

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 9 april 2024

Mål nr

Ä 45-23

PARTER

Klagande

RK

Ombud: Advokat JI

Motpart

Lantmäteriet

Fastighetsinskrivning

761 80 Norrtälje

SAKEN

Överklagande av Lantmäteriets beslut

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Göta hovrätts beslut 2022-12-14 i mål Ä 2079-22

Dok.Id 285169

HÖGSTA DOMSTOLEN
Riddarhustorget 8

Postadress
Box 2066
103 12 Stockholm

Telefon 08-561 666 00
Telefax -
E-post:
hogsta.domstolen@dom.se
www.hogstodomstolen.se

Expeditionstid
08:45–12:00
13:15–15:00

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

RK har yrkat att Högsta domstolen ska undanröja beslutet om vilandeförklaring och återförvisa ärendet till Lantmäteriet för beviljande av lagfart.

Enligt Lantmäteriet bör hovrättens beslut stå fast.

SKÄL

Bakgrund

1. SJ är sedan 1981 lagfaren ägare av fastigheten X 1:4. Tidigare bodde han på fastigheten tillsammans med sin dåvarande maka. Äktenskapet upplöstes 1988, men någon bodelning skedde inte.
2. I början av 1990-talet blev SJ sammanboende med RK på fastigheten. Den 18 februari 2022 överlät han genom gåva en hälftendel av fastigheten till henne.
3. RK ansökte i februari 2022 om lagfart på sin del av fastigheten och gav bland annat in gåvobrevet till Lantmäteriet, som är inskrivningsmyndighet. Myndigheten vilandeförklarade ansökan eftersom det saknades samtycke från SJs tidigare maka. RK överklagade beslutet och anförde att det var uppenbart att ett samtycke från den tidigare maken inte behövdes eftersom det gått över 30 år sedan äktenskapet upplöstes.
4. Tingsrätten avslog överklagandet. Enligt tingsrätten framstod det inte som uppenbart att samtycke inte krävdes eller var obehövligt enligt 7 kap. 7 § äktenskapsbalken. Hovrätten har instämt i tingsrättens bedömning.

Frågan i Högsta domstolen

5. Den fråga som främst aktualiseras i målet är om det förhållandet att det har gått många år sedan ett äktenskap upplöstes utan efterföljande bodelning innebär att det inte längre behövs skriftligt samtycke från överlåtarens tidigare make vid ansökan om lagfart.

Kravet på makes samtycke

6. I 7 kap. 5 § första stycket 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 som regel även beträffande fast egendom som inte utgör makarnas gemensamma bostad men som är giftorättsgods. Ett samtycke ska lämnas skriftligen (se fjärde stycket).

7. Av 7 kap. 7 § äktenskapsbalken följer att samtycke inte behövs, bland annat om maken inte kan lämna giltigt samtycke eller om ett sådant inte kan inhämtas inom rimlig tid.

8. Om samtycke saknas får domstolen tillåta åtgärden på ansökan av den som vill företa den (se 7 kap. 8 § äktenskapsbalken). Sådant tillstånd bör ges, om något godtagbart skäl mot åtgärden inte kommer fram (se prop. 1986/87:1 s. 138 f.).

9. 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. (Se ”Makesamtycket” NJA 2022 s. 913 p. 13.)

10. Kravet på samtycke gäller inte bara under äktenskapet utan även efter äktenskapsskillnad till dess bodelning har skett och det därigenom har blivit bestämt vilken egendom varje make ska ha (se prop. 1986/87:1 s. 136 och ”Samtycke till inteckning I” NJA 1968 s. 169).

11. Om en make utan nödvändigt samtycke eller tillstånd har avhänt sig egendom ska domstolen på talan av den andra maken förklara rättshandlingen ogiltig. En sådan talan ska väckas inom tre månader från det att den andra maken fick kännedom om förfogandet. Har lagfart beviljats med anledning av överlåtelse av fast egendom får talan inte väckas. (Se 7 kap. 9 § äktenskapsbalken.)

Bodelning och makes rätt att överta bostad

12. När ett äktenskap upplöses ska makarnas egendom fördelas mellan dem genom bodelning (se 9 kap. 1 § äktenskapsbalken). Vid bodelningen har den make som bäst behöver makarnas gemensamma bostad som regel rätt att få denna egendom i avräkning på sin lott, även om egendomen på grund av äktenskapsförord är enskild (se 11 kap. 8 §).

13. I äktenskapsbalken finns ingen angiven tid inom vilken bodelning senast ska begäras. Giftorätten, och därmed rätten att erhålla bodelning, preskriberas inte (jfr exempelvis ”Dröjsmålet med bodelning” NJA 2009 s. 437 och ”Samtycke till inteckning II” NJA 2009 s. 747).

