



HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 22 januari 2025

Mål nr
Å 7651-23

PARTER

Klagande

KF

Ombud: Juristen TP

Motparter

1. Lantmäteriet

Fastighetsinskrivning Norrtälje

761 80 Norrtälje

2. ME

SAKEN

Borttagande av anteckning i fastighetsregistret

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2023-10-27 i mål Ä 10049-23

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen ändrar hovrättens beslut och förordnar att anteckningen ”Förbehåll om överlåtelse 83/2143” avseende fastigheten NH 2:45 ska tas bort ur fastighetsregistrets inskrivningsdel.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

KF har yrkat att Högsta domstolen ska bevilja hans ansökan om borttagning av anteckning i fastighetsregistret.

Enligt Lantmäteriet bör hovrättens beslut stå fast.

ME har beretts tillfälle att yttra sig.

SKÄL

Bakgrund

1. År 1983 förvärvade KF genom gåva en tredjedel av fastigheten NH 2:45. Två andra gåvotagare – däribland ME – erhöll samtidigt en tredjedel vardera av fastigheten. Gåvobrevet innehöll ett hembudsförbehåll med följande lydelse.

Om någon av gåvotagarna önskar avhända sig sin andel i fastigheten eller del därav, är denne skyldig att hembjuda sin andel till de andra gåvotagarna eller deras rättsinnehavare.

I fastighetsregistrets inskrivningsdel finns antecknat att ett förbehåll om överlåtelse föreligger.

2. KF är sedan 2022 ensam ägare till fastigheten. Han har erhållit de övriga andelarna av fastigheten genom olika slags förvärv. För dessa senare förvärv finns ingen anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.
3. KF ansökte hos Lantmäteriet om att anteckningen om hembudsförbehållet från 1983 ska tas bort ur fastighetsregistrets inskrivningsdel. Lantmäteriet avslag ansökan med hänvisning till att det inte var uppenbart att förbehållet saknade betydelse.
4. Tingsrätten och hovrätten har avslagit KFs överklaganden.

Frågan i målet

5. I målet aktualiseras frågan om det är uppenbart att en hembudsskyldighet i ett gåvobrev till förmån för övriga gåvotagare har upphört att gälla när hela den överlåtna fastigheten har kommit i samma ägares hand och om en anteckning av förbehållet i fastighetsregistret därför ska tas bort.

Anteckning i fastighetsregistret

6. Om ett förvärv av fast egendom är förenat med ett förbehåll som inskränker förvärvarens rätt att överlåta egendomen ska anteckning om inskränkningen göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel när lagfart söks eller när inskrivningsmyndigheten annars får kännedom om inskränkningen (20 kap. 14 § jordabalken). En sådan föreskrift kan till exempel avse att gåvotagaren inte får överlåta fastigheten eller att överlåtelse får ske först sedan fastigheten hembjudits till en tredje person (se ”Det förkomna gåvobrevet” NJA 2017 s. 1045 p. 5).

7. En anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel saknar i sig betydelse för inskränkningens giltighet (jfr prop. 1970:20 del B 2 s. 599). Avgörande för giltigheten är om förbehållet har tagits in i fångeshandlingen (4 kap. 3 och 29 §§). Anteckningen har i stället den verkan att god tro rörande begränsningen utesluts (18 kap. 8 §).

8. Anteckningen har även vissa verkningar i inskrivningsrättsligt hänseende; en ansökan om lagfart ska exempelvis avslås om överlåtelsen står i strid med en mot överlåtaren gällande inskränkning i hans eller hennes rätt att förfoga över egendomen och inskränkningen finns antecknad (20 kap. 6 § 5).

Borttagande av en anteckning i fastighetsregistret

9. Inskrivningsmyndigheten ska enligt 19 kap. 30 § tredje stycket jordabalken ta bort en anteckning som uppenbarligen inte längre har någon betydelse. Motivet för bestämmelsen får antas vara att en obsolet anteckning skadar omsättningsintresset och att fastighetsregistret endast ska innehålla aktuella upplysningar (jfr prop. 2012/13:76 s. 13 f.).

10. Ett ärende om att ta bort en anteckning om ett förbehåll som uppenbarligen inte längre har någon betydelse kan tas upp av inskrivningsmyndigheten på eget initiativ eller efter ansökan. Om sökanden visar att grunden för en antecknad förfogandeinskränkning har bortfallit så ska anteckningen tas bort. Så kan vara fallet om det redan av själva ordalydelsen för förfogandeinskränkningen framgår att inskränkningen ska upphöra när en viss omständighet inträffar. Detsamma bör gälla om förbehållet har ändrats.

