

Chefsjustitieombudsmannen  
Mats Melin

## **Anmälan mot Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje med anledning av handläggningen av ett lagfartsärende**

---

### **Anmälan**

I en anmälan till JO framförde Hyresgästföreningen Region Stockholm, genom AA, klagomål mot Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje.

Hyresgästföreningen gjorde gällande att inskrivningsmyndigheten förfarit felaktigt när den beslutade att bevilja Bostadsrättsföreningen Åby Park lagfart på fastigheterna Vallentuna Vallentuna-Åby XX i Vallentuna kommun trots att hyresgästföreningen i ett antal skrivelser till myndigheten hade påtalat att det fanns skäl att avvakta med att bifalla lagfartsansökan eftersom en ansökan om klander av föreningsstämmans beslut skulle lämnas in till tingsrätten.

### **Utredning**

Handlingar i inskrivningsmyndighetens akt nr 03/52117 angående lagfart och akt nr 03/45526, 03/51399 och 03/51677 angående avvisning av begäran om anteckning att hinder mot lagfart förelåg infordrades och granskades. Vidare inhämtades muntliga upplysningar från gruppchefen BB vid inskrivningsmyndigheten. Följande framkom.

Vid en extra föreningsstämma den 19 oktober 2003 beslutade Bostadsrättsföreningen Åby Park att förvärva fastigheterna Vallentuna Vallentuna-Åby XX för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen förvärvade därefter fastigheterna den 19 december 2003.

CC, boende och medlem i bostadsrättsföreningen, begärde i skrivelser som kom in till inskrivningsmyndigheten den 12 november 2003, den 18 december 2003, den 19 december 2003, den 22 december 2003, den 29 december 2003 och den 2 januari 2004, att myndigheten skulle anteckna hinder mot att bevilja bostadsrättsföreningen lagfart på fastigheterna. Till stöd för sin begäran uppgav han att röstningen vid föreningsstämman där beslut om förvärv av fastigheterna hade fattats inte hade skett på ett korrekt sätt varför förvärvet var ogiltigt. En klandertalan skulle väckas vid domstol.

Inskrivningsmyndigheten avvisade den 12 november 2003 CC:s samma dag gjorda begäran om anteckning och angav som skäl att stöd för att göra en anteckning om hinder mot ny lagfart saknades såvida inte underrättelse skedde från den tingsrätt vid vilken talan väckts (akt nr 03/45526). Ett likalydande beslut meddelades bl.a. den 19 december (akt nr 03/51399).

Bostadsrättsföreningen inkom den 23 december 2003 med en lagfartsansökan som beviljades samma inskrivningsdag. På grund av balansläget handlades emellertid ansökan rent faktiskt den 8 januari 2004.

På CC:s begäran om anteckning som kom in till inskrivningsmyndigheten den 2 januari 2004 (akt nr 03/52117) hade en handläggare vid myndigheten antecknat ”Har talat med DD (CC:s ombud; JO:s anm.) 2 ggr per tel. och meddelat att anteckning inte kan ske. Se avvisningsbeslut i 3 omgångar! Har 040108 talat med Hyresgästfören. och info. att lagfart beviljas och att ”TVIST” kommer att antecknas om kopia av stämmningsansökan inkommer från Södra Rosl. TR.”.

Den 30 december 2003 gav CC in en ansökan om stämning mot bostadsrättsföreningen avseende klander av föreningsstämmans beslut att förvärva de aktuella fastigheterna till Södra Roslags tingsrätt.

Ärendet remitterades till Norrtälje tingsrätt som anmodades att lämna upplysningar om inskrivningsmyndighetens handläggning av lagfartsärendet, varvid det särskilt skulle anges om det med anledning av de uppgifter som hyresgästföreningen lämnade bl.a. i ansökningarna om anteckning, övervägdes att inhämta yttrande eller vidta någon annan åtgärd innan lagfart beviljades.

Tingsrätten kom in med ett remissvar i vilket följande anfördes.

