

PM

Lagfartsplikt

Bakgrund

Fastighetsinskrivningen har under många år tillämpat en praxis i arvsärenden, kallat "hoppa led", som möjliggör för en arvinge i slutet av en lagfartskedja att söka och få lagfart på en fastighet från ett dödsbo som har beviljats dödsbolagfart, så kallat primärdödsbo. Hanteringen av detta har dock varierat mellan inskrivningskontoren och juristerna. Ärendetypen är vanligt förekommande och faktumet att ärendena hanterats olika har lett till att frågan har lyfts för ställningstagande av Fastighetsinskrivningens juriststöd.

Under utredningen har det framkommit att begreppet "hoppa led" kan upplevas som missvisande och frågan är snarare om det i en arvssituation föreligger en lagfartsplikt eller inte.

Ställningstaganden

Fastighetsinskrivningens juriststöd har genomfört en omfattande utredning som ledde till två ställningstaganden.

STÄLLNINGSTAGANDE DEN 7 MAJ 2024

Ett dödsbo är en juridisk person. Det är därför möjligt att andelar i dödsboet ärvs eller på annat sätt förvärvas flera gånger utan att en fastighet som ägs av boet skiftas. Endast om dödsboet skiftas eller på annat sätt överlåter fastigheten *kan* och *måste* förvärvaren söka lagfart.

Detta innebär att en fastighet kan ligga oskiftad i ett dödsbo i flera generationer, varpå lagfart kan sökas i slutet av arvingekedjan utan mellanliggande lagfarter för tidigare generationer. Detta är inte frågan om att några led "hoppas över". Den som faktiskt förvärvat fastigheten från den juridiska personen kan och ska söka lagfart, då tidigare generationer inte ägt fastigheten. I sådana fall kan tidigare generationer inte söka lagfart, eftersom fastigheten aldrig förvärvats av dem. Som grund för lagfart tjänar bouppteckningar vid enmansdödsbon samt arvskifte för de fall det finns flera dödsbodelägare.

STÄLLNINGSTAGANDE DEN 26 MARS 2025

Huvudregeln är att enmansdödsbon skiftas i samband med registreringen av bouppteckningen och tre månader från registreringen uppstår lagfartsplikt för den ensamme dödsbodelägaren (om sökanden inte kan ge in utredning som visar annat). Därmed följer av ställningstagandet från 2024-05-07 att

arvingekedjor som innehåller enmansdödsbon inte kan beviljas lagfart i slutet av arvingekedjan utan mellanliggande lagfarter för tidigare generationer. 2024 års ställningstagandet förutsätter oskiftade dödsbon, det vill säga att den aktuella fastigheten aldrig lämnat primärdödsboet.

Frågeställningar

Juriststödets utredning utgick ifrån följande frågeställningar. Svaren redogörs för nedan under rubriken Slutsatser av frågeställningarna

1. *Vem företräder ett primärdödsbo och kan underteckna arvskifte där en fastighet från primärdödsboet skiftas ut?*
2. *Kan dödsbodelägare i ett enmansdödsbo söka lagfart för dödsboet?*
3. *När inträder lagfartsplikt för dödsbodelägare i enmansdödsbon och vad blir effekten av dennes lagfartsplikt för dödsboet?*
4. *Hur förhåller sig ställningstagandena till varandra?*

Juridiska utgångspunkter

VAD ÄR ETT DÖDSBO?

Ett dödsbo är en juridisk person. Dödsboet företräds av dödsbodelägarna alternativt av en boutredningsman eller testamentsexekutor, 18 kap. 1 § ärvdabalken (ÄB).

ISTADARÄTT

Om någon av delägarna i ett dödsbo avlider, går anspråket på andel i kvarlåtenskapen i boet över på den avlidnes dödsbodelägare, så kallad istadarätt (2 kap. 1 § ÄB). Istadarätt innebär inte att något förvärv eller överlåtelse av arvlåtarens kvarlåtenskap har skett, utan enbart ett övertagande av anspråk på en andel i arvlåtarens kvarlåtenskap. Det som däremot har skett är att delägarna i primärdödsboet förändrats och därmed vilka som företräder dödsboet.

NÄR UPPHÖR ETT DÖDSBO?

Syftet med dödsboförvaltningen är att utreda, förvalta och avveckla den avlidnes egendom så att skulder kan betalas och att arvet slutligen skiftas ut till arvingar och eventuella testamentstagare (jfr 18 kap. 1 § ÄB, 19 kap 1 § ÄB, 20 kap 1 § ÄB).

Finns det flera dödsbodelägare i boet ska ett skriftligt arvskifte upprättas av arvingar och eventuella universella testamentstagare (23 kap. 1 § ÄB). Arvskiftet är i grunden ett *avtal* som ingås mellan dem som arvet ska skiftas ut till. När arvskifte väl är upprättat, upphör dödsboet att existera. Eftersom ett arvskifte i grunden är ett avtal kan ett arvskifte inte ingås om det endast

finns en arvinge eller endast en universell testamentstagare; man kan inte ingå avtal med sig själv. Detta gäller även i sådana fall då den avlidne efterlämnar make med giftorättsgemenskap och gemensamma barn. Den efterlevande maken övertar då hela boet med stöd av sin giftorätt och sin arvsrätt, men kan inte ingå bodelning och arvskifte med sig själv (Walin och Lind, Ärvdabalken del II, 28 februari 2025, version 7, JUNO, kommentaren till 23 kap 1§ ÄB). I dessa fall av "enmansdödsbon" utgör bouppteckningen och i förekommande fall testamentet fångeshandling.