Hembudsförbehåll vid gåvor

11. Förbehåll om hembudsskyldighet är inte tillåtna vid försäljning av fast egendom men godtas när sådan egendom överläts genom gåva (se t.ex. ”Hembudsanteckningen i fastighetsboken” NJA 1981 s. 897). Skillnaden motiveras av den hänsyn som bör visas givarens vilja vid benefika överlåtelser (jfr ”Samägandet och hembudet” NJA 2017 s. 550 p. 13). Någon speciell tidsgräns gäller inte för ett hembudsförbehåll.

12. Om den som har fått en fastighetsandel med ett förbehåll om hembudsskyldighet ger andelen till någon annan, blir mottagaren av gåvan i andra ledet bunden av förfogandeinskränkningen enligt det ursprungliga gåvobrevet bara om förbehållet upprepas i den nya gåvohandlingen (se ”Orrögåvan” NJA 2021 s. 709 p. 18 och 19).

13. Innebörden av ett hembudsförbehåll vid gåva bör visserligen som utgångspunkt fastställas genom en subjektiv tolkning. I ett inskrivningsärende, med den förhållandevis formella prövning som sker där, måste tolkningen dock göras utifrån tillgängliga handlingar och de motiv som typiskt sett kan antas ligga bakom förbehållet såsom detta har kommit till uttryck i skrift.

Betydelsen av att fastigheten har kommit i en och samma ägares hand

14. När en fastighet genom gåva överläts till flera torde avsikten som regel vara att dessa ska förvalta och nyttja fastigheten gemensamt. Ett förbehåll om att en andel får överlåtas först sedan de övriga gåvotagarna erbjudits att själva köpa andelen, fyller då den funktionen att dessa genom att utnyttja sin förköpsrätt kan förhindra att en person utanför den

ursprungliga mottagarkretsen blir delägare. En sådan hembudsskyldighet gör också att var och en av gåvotagarna kan förvärva hela fastigheten om de övriga vill göra sig av med sina andelar, vilket kan ha betydelse om fastigheten har ett högt affektionsvärde.

15. Att detta typiskt sett är det främsta syftet med ett förbehåll om hembudsskyldighet, när en fastighet genom gåva överläts till flera, gör att villkoret normalt får anses innebära att erbjudandet ska riktas till gåvotagare som alltjämt äger en andel i fastigheten. Om övriga gåvotagare har avhänt sig sina andelar och fastigheten i dess helhet kommit i en av gåvotagarnas hand kan syftet med hembudsskyldigheten sägas vara uppfyllt. Hembudsförbehållet har då spelat ut sin roll.

16. Om en hembudsskyldighet fortfarande skulle gälla i en sådan situation kan det försvåra för den kvarstående ägaren att förfoga över fastigheten eller att använda den som kreditunderlag. Vid en gåva ter sig en sådan avsikt som mindre sannolik. Vill den som ger bort en fastighet skapa ett längre gående skydd mot att hela eller delar av fastigheten förvärfvas av någon utomstående, kan givaren klargöra detta. Det finns också en möjlighet att i stället förordna om ett överlåtelseförbud.

Slutsats

17. Slutsatsen blir att vid gåva av en fastighetsandel ska ett hembudsförbehåll till förmån för andra gåvotagare anses ha förlorat sin betydelse när hela fastigheten har kommit i en och samma ägares hand, om det inte tydligt följer av gåvobrevet att givaren avsett något annat. En anteckning i fastighetsregistret om förbehållet har då uppenbarligen inte längre någon betydelse och ska därför tas bort.

Bedömningen i detta fall

18. KF är numera ensam ägare till fastigheten NH 2:45. Annat följer inte tydligt av gåvobrevet än att hembudsförbehållet därmed har upphört att gälla. Den anteckning i fastighetsregistret som avser KFs förvärv av en tredjedel av fastigheten genom gåvan 1983 har därför uppenbarligen inte längre någon betydelse. Anteckningen ska då tas bort.

19. KFs ansökan ska alltså bifallas.

I avgörandet har deltagit justitieråden Gudmund Toijer, Dag Mattsson, Eric M. Runesson, Jonas Malmberg och Anders Perklev (referent). Föredragande har varit justitiesekreteraren Mathilda Rydstern.