Hyresgästföreningen Region Stockholm (Hyresgästföreningen) ansökte den 12 november 2003 såsom ombud för en medlem i Bostadsrättsföreningen Åby Park om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av att hinder förelåg för bifall till en lagfartsansökan av bostadsrättsföreningen avseende fastigheterna Vallentuna XX. IM avvisade ansökningen med hänvisning till att lagligt stöd för den begärda åtgärden saknades (19 kap 29 § och 12 § 3 p jordabalken) (akt nr 45526/03). Motsvarande ansökningar om anteckning gjordes av Hyresgästföreningen för samma huvudmansräkning den 18, 19 och 29 december 2003. Även dessa ansökningar avvisades på nyssnämnda skäl (akt nr 51399/03). På inskrivningsdagen den 23 december 2003 – som på grund av då rådande balansläge handlades den 8 januari 2004 – beviljades bostadsrättsföreningen lagfart i enlighet med en ansökan som inkommit till IM den 23 december 2003 (akt nr 52117/03).

Samtliga dessa beslut fattades av BB som är gruppchef i grupp 2, dvs. den IM-grupp som handlägger IM-ärenden hänförliga till bl.a. Vallentuna kommun.

BB är jurist och har mycket lång och omfattande erfarenhet av IM-arbete. Fram till omorganisationen av IM-verksamheten i landet år 2001 tjänstgjorde han vid Södra Roslags tingsrätts IM.

Beträffande lagfartsärendet har BB uppgett följande. I anledning av ansökningarna om anteckning om hinder hade han flera telefonkontakter med den tjänsteman hos Hyresgästföreningen som gett in ansökningarna och förklarade att någon anteckning inte kunde göras, innan IM fått uppgift om att talan hade väckts vid domstol angående fastighetsöverlåtelsen. När sedan bostadsrättsföreningens lagfartsansökan kommit in och denna uppfyllde de formella kraven för lagfart – samt besked om inledd rättegång fortfarande inte förelåg – beviljades ansökningen. Någon

kommunicering med tillämpning av 19 kap 16 § jordabalken föregick inte lagfartsbeslutet. BB ansåg att han vid kontakterna med Hyresgästföreningens tjänsteman hade klargjort vad som krävdes för att hindra att lagfart beviljades om de formella lagfartskraven var uppfyllda. Från Hyresgästföreningens sida begärde man inte heller att få yttra sig över en lagfartsansökan från bostadsrättsföreningen.

Enligt tingsrättens bedömning kan det i detta lagfartsärende i och för sig anses ha funnits skäl att kommunicera bostadsrättsföreningens ansökan med den föreningsmedlem som ansökt om anteckning av hinder. Emellertid hade man från ombudets, Hyresgästföreningen, sida inte framställt något sådant önskemål. Med den sakkunskap som Hyresgästföreningen med fog kan antas ha i fråga om lagstiftningen och hanteringen av sådana här ärenden kan BB knappast lastas för att han beviljade den formellt sett riktiga ansökningen från bostadsrättsföreningen på det sätt som skedde. Tilläggas kan att en medlem i bostadsrättsföreningen som var missnöjd med lagfartsbeslutet hade kunnat överklaga detta. Något överklagande skedde emellertid inte.

Avslutningsvis kan nämnas att antalet ärenden som handlades av IM i Norrtälje år 2003 uppgick till ca 220 000 och att grupp 2 handlade mer än 50 000 av den totala ärendemängden. Det stora ärendantalet i förening med IM:s strävan efter korta handläggningstider medför att arbetet ofta bedrivs under stark tidspress. IM:s organisation och arbetsrutiner är dock enligt tingsrättens mening så utformade att ärendena handläggs både snabbt och rättssäkert.

Hyresgästföreningen kommenterade remissvaret.

Därefter infordrades dagboksblad och en handling med rubriken ”Anmälan” i Södra Roslags tingsrätts mål T 4418-03. Muntliga upplysningar inhämtades också från rådmannen EE vid tingsrätten. Följande framkom.