Resonemanget ovan styrks även av ett avgörande från Högsta domstolen NJA 1989 s. 542. - "Vid samförvaltning av ett dödsbo utmynnar förvaltningen regelmässigt i ett arvskifte, ibland föregånget av bodelning. I dessa fall blir skiftet en naturlig slutpunkt för dödsboförvaltningen. När boet förvaltas av boutredningsman utgör avslutandet av dennes uppdrag likaledes en naturlig slutpunkt för dödsboförvaltningen (jfr NJA 1963 s 192). När däremot boet - som här är fallet - förvaltas av en ensam delägare krävs inte något skifte för att denne skall tillträda sitt arv. (Se till det föregående NJA II 1933 s 165 ff. och 360 samt Walin, Kommentarer till ärvdabalken II, 2 uppl. 1984, s 36 f och 164.). Vid ensamförvaltning bör dödsboförvaltningen normalt anses avslutad när bouppteckningen registreras. Denna tidpunkt har också - med vissa här inte aktuella undantag - valts som utgångspunkt för ensam dödsbodelägares skyldighet att söka lagfart (se 20 kap. 2 § 2 st. 3 JB)."

NÄR UPPSTÅR LAGFARTSPLIKT?

Lagfartsplikten följer av 20 kap. 1-3 och 5 §§ jordabalken (JB). Av lagtexten framkommer att den som förvärvat en fastighet ska söka lagfart. Skiftas en fastighet ut genom ett arvskifte ska den eller de som mottar fastigheten söka lagfart inom tre månader från förvärvet.

En ensam dödsbodelägare *får* söka lagfart med stöd av en registrerad bouppteckning och *ska* som huvudregel söka lagfart inom tre månader från det att registrering av bouppteckningen skett. Om dödsbodelägaren blev ensam delägare vid en senare tidpunkt, räknas tremånadersfristen från den tidpunkten. Det finns också undantag om det finns en boutredningsman eller testamentsexekutor, då räknas tiden från att egendomen gavs ut.

Ett dödsbo *får* söka lagfart på en registrerad bouppteckning. Dödsboet *ska* söka lagfart om fastigheten ska överlåtas. Tidsfristen räknas i så fall från den dag överlåtelsen skedde.

Tidpunkten för bouppteckningens registrering avgör således för vem (person eller dödsbo) lagfartsplikten gäller.

DÖDSBOETS MÖJLIGHET ATT SÖKA LAGFART

En konsekvens av att dödsboet normalt upphör i och med registreringen av bouppteckningen är att dödsboet därefter som huvudregel inte existerar som en egen juridisk person. Av 20 kap. 1 § JB framgår att den som förvärvat en fastighet ska söka lagfart. När dödsboet upphört som juridisk person finns

dock ingen juridisk person kvar som kan ansöka om lagfart. När det gäller exempelvis företag är den situationen inte problematisk, eftersom den som har förvärvat en fastighet får söka lagfart även för tidigare led om det egna förvärvet är beroende av att den tidigare ägaren lagförs. Ett dödsbo är dock inte lagfartspliktigt i normalfallet, 20 kap. 1 § 2 st. JB.

En delägare i ett enmansdödsbo är alltså inte beroende av att lagfart söks för dödsboet och får inte heller söka lagfart efter det att dödsboet upphört. Om ett dödsbo säljer en fastighet efter att det upphört så torde fånget vara ogiltigt.

Av förarbetena (Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970 Del B 2 s.557) framgår följande. *”Slutligen påpekar beredningen att i den här aktuella paragrafen upptagits en motsvarighet till den nu gällande bestämmelsen att make, som vid bodelning tillskiftats fast egendom, är skyldig att söka lagfart på detta förvärv, bara om egendomen före delningen tillhörde andra maken. Regeln torde enligt beredningen böra tillämpas också i fall, när vid ena makens död bodelning är obehövlig, på grund av att efterlevande maken är ensam dödsbodelägare.”*

Av äldre rätt (kommentar till Lagfartsförordningen 1959, s. 20-21) följde att *”De särskilda delägarna i ett dödsbo kunna icke få lagfart å andelar i fastigheten, innan det blivit genom bodelning eller arvskifte bestämt, vilken lott envar bekommer. [...] Övergår kvarlåtenskapen på en enda person erhåller denne i sitt namn lagfart med stöd av bouppteckningen, men om förvaltningen utövas av boutredningsman eller testamentsexekutor och lagfart erfordras för boutredningen, bör den meddelas för dödsboet.*

Slutsatser av frågeställningarna

1. *Vem företräder ett primärdödsbo och kan underteckna arvskifte där en fastighet från primärdödsboet skiftas ut?*

Om någon av delägarna i ett dödsbo avlider, går dennes anspråk på andel i kvarlåtenskapen i boet över på den avlidnes dödsbodelägare, s k istadarätt (2 kap. 1 § ÄB). Istadarätt innebär inte att något förvärv eller överlåtelse av arvlåtarens kvarlåtenskap har skett, utan enbart ett övertagande av anspråk på en andel i arvlåtarens kvarlåtenskap. Det som däremot har skett är att delägarna i primärdödsboet förändrats och därmed vilka som företräder dödsboet.

