

## Vägledning: Lagfartsplikt i vissa dödsbon - inte helt enkelt

Lantmäteriet har under 2024 och 2025 gjort två ställningstaganden som tydliggör hur lagfartsplikten ska tillämpas i samband med arv i flera led m.m., särskilt i situationer där så kallade enmansdödsbon förekommer. Dessa förtydliganden innebär en stramare och mer enhetlig tillämpning av reglerna än den praxis som tidigare förekommit vid fastighetsinskrivningen.

Syftet med denna vägledning är att sammanfatta vad som gäller och vilka konsekvenser detta får i praktiken, särskilt för fastighetsmäklare som hanterar förmedlingsuppdrag där dödsbon ingår i ägarkedjan.

### 1. Bakgrund

Det som är ”speciellt” med ensamdödsbon är att arvskifte normalt anses ske formlöst så snart Skatteverket registrerar bouppteckningen efter den avlidne. Någon separat arvskifteshandling behöver därför inte upprättas för dessa dödsbon (eftersom arvskiftet är ett avtal och man inte kan ingå avtal med sig själv). När bouppteckningen har registrerats i ensamdödsbon upphör alltså som huvudregel dödsboet att existera, och arvingen har därmed fått sitt arv (exempelvis den civilrättsliga äganderätten till ev. bostad). Tre månader från registreringen av bouppteckningen uppstår sedan lagfartsplikt för den ensamma dödsbodelägaren.

Under lång tid har fastighetsinskrivningen i många fall godtagit att en arvinge i slutet av en arvskedja (t.ex. när en avlidne persons dödsbodelägare också har avlidit innan det första dödsboet avvecklats) söker lagfart direkt från det första dödsboet, trots att det funnits enmansdödsbon i mellanleden. Detta har ofta beskrivits som att man ”hoppas över led”. Detta system kan fortfarande tillämpas såvitt gäller oskiftade dödsbon.

Lantmäteriet konstaterar nu att denna praxis inte överensstämmer med gällande rätt såvitt gäller skiftade dödsbon. I stället ska frågan utgå från om lagfartsplikt har uppstått i något led och om fastigheten i så fall faktiskt övergått civilrättsligt till en ny ägare.

### 2. Oskiftade dödsbon och ställningstagande nr 1 (från 2024)

Som en allmän utgångspunkt konstaterar Lantmäteriet i ett första ställningstagande från den 7 maj 2024 att ett dödsbo är en juridisk person och att andelar i dödsboet generellt kan ärvas vidare utan att fastigheten skiftas ut. Så länge fastigheten ligger kvar i det ursprungliga dödsboet (primärdödsboet) kan lagfart alltså beviljas från detta dödsbo, även om delägarkretsen förändrats genom s.k. istadarätt (att någon av delägarna i ett dödsbo avlider varvid anspråket på andel i kvarlåtenskapen går över

på den sistnämndes dödsbodelägar, som alltså blir ”direktdödsbodelägar” i det första dödsboet).

Detta gäller dock endast om fastigheten aldrig lämnat dödsboet. Förutsättningen är att dödsboet är oskiftat och fortfarande existerar som juridisk person.

### **3. Enmansdödsbon och ställningstagande nr 2 (från 2025)**

I ställningstagandet från den 26 mars 2025 understryks att ett enmansdödsbo som huvudregel anses skiftat i och med registreringen av bouppteckningen. Den ensamma dödsbodelägaren övertar då fastigheten formlöst. I ställningstagande tydliggörs att lagfartsplikt som en följd härav uppstår tre månader efter registreringen, om inte särskilda undantag föreligger.

Om lagfartsplikt har inträtt kan inte dödsboet längre överlåta fastigheten. Överlåtelse måste då ske i den persons namn som genom arv övertagit äganderätten.

Lantmäteriet konstaterar sammantaget att Fastighetsinskrivningen bör ”kraftigt begränsa möjligheten att bevilja lagfart för ensamdödsbon”.

Konsekvensen av detta är att arvingekedjor som innehåller enmansdödsbon inte kan leda till lagfartsplikt direkt från primärdödsboet (med andra ord att om ensamarvingen avlider och bouppteckningen efter denne registreras så kan man inte ”hoppa över led”). Mellanliggande lagfarter måste finnas, eftersom fastigheten civilrättsligt övergått i varje led där endast en dödsbodelägar funnits.

Som en följd av ovanstående ställningstaganden kan alltså lagfart inte sökas i slutet av en arvingekedja utan mellanliggande lagfarter för tidigare generationer.

Om lagfart söks för ett enmansdödsbo kommer Lantmäteriet framgent begära utredning som visar att dödsboet fortfarande existerar, exempelvis genom att försäljningen skett före registreringen av bouppteckningen eller att boutredningsman eller testamentsexekutor förvaltat boet m.m.

### **4. Konsekvenser för mäklare**

#### *4.1 Innan kontrakt*

De nya ställningstagandena innebär att mäklare behöver vara särskilt uppmärksamma på följande punkter:

1. Ägarkedjan måste kontrolleras noggrant. Förekomsten av enmansdödsbon i tidigare led påverkar vem som har rätt att sälja och vem som är skyldig att söka lagfart.
2. Lagfart måste finnas i varje led där lagfartsplikt uppstått. Det är inte längre möjligt att bevilja lagfart i slutet av en arvskedja när ett enmansdödsbo funnits i ett tidigare led och bouppteckningen har registrerats.
3. Försäljning måste ske i rätt namn. Om dödsboet upphört ska försäljningen ske av den ensamma dödsbodelägaren, inte av dödsboet.
4. Handläggningstider kan bli längre. Lantmäteriet kan begära kompletteringar för att säkerställa att dödsboet fortfarande existerar eller att lagfartsplikten hanterats korrekt.
5. Mäklarens rådgivningsansvar ökar. Säljare måste informeras om vilka åtgärder som krävs innan en försäljning kan genomföras, och om att lagfart kan behöva sökas innan köpehandlingar upprättas.

#### *4.2 Efter kontrakt men innan tillträde*

Lagfart för ensamdödsbodelägaren ska inte sökas mellan kontrakt och tillträde, även om bouppteckningen har registrerats. Mäklare bör vara vaksamma på att arvingar inte vidtar sådana åtgärder, eftersom tillträde då annars inte kan genomföras med dödsboet som säljare. Lantmäteriet godtar alltså att tillträden genomförs med dödsboet som säljare även i ensamdödsbon, även om bouppteckningen har registrerats mellan kontrakt och tillträde (och dödsboet alltså på tillträdesdagen formellt har upphört).

### **5. Sammanfattande bedömning**

Lantmäteriets ställningstaganden innebär att lagfartsplikten vid dödsbon får en mer formaliserad och konsekvent tillämpning. Det centrala är att skilja mellan oskiftade dödsbon och skiftade/enmansdödsbon. Endast i det förstnämnda fallet kan lagfart beviljas direkt från primärdödsboet. I enmansdödsbon uppstår lagfartsplikt vid registreringen av bouppteckningen, och därefter måste lagfart sökas innan fastigheten kan överlåtas vidare.

För mäklare innebär detta att ägarförhållanden i dödsbon behöver kontrolleras med större noggrannhet, och att rådgivningen gentemot säljare måste anpassas till de tydligare krav som nu gäller.