Den 30 december 2003 inkom CC:s stämningsansökan som angavs gälla klander av köpstämman till tingsrätten. Han förelades den 15 januari 2004 att betala ansökningsavgift. Sedan denna erlagts utfärdade tingsrätten stämning i början av februari 2004. Stämningsansökan skickades den 5 april 2004 per telefax till inskrivningsmyndigheten. I en skrivelse benämnd anmälan underrättade EE den 15 april 2004 inskrivningsmyndigheten om den väckta talan.

EE upplyste att tingsrätten numera är organiserad så att målen inte längre lottades på rotlar utan på större enheter. På varje enhet tjänstgör flera domare. Hon kände inte till varför inte anmälan till inskrivningsmyndigheten skickades i samband med att talan väcktes. Hon skickade anmälan så snart hon fick kännedom om målet.

### **Rättslig reglering**

Bestämmelser om handläggningen av inskrivningsärenden m.m. finns i 19 kap. jordabalken (JB). Inskrivningsärenden är bl.a. ärenden om lagfart och om anteckning enligt 29 och 30 §§ i kapitlet (19 kap. 2 § JB).

Vid prövningen av en lagfartsansökan grundas avgörandet på en i huvudsak formell granskning av de ingivna handlingarna. Inskrivningsmyndigheten får som regel utgå från de förhållanden som framgår av dessa (se NJA 1982 s. 773). Även om utgångspunkten är denna, kan i vissa fall ändå en materiell prövning göras (Folke Grauers, Fastighetsköp, 17:e uppl., s. 21).

I 19 kap. 16 § JB finns bestämmelser om ett speciellt utredningsförfarande. Där föreskrivs bl.a. att 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, skall inskrivningsmyndigheten ge den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig skriftligen. I samband med detta får även sökanden eller annan ges tillfälle att yttra sig skriftligen. Om det behövs skall inskrivningsmyndigheten hålla ett sammanträde. Om inskrivningsmyndigheten finner att det råder tvist om sökandens rätt, får myndigheten förelägga sökanden att inom viss tid väcka talan vid domstol. Följer sökanden inte föreläggandet, får inskrivningsmyndigheten avvisa ansökan.

Bestämmelsen tillkom för att uppnå ökade garantier för att gjorda inskrivningar står i överensstämmelse med det materiella rättsläget. Det underströks dock att det måste förekomma någon särskild omständighet för att inskrivningsmyndigheten skall ingripa. Som exempel på sådana fall där ett ingripande borde ske angavs det fallet att den handling som åberopas till stöd för ansökan företer påtagliga tecken på att vara förfalskad eller att det finns anledning att anta att en överlåtare var omyndig eller försatt i konkurs när överlåtelsen skedde (prop. 1970:20, del B, s. 518).

I Domstolsverkets handbok om inskrivning anges att förfarandet enligt 19 kap. 16 § JB inleds genom att inskrivningsmyndigheten bereder den vars rätt berörs tillfälle att inom viss tid yttra sig i ärendet. Samtidigt meddelas ett uppskavsbeslut enligt 19 kap. 14 § JB. När tiden för yttrande gått ut får inskrivningsmyndigheten ta ställning till den fortsatta handläggningen. Yttrandet kan medföra att sammanträde måste hållas. Det kan också resultera i att ärendet skjuts upp på nytt enligt 19 kap. 14 § JB, samtidigt som sökanden föreläggs att väcka talan i domstol.

I handboken anges även att inskrivningsmyndighetens prövning är av formell natur och att besluten skall grunda sig på de handlingar som getts in i respektive ärende och de uppgifter som finns tillgängliga i fastighetsregistret på den inskrivningsdagen och som berör den aktuella fastigheten i ärendet. Eventuella varningar, som görs i ett s.k. varningsbrev, om att någon försöker att söka lagfart på ett misstänkt ogiltigt förvärv är något som inskrivningsmyndigheten inte lagligen behöver bevaka innan ett lagfartsärende avgörs. Till stöd för detta hänvisas i handboken till Hovrättens för Västra Sverige beslut den 13 maj 2004 i mål Ö 2000-03.