Vid en lagfartsansökan måste man kunna följa dödsbodelägarkretsen och istadarätten från primärdödsboet för att säkerställa att rätt personer undertecknat arvskifte eller överlåtelsehandling.

2. *Kan dödsbodelägare i ett enmansdödsbo söka lagfart för dödsboet?*
Ett dödsbo får söka lagfart på en registrerad bouppteckning. Dödsboet ska söka lagfart om fastigheten ska överlåtas. Men om ett dödsbo har upphört att existera får inte den som förvärvat en fastighet genom arv eller bodelning från dödsboet söka lagfart för dödsboet (jfr 20 kap. 4 §). Ett enmansdödsbo upphör som

utgångspunkt att existera när bouppteckningen registreras, med vissa undantag. Är situationen sådan att lagfartplikten har inträtt för en person som förvärvar fastigheten genom arv, kan denne inte ansöka om lagfart för dödsboet.

De slutsatser som drogs av Fastighetsinskrivningen var att utifrån lagtext, förarbeten och praxis handlar det om att Fastighetsinskrivningen ska göra en bedömning om när en civilrättslig äganderättsövergång har skett till en ensam dödsbodelägare och lagfartsplikt därför uppstått. Det juridiskt mest korrekta är att en *ensam dödsbodelägare*, till exempel efterlevande maka, har en *lagfartsplikt* och ska söka lagfart.

Detta innebär att Fastighetsinskrivningen även bör kraftigt begränsa möjligheten att bevilja lagfart för *enmansdödsbon*. Som huvudregel upphör dödsboet att existera när bouppteckningen registrerats hos Skatteverket. En följd av registreringen är att dödsboet upphör varför lagfart inte lagligt kan beviljas. Endast om dödsboet fortfarande existerar, exempelvis för att fastigheten sålts innan bouppteckningen registrerats, bör dödsboet tillåtas att registreras som lagfaren ägare. Om lagfart skulle beviljas för juridiska personer som egentligen inte existerar medför det en ökad ekonomisk osäkerhet och rättsosäkerhet. Det orsakar också problem för andra myndigheter.

Om lagfart söks för ett enmansdödsbo ska Lantmäteriet begära utredning som visar att dödsboet fortfarande existerar, såsom bevis på att försäljning av fastighet skett innan registrering av bouppteckning, förordnande av boutredningsman, testamente som utvisar testamentsexekutor, eller anteckning om konkurs.

2. *När inträder lagfartsplikt för dödsbodelägare i enmansdödsbon och vad blir effekten av dennes lagfartsplikt för dödsboet?*

En ensam dödsbodelägare ska som huvudregel söka lagfart inom tre månader från det att registrering av bouppteckningen skett. Om dödsbodelägaren blev ensam delägare vid en senare tidpunkt gäller tidsfristen från den tidpunkten.

Om tiden för lagfartsplikt enligt 20 kap. 2 § 3 p. JB har inträtt förutsätter Fastighetsinskrivningen att inga undantag från lagfartsplikten föreligger för den ensamme dödsbodelägaren, om inte kund eller annan kommer in med utredning som visar att boutredningsman eller testamentsexekutor har utsetts eller att det finns en anteckning om konkurs.

Om lagfartsplikten enligt 20 kap. 2 § 3 p. JB har inträtt får inte ett enmansdödsbo sälja fastigheten, utan fastigheten måste överlåtas i dödsbodelägarrens namn (äganderätten har övergått till den ensamme dödsbodelägaren formlöst.)

3. *Hur förhåller sig ställningstagandena till varandra?*

Om det rör sig om *oskiftade* dödsbon är det fullt möjligt att tillämpa ställningstagandet från den 7 maj 2024. Om det rör sig om *skiftade* dödsbon, med innebörden att fastigheten de facto skiftats ut ur boet, kan ställningstagandet inte tillämpas. Ett enmansdödsbo skiftas som huvudregel i och med registreringen av bouppteckningen och äganderätten överförs formlöst till den ensamma dödsbodelägaren. Delägaren ska sedan som huvudregel söka lagfart inom tre månader från det att registrering av bouppteckningen skett.

Eftersom huvudregeln är att enmansdödsbon *skiftas* i samband med registreringen av bouppteckningen och att det därmed uppstår en lagfartsplikt för den ensamme dödsbodelägaren (inom tre månader från registreringen), följer det av ställningstagandet från den 7 maj 2024 att lagfart *inte kan* sökas i slutet av arvingekedjan utan mellanliggande lagfarter för tidigare generationer.

Fastställt 2025-11-12