14. Den omständigheten att en make, utan någon rimlig förklaring, under lång tid underlåter att påkalla bodelning kan medföra att maken får anses ha nöjt sig med den faktiska fördelning som skett och att rätten att påkalla bodelning därför har gått förlorad (se ”Bodelning efter 24 år” NJA 1993 s. 570).

15. Vilken tid som måste förflyta innan en make kan anses ha eftergett rätten till bodelning – och därmed även rätten att ta över den gemensamma

bostaden enligt 11 kap. 8 § äktenskapsbalken – beror på omständigheterna i det enskilda fallet (jfr ”Den tystlätne snickaren” NJA 1935 s. 613, ”Den utvandrade makan” NJA 1937 s. 180, ”Bodelning efter 24 år” samt ”Dröjsmålet med bodelning”). När rätten till övertagande ska anses eftergiven krävs inte längre samtycke enligt 7 kap. 5 § första stycket äktenskapsbalken (se ”Samtycke till inteckning II”).

Handläggningen av en ansökan om lagfart

16. Den som med äganderätt har förvärvat fast egendom är skyldig att söka inskrivning av förvärvet (lagfart) inom viss tid (se 20 kap. 1 § jordabalken). Sökanden ska ge in de handlingar som åberopas till stöd för ansökan (se 19 kap. 10 § tredje stycket).

17. I 20 kap. 6 § jordabalken anges på vilka grunder som en lagfarts-ansökan ska avslås. Om det inte föreligger någon grund för avslag ska inskrivningsmyndigheten antingen bifalla ansökan eller förklara den vilande.

18. En ansökan ska förklaras vilande bland annat om överlåtaren vid överlåtelsen är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke (se 20 kap. 7 § 7 jordabalken). Detta gäller även om äktenskapet är upplöst men bodelning ännu inte har skett (se p. 10).

19. Inskrivningsmyndighetens prövning ska utgå från de handlingar som sökanden åberopar. För att en ansökan ska kunna bifallas måste sökanden i förekommande fall ge in ett skriftligt samtycke från överlåtarens make. Granskningen vid inskrivningsmyndigheten är huvudsakligen av formell karaktär och någon mer ingående prövning av de bakomliggande sakförhållandena ska inte ske. Det innebär att inskrivningsmyndigheten vid sin prövning kan efterge kravet på bevis om samtycke bara då det är uppenbart att samtycke inte behövs (jfr ”Samtycke till inteckning II”).

Betydelsen av att lång tid har gått efter överlåtarens äktenskapsskillnad

20. När mycket lång tid har gått sedan överlåtarens äktenskap upplöstes utan att den tidigare maken har påkallat bodelning eller rätt att överta den gemensamma bostaden, talar detta med styrka för att samtycke till överlåtelsen inte längre behövs. Det kan emellertid inte uteslutas att den tidigare maken kan ge en förklaring till sin passivitet, som gör det motiverat att alltjämt vidhålla kravet på samtycke (jfr ”Dröjsmålet med bodelning”). Bedömningen kan aktualisera frågor som lämpar sig mindre väl för att avgöras vid den huvudsakligen formella prövning som sker inom ramen för ett inskrivningsärende.

21. Till detta ska läggas att om lagfart beviljas får detta rättsverkan för den tidigare maken på så sätt att han eller hon därefter inte längre har möjlighet att klandra överlåtelsen (se p. 11). Och detta sker trots att den tidigare maken inte är part i inskrivningsärendet och i den egenskapen kan ta tillvara sin rätt.

22. Av dessa skäl bör kravet på samtycke från en tidigare make inte efterges enbart på den grunden att lång tid har gått sedan äktenskapet upplöstes. Om det inte av andra skäl är uppenbart att samtycke inte krävs ska ansökan om lagfart förklaras vilande i avvaktan på att hindret undanröjs (jfr p. 18 och 19).

23. Till bilden hör att betydelsen av att lång tid har förflutit efter äktenskapsskillnaden i stället kan beaktas vid prövningen av en ansökan om rättens tillstånd till överlåtelse av egendom eller inom ramen för talan om klander av en överlåtelse som har skett utan erforderligt tillstånd (jfr p. 8 och 11). I dessa fall prövas frågan av allmän domstol i ett kontradiktoriskt förfarande, där den tidigare maken får möjlighet att bevaka sina intressen.

Bedömningen i detta fall

24. RK har som skäl för att samtycke från SJs tidigare maka inte behövs enbart åberopat att lång tid har gått sedan äktenskapet upplöstes. Med hänsyn till detta, och då det inte har framkommit någon annan omständighet som medför att det är uppenbart att sådant samtycke inte behövs, ska beslutet om vilandeförklaring inte ändras.

