

Hur ange objektet vid fastighetsöverlåtelse?

Vad följer av formkravet och hur ska det tolkas? En diskussion i ljuset av rekvisit och några domstolsavgöranden

MALIN SJÖSTRAND*

Vad är det som överläts vid en transaktion avseende fast egendom? Ofta vållar den frågan inte några svårigheter att besvara och innebörden framgår vanligtvis tydligt av såväl köpeavtal som köpebrev. Men vad gäller i det fall parterna inte tillräckligt tydligt har formulerat köpeobjektet i avtalet, om parterna inte är överens om vad som ingår i överlåtelsen eller om formuleringarna ser olika ut i köpeavtal och köpebrev? Föreliggande artikel grundar sig huvudsakligen i det förhållande att det inte är ett krav för giltig överlåtelsehandling att överlåtelseobjektet anges på ett visst sätt och att det finns ett antal intressanta avgöranden härom, men frågan är intressant även – och kanske inte minst – i ljuset av en eventuell digitalisering. Vad händer när fastighetsöverlåtelse ev. kommer att kunna ske digitalt, kommer innehållet i formkraven att påverkas?

1. Formkravet i jordabalken

Regler om överlåtelse av fast egendom finns i 4 kap. jordabalken (JB), där det i 1 § 1 st., beträffande avtalets innehåll, anges att

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla en uppgift om köpeskilling och förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen.

I tredje stycket, samma §, anges att köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket som huvudregel är ogiltiga. Denna formulering avser minimikraven för en överlåtelsehandling avseende fast egendom, de krav som utgör avtalets essentialia negotii, i avsaknad av vilka ingen överlåtelse anses ha kommit till

* Malin Sjöstrand är jur.dr, universitetslektor i fastighetsvetenskap med inriktning mot fastighetsrätt och annan civilrätt vid avd. för fastighetsvetenskap, Lunds universitet.

stånd. Något uttryckligt krav på att överlåtelseobjektet ska anges finns inte. Man kan tänka sig att en precisering av köpeobjektet för lagstiftaren framstätt som så omdgänglig att ha med i ett skriftligt överlåtelseavtal, att det ansågs onödigt att bland rekvisiten ange det som ett uttryckligt krav vid sidan av ”uppgift om köpeskilling” och överlåtelseförklaring. Det kan även tänkas att den förklaring om överlåtelse som ska finnas med i köpehandlingen, för att anses förstälilig måste ange något om vilken egendom som avses. Men hur precist – eller oprecist – kan denna anges, för att utgöra en överlåtelseförklaring avseende fastighet?

Den avtalspraxis som innebar att två köpehandlingar användes vid fastighetsöverlåtelser utvecklades under den tidigare jordabalken. Den första, ofta mer utförliga, handlingen är köpekontraktet, som innehåller alla avtalsklausuler av intresse. Om köparen fick kredit, innehöll köpekontraktet ofta en klausul om att köpebrev skulle utfärdas när köpeskillingen var betald, vilket ansågs innebära att säljaren förbehållit sig hävningsrätt om köparen hamnade i dröjsmål med betalningen. När fastigheten senare betalades, utfärdade säljaren ett köpebrev, innehållande ett minimum av uppgifter samt en kvittens av betalningen, och köpet blev definitivt.¹ Bruket av dubbla köpehandlingar har sedan dess reglerats i vissa avseenden, men det kan ge upphov till problem när det gäller tolkningen av innehållet.

2. Formkravet före 1972

Enligt 1 kap. 2 § 1 st. i 1734 års jordabalk skulle köp av fast egendom ske skriftligen med två vittnen och köpehandlingen skulle innehålla alla de villkor på vilka köpet grundades.

Köp, skifte, och gåva skola skriftligen ske med tvågge manna vittne, och de villkor däri sättas, var å samma köp, skifte eller gåva sig grundar, och sedan lagföljas å den ort, där vardera är beläget som framdeles skils.

Ett totalt formkrav gällde. Som en nödvändig konsekvens för upprätthållandet av detta strikta formkrav ansågs det i äldre praxis följa att köpeavtalets innehåll skulle fastställas