Enligt 19 kap. 29 § första stycket 3 JB skall inskrivningsmyndigheten i fastighetsregistrets inskrivningsdel bl.a. anteckna uppgift om att talan har väckts om hävning eller återgång av förvärv av fast egendom. I bestämmelsens andra stycke föreskrivs att anteckning skall göras när anmälan, bevis eller utdelningslängd som utvisar förhållandet har kommit in till inskrivningsmyndigheten. Domstol skall enligt tredje stycket genast till inskrivningsmyndigheten anmäla sådana förhållanden som avses i första stycket 3-5.

I 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) föreskrivs att en bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. För att beslutet skall vara giltigt krävs bl.a. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Enligt 9 kap. 21 § samma lag är ett beslut om förvärv i strid med bl.a. nyss nämnda krav ogiltigt. Detta gäller dock inte om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

När en regel med samma sakliga innehåll som 9 kap. 21 § bostadsrättslagen infördes år 1982 anfördes bl.a. att ogiltighetspåföljden motiveras av det inte kan anses tillräckligt med en möjlighet att klandra föreningsstämmobeslutet och att påföljden skall beaktas av inskrivningsmyndigheten när lagfart söks på föreningens förvärv (se 20 kap. 6 § 9 JB; numera p. 10, JO:s anm.). Bestämmelsen om att lagfart läker ogiltigheten är motiverad av rättssäkerhetsskäl och tar sikte på det fallet att lagfart på grund av förbiseende meddelas trots ogiltigheten (prop. 1981/82:169 s. 90 f.).

I Håkan Julius m.fl. Bostadsrättslagen, En kommentar, anføres också att det i och för sig inte är något som hindrar att beslut på föreningsstämman klandras på vanligt sätt (se 9 kap. 14 §). Detta har dock inte ansetts tillräckligt utan de ogiltighetspåföljder som ställts upp i bestämmelsen skall beaktas av inskrivningsmyndigheten när lagfart söks på föreningens förvärv. Av 20 kap. 6 § 10 JB framgår nämligen att en lagfartsansökan skall avslås av inskrivningsmyndigheten om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (3:e uppl., 2005, s. 343).

### **Bedömning**

Av utredningen framgår att bostadsrättsföreningen den 23 december 2003 ansökte om lagfart på sitt förvärv och att denna beviljades samma inskrivningsdag. På grund av då rådande balansläge ägde den faktiska handläggningen emellertid rum den 8 januari 2004.

CC hade vid upprepade tillfällen hos inskrivningsmyndigheten ansökt om anteckning av hinder mot att bostadsrättsföreningen skulle beviljas lagfart för fastigheterna. Den första ansökan avvisades den 12 november 2003 på den grunden att det saknades lagligt stöd för att bifalla den. Därefter meddelades på samma grund ytterligare avvisningsbeslut den 19 och den 22 december 2003. På en ansökan om anteckning som inkom den 2 januari 2004 noterades att en handläggare vid inskrivningsmyndigheten hade talat med CC:s ombud vid ett par tillfällen och meddelat att anteckning inte kunde ske och även vid ett telefonsamtal den 8 januari 2004 informerat bl.a. om att anteckning kommer att ske om en kopia av stämmingsansökan inkommer från tingsrätten.

Av 19 kap. 29 § JB följer att i fastighetsregistrets inskrivningsdel skall antecknas dels vissa särskilt angivna förhållanden (p. 1-9), dels annan uppgift då så föreskrivs i lag eller annan författning (p. 10). Anteckning om hinder för lagfart får följaktligen endast ske när det är uttryckligen medgivet i författning (jfr NJA 1976 s. 76). I det aktuella fallet kunde anteckning ske endast om tingsrätt anmälde att sådan talan som avses i 19 kap. 29 § 3 JB hade väckts. CC:s ansökningar kunde således, som inskrivningsmyndigheten också angett i sina beslut, inte föranleda någon anteckning. Detta fick hyresgästföreningen, som ombud för CC, besked om redan i ett beslut den 12 november 2003.