25. Överklagandet ska därför avslås.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Agneta Bäcklund, Dag Mattsson (skiljaktig), Malin Bonthron och Anders Perklev (referent)
Föredragande har varit justitiesekreteraren Mathilda Rydstern

SKILJAKTIG MENING

Justitierådet Dag Mattsson är skiljaktig och upphäver beslutet om vilandeförklaring av följande skäl.

Målet illustrerar det inte ovanliga problemet att, trots lagkraven i äktenskapsbalken, en skriftlig bodelningshandling inte upprättas vid en äktenskapsskillnad och konsekvenserna av detta aktualiseras först långt senare.

SJ har som gåva gett hälften av sin fastighet i Puppramåla utanför Tingsryd till RK, som är hans sambo sedan lite mer än 30 år. På fastigheten har SJ, RK och deras dotter varit stadigvarande bosatta tillsammans.

RK har sökt lagfart på förvärvet men fått endast vilande lagfart med hänvisning till att det saknas skriftligt bevis om att SJs tidigare maka – som han skilde sig från några år innan han flyttade ihop med RK, alltså för 35 år sedan – samtycker till gåvan. Frågan är om inskrivningsmyndigheten har haft grund att vilandeförklara lagfartsansökningen på det sätt som skett.

Den som har gjort ett giltigt förvärv av en fastighet, men som inskrivningsrättsligt inte ges lagfart, förhindras att förfoga över sin egendom med den rådighet som förvärvaren ska ha civilrättsligt. Med hänsyn till de rättsverkningar som är knutna till en lagfart är det angeläget att ett lagfartsbeslut överensstämmer med det reella rättsläget, även om detta intresse naturligtvis samtidigt måste vägas mot intresset av en snabb, säker och rationell hantering hos inskrivningsmyndigheten. Det anses därför ankomma på inskrivningsmyndigheten att, i förekommande fall, inte bara göra sin vanliga rent formella granskning av de handlingar som har getts in utan också pröva de verkliga förutsättningarna för att bevilja den sökta lagfarten.

Det är alltså inte främmande för inskrivningsmyndighetens handläggning att det i praktiken ibland måste till överväganden av mera materiellt slag, låt vara att förfarandet inte tillåter några svårare bedömningar och att man i lagstiftningen försöker undvika en sådan prövning så mycket som möjligt bl.a. för att underlätta datahanteringen. Gränsen mellan en formell och en materiell prövning är också många gånger flytande, och hur ingående inskrivningsmyndighetens sakliga granskning behöver bli beror på förhållandena i det enskilda fallet. Det viktiga kan sägas vara att ett lagfartsbeslut, vare sig det är bifall, vilandeförklaring eller avslag, inte ger ett felaktigt uttryck för det reella rättsläget utan försöker korrespondera med detta.

Den bestämmelse som i målet ligger till grund för inskrivningsmyndighetens beslut att vilandeförklara lagfartsansökningen är enligt sin ordalydelse egentligen inte tillämplig på den aktuella situationen. Enligt vad som föreskrivs i 20 kap. 7 § 7 jordabalken ska en ansökan om lagfart förklaras vilande om överlåtaren "är gift" och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke. Och i målet är SJ ju inte gift utan skild sedan många år. Som inskrivningsreglerna är utformade synes tanken närmast vara att en frånskild makes eventuella synpunkter på en avhändelse av fastigheten i stället ska prövas först vid ett överklagande av myndighetens lagfartsbeslut eller inom ramen för ett klander av avhändelsen. En sådan ordning skulle vara väl förenlig med intresset av en enkel och snabb hantering vid inskrivningsmyndigheten.

Utifrån den bedömning som gjordes i rättsfallet NJA 1968 s. 169 och den fasta inskrivningspraxis som gäller får det emellertid godtas att 20 kap. 7 § 7 jordabalken – oaktat ordalydelsen – ska tillämpas också när överlåtaren inte är gift men skild och bodelning ännu inte har förrättats. Det grundläggande skälet till denna tillämpning utanför lagtexten är, som framgår av 1968 års rättsfall, just intresset av att få till stånd en överensstämmelse med det verkliga civilrättsliga läget. Enligt äktenskapsbalken gäller nämligen kravet på

samtycke inte bara under äktenskapet utan även efter äktenskapsskillnad till dess bodelning har skett och det därigenom blivit bestämt vilken egendom som varje make ska ha.

För att kravet på bevis om samtycke från en tidigare make ska få efterges i inskrivningsärendet måste det – med hänsyn till handlägningsformen – framstå som uppenbart att samtycket inte behövs, vilket slogs fast i rättsfallet NJA 2009 s. 747 (där det hade gått tio år från äktenskapsskillnaden och inte ansågs uppenbart). Detta krav på uppenbarhet får förstås så att bedömningen, att samtycket inte behövs, ska kunna göras utan några närmare överväganden och bara genom vad som framgår av ingivna handlingar. Kan man genom de framlagda uppgifterna i ärendet utesluta att samtycket behövs, är saken uppenbar.

