyr av avvisning komplettera ansökan genom att antingen ge in ett samtycke till överlåtelsen eller visa att omständigheterna är sådana att det inte krävs något samtycke.

28. Inkommer sökanden efter ett sådant föreläggande med ett giltigt samtycke eller visar sökanden att samtycke inte behövs, ska – om det i övrigt finns förutsättningar för det – lagfart beviljas. För det fall sökanden inte reagerar på föreläggandet, kan det bli aktuellt att i stället avvisa ansökan.

29. I andra fall kan det finnas skäl att låta vilandeförklaringen bestå och att vidta ytterligare handläggningsåtgärder. Så kan vara fallet om det ges in ett samtycke men det saknar underskrift eller är formulerat på ett sätt som inte

omfattar det aktuella förvärvet. Sådana brister kan många gånger åtgärdas genom ytterligare handläggningsåtgärder. (Jfr p. 24.)

30. Ytterligare handläggningsåtgärder kan vara motiverade också i den situationen att sökanden visserligen inte har visat att förvärvet inte är beroende av makens samtycke men det ändå finns indikationer på att så är fallet. Det kan t.ex. ha framkommit uppgifter som talar för att en sådan undantags-situation som anges i 7 kap. 7 § äktenskapsbalken är för handen. Det kan också handla om indikationer på att avsaknaden av samtycke inte längre utgör hinder mot att lagfart beviljas, vilket kan bli resultatet om en ogiltighetstalan inte har väckts i tid (jfr p. 12 och ”Torkvinden” NJA 1975 s. 635).

31. Vilka ytterligare handläggningsåtgärder som inskrivningsmyndigheten lämpligen bör vidta i de beskrivna situationerna beror på omständigheterna i det enskilda fallet (jfr p. 26).

Bedömningen i detta fall

32. Fastigheten Lerum Sundet 1:20 har utgjort giftorättsgods i äktenskapet mellan Jerker Nirbrant och Mary Zeng. Jerker Nirbrant har således enligt 7 kap. 5 § äktenskapsbalken behövt Mary Zengs samtycke för att avhända sig fastigheten. I målet har inte framkommit att Nirbrant Förvaltnings förvärv ändå inte skulle vara beroende av Mary Zengs samtycke.

33. Det samtycke från Mary Zeng som har åberopats i inskrivningsärendet avser försäljning av fastigheten. Nirbrant Förvaltnings lagfartsansökan grundade sig på ett förvärv genom gåva. Mary Zengs samtycke omfattade alltså inte det förvärv som Nirbrant Förvaltning sökt lagfart för. Det finns därmed inte förutsättningar att bevilja lagfart.

34. Avsaknad av ett giltigt samtycke från make utgör inte grund för att avslå en ansökan om lagfart och innebär inte utan vidare att förvärvet är ogiltigt. Det har i målet inte framkommit att förvärvet har ogiltigförklarats av

domstol och det är heller inte av annat skäl uppenbart att förvärvet är ogiltigt eller inte kan göras gällande. Det finns därför inte förutsättningar att avslå ansökan.

35. Ytterligare handlägningsåtgärder kan inte bedömas som utsiktslösa. Ansökan bör därför för närvarande inte heller avvisas.

36. Mot denna bakgrund ska inskrivningsmyndighetens beslut undanröjas, lagfartsansökan åter förklaras vilande och målet återförvisas till inskrivningsmyndigheten för fortsatt handläggning.

I avgörandet har deltagit justitieråden Sten Andersson, Petter Asp, Stefan Reimer, Johan Danelius (referent) och Christine Lager
Föredragande har varit justitiesekreteraren Emma Björneke