Trots detta besked gavs ytterligare ett flertal ansökningar in till inskrivningsmyndigheten. Hyresgästföreningen har förklarat detta med att det var okänt när ansökan om lagfart skulle inlämnas och anfört att det genom detta förfarande måste ha stått klart för inskrivningsmyndigheten att hyresgästföreningen för sin huvudmans räkning önskade kommunikation i ärendet.

Inskrivningsmyndighetens verksamhet är av masshanteringskaraktär och avgörandena grundas som huvudregel på en formell granskning av ärendena. Jag noterar att de omständigheter som CC i sina ansökningar till inskrivningsmyndigheten angav till stöd för sitt påstående om att föreningens beslut att förvärva fastigheterna var ogiltigt inte synes ha framgått av de handlingar som föreningen gav in i samband med sin ansökan om lagfart. Vid en formell granskning i lagfartsärendet förefaller det således inte ha funnits grund för att med tillämpning av reglerna i 20 kap. 6 § JB avslå ansökan.

Frågan är då om inskrivningsmyndigheten, i en situation som den förevarande, kan anses ha haft en längre gående skyldighet att kontrollera förvärvet. En bostadsrättsförenings beslut att förvärva en fastighet är, som tidigare redovisats, ogiltigt bl.a. om de krav som ställs upp i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen inte uppfyllts och det uttalades, när regeln infördes, att ogiltighetspåföljden skall beaktas av inskrivningsmyndigheten när lagfart söks. Någon särskild regel för inskrivningsmyndighetens handläggning av förvärv av detta slag infördes emellertid inte. En bostadsrättsförenings ansökan om lagfart skall således handläggas enligt de regler som gäller för lagfartsärenden i allmänhet.

Det finns, som framgått, föreskrifter om ett särskilt utredningsförfarande i 19 kap. 16 § JB. Av bestämmelsen i paragrafens första stycke följer att inskrivningsmyndigheten självmant, ex officio, skall ge den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig om det på grund av någon särskild omständighet finns anledning att anta bl.a. att det förvärv som sökanden åberopar är ogiltigt. Bestämmelsen har, som också tidigare nämnts, tillkommit för att uppnå ökade garantier för att gjorda inskrivningar står i överensstämmelse med det materiella rättsläget.

Vid flera tillfällen före inskrivningsdagen den 23 december 2003 hade CC ansökt om anteckning av att hinder förelåg mot att bevilja lagfart för det aktuella förvärvet. Ansökningarna kunde inte bifallas. Beslut i dessa ärenden synes ha fattats på inskrivningsdag som inträffade innan bostadsrättsföreningens ansökan om lagfart gavs in. Det förefaller emellertid som om den ansökan från CC som kom in den 2 januari 2004 kan ha förts till akten i lagfartsärendet (jfr 19 kap. 9 § andra stycket JB). Oavsett hur därmed må förhålla sig har tingsrätten uppgett att samtliga beslut, i fråga om såväl anteckning av hinder som beviljande av lagfart, fattats av en och samma befattningshavare vid inskrivningsmyndigheten. Det bör därför ha varit känt för denne att en hyresgäst gjort gällande att föreningsstämmans beslut om förvärv på visst angivet sätt stod i strid med kraven i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen och därmed var ogiltigt.

Om inskrivningsmyndigheten, trots verksamhetens karaktär av masshantering, har kännedom om att ett enskilt förvärv påstås vara ogiltigt, måste ett sådant påstående

enligt min mening kunna vara att anse som en sådan särskild omständighet som avses i 19 kap. 16 § första stycket JB. Detta bör gälla oavsett om ogiltighetspåståendet görs i t.ex. en ansökan om anteckning eller i ett s.k. varningsbrev. Tingsrätten har också i sitt yttrande hit ansett att det kan ifrågasättas om det inte i förevarande fall fanns anledning att med tillämpning av den bestämmelsen ge CC tillfälle att yttra sig över bostadsrättsföreningens ansökan om lagfart, men också anfört bl.a. att det från ombudets sida inte framställts något sådant önskemål.