Det kan konstateras att det civilrättsliga kravet på makesamtycke i 7 kap. 5 § äktenskapsbalken vid överlåtelse av den gemensamma bostaden ska säkerställa en makes rätt att överta bostaden i händelse av äktenskapsskillnad. Enligt 11 kap. 8 § äktenskapsbalken har den make som bäst behöver makarnas gemensamma bostad rätt att vid bodelning få denna på sin lott, om övertagandet också med hänsyn till omständigheterna i övrigt är skäligt. Bedömningen ska ta sin utgångspunkt i förhållandena vid äktenskapets upplösning. Övertaganderätten är väsentligen motiverad av bostadssociala hänsyn, främst det intresse som en make kan ha att få bo kvar med barn i den invanda hemmiljön.

I och för sig är det riktigt att denna övertaganderätt inte anses kunna bli föremål för preskription. En rättighet kan emellertid förlora sin verkan också av annan anledning än preskription. Av betydelse i sammanhanget är att en obligationsrätt av detta slag blir overksam när förutsättningarna för utövandet av den i realiteten inte längre föreligger. Ett annat sätt att se på det är att rättigheten anses ha upphört genom eftergift eller passivitet (jfr t.ex. NJA 1935

s. 613, NJA 1937 s. 180 och NJA 1993 s. 570). Av naturliga skäl går det inte att slå fast någon bestämd tid för när en övertaganderätt ska anses ha blivit överksam eller ha eftergivits eller förlorats på grund av passivitet. Tiden är självfallet relevant men är inte alltid det avgörande. Ett allmänt riktmärke kan kanske vara 25 år, när det har gått en mansålder vågar man nog utan vidare utgå från att samtyckeskrevet har spelat ut sin roll (jfr Margareta Brattström och Anna Singer, Preskription av äktenskapets rättsverkningar?, Uppsala Faculty of Law Working Paper 2010:10 s. 11). Till saken hör att det då knappast längre går att få en bodelningsförrättare förordnad (jfr NJA 1993 s. 570 där det hade gått 24 år efter äktenskapsskillnaden). Liksom annars får en samlad bedömning av omständigheterna göras.

Som framgår av det föregående förutsätter den äktenskapsrättsliga övertaganderätten att den som vill överta den gemensamma bostaden har mest behov av denna och att det även i övrigt bedöms skäligt. Det framstår enligt min mening som uppenbart – och det är som sagt det krav som ska ställas – att SJs tidigare maka, som han skilde sig från för 35 år sedan, vid en civilrättslig bedömning omöjlig kan göra gällande någon rätt att så här lång tid senare få överta SJs fastighet, särskilt med tanke på det starkt skyddsvärda intresse som också RK och deras dotter har att inte bli uppryckta från bostaden. Det gäller oavsett vilka skäl den tidigare makan skulle kunna tänkas ha för det i dag och trots att rätten är knuten till frågan om bodelning. Kan man inte i detta fall anse det som uppenbart att ett samtycke inte behövs från frånskild maka är det svårt att tänka sig en situation där det skulle kunna bedömas uppenbart, i enlighet med rättsgrundsatsen i 2009 års avgörande.

Slutsatsen är alltså att SJs tidigare makas övertaganderätt enligt 11 kap. 8 § äktenskapsbalken måste anses ha upphört med tiden och inte kan genomdrivas. Det behövs därför inte något samtycke från henne. Eftersom saken är uppenbar, har inskrivningsmyndigheten att beakta detta reella rättsläge i inskrivningsärendet. Det finns därmed inte stöd för att vilandeförklara

lagfartsansökningen på grund av frånvaro av makesamtycke. Det förhållandet att gåvan blir gällande gentemot den tidigare maken, om ett lagfartsbeslut vinner laga kraft, kan inte föranleda någon annan bedömning.

Det kan tilläggas att det visserligen finns möjlighet för RK att be SJ att ansöka om tillstånd vid tingsrätten och få prövat samtyckesfrågan enligt äktenskapsbalken. Eller så kan RK ta emot gåvan och delge SJs frånskilda maka information om denna och därmed tvinga henne att överväga att klandra gåvan i tingsrätten om hon skulle vara missnöjd med den. Fördelen är naturligtvis att frågan då blir rättskraftigt avgjord och prövad i ett utpräglat kontradiktoriskt förfarande, där SJs tidigare maka kan ge sin inställning och förklara varför hon inte går med på att fastigheten ges som gåva till RK om det nu skulle vara så. Men när saken är så uppenbar som den är i detta fall bör rättsordningen rimligen inte lägga en sådan skyldighet att processa på de inblandade, med den tidsutdräkt och de kostnader och de andra problem av olika slag som det kan medföra för alla. Frågan kan klaras av inskrivningsrättsligt enligt de regler som finns för detta.