Det är givet att inskrivningsmyndigheten inte har att tillgripa det särskilda utredningsförfarandet vid varje påstående om ogiltighet, utan måste göra en bedömning av vad som anförs till stöd för påståendet. Om emellertid inskrivningsmyndigheten finner att vad som anförs utgör en särskild omständighet som ger anledning anta att det återopade förvärvet är ogiltigt, skall myndigheten – oavsett om någon begärt det – ge den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig.

Vid bedömningen av om det finns anledning att tillgripa det särskilda uppskovs- och utredningsförfarandet bör hänsyn enligt min uppfattning också tas till vad saken gäller och därmed till vilka rättsverkningar som ett beslut i inskrivningsärendet har. Huvudregeln är att en fråga om ett förvärv är ogiltigt eller av någon annan anledning inte kan göras gällande får prövas även om förvärvet har blivit inskrivet (19 kap. 40 § första stycket JB). I lagrummets andra stycke anges att om det finns särskilda föreskrifter om att inskrivningen har rättsverkan gäller dock dessa.

Sådana föreskrifter finns i viss lagstiftning som på olika sätt begränsar rätten att förvärva fast egendom. Enligt 9 kap. 21 § bostadsrättslagen är ett beslut om förvärv som fattats i strid med 9 kap. 19 § första stycket samma lag inte ogiltigt om lagfart meddelats. Det rör sig således om ett sådant undantagsfall då ett av misstag meddelat beslut att bevilja lagfart ensamt medför att ett annars ogiltigt förvärv inte längre kan angripas. Det finns i den situationen anledning att särskilt noggrant pröva om ett påstående om att förvärvet är ogiltigt bör föranleda att det särskilda förfarande som finns för att säkerställa materiellt riktiga beslut kommer till användning.

Jag kan för min del, mot nu angiven bakgrund, inte finna annat än att inskrivningsmyndigheten borde ha gett CC tillfälle att yttra sig över bostadsrättsföreningens ansökan om lagfart i enlighet med 19 kap. 16 § första stycket JB. Inskrivningsmyndigheten kan inte undgå kritik för sin underlåtenhet i detta avseende.

I Domstolsverkets handbok om inskrivning anges att eventuella varningar, som görs i ett varningsbrev, om att någon försöker att söka lagfart på ett misstänkt ogiltigt förvärv är något som inskrivningsmyndigheten inte lagligen behöver bevaka innan ett lagfartsärende avgörs. Vad som förekommit i detta ärende visar enligt min mening att det kan finnas anledning att nyansera den ståndpunkten något. Jag lämnar därför en kopia av detta beslut till Domstolsverket för kännedom.

Det finns skäl att avslutningsvis något beröra Södra Roslags tingsrätts handläggning i saken. I 19 kap. 29 § första och tredje styckena JB föreskrivs bl.a. att

domstol genast till inskrivningsmyndigheten skall anmäla om talan om hävning eller återgång av förvärv av fast egendom har väckts.

Den 30 december 2003 inkom till Södra Roslags tingsrätt CC:s stämningsansökan mot bostadsrättsföreningen i vilken han anförde klander mot föreningsstämmans beslut att förvärva de aktuella fastigheterna. Av dagboksbladet framgår att tingsrätten den 15 januari 2004 förelade käranden att betala ansökningsavgift och att tingsrätten i februari utfärdade stämning. Först i april samma år underrättades inskrivningsmyndigheten om den väckta talan. Anledningen till dröjsmålet har inte kunnat klarläggas och ytterligare utredningsåtgärder i detta avseende har inte framstått som meningsfulla.

Jag vill emellertid påpeka att det självfallet är viktigt att domstolen ser till att det finns rutiner för att underrättelse sker på sätt som föreskrivs i bestämmelsen.

Ärendet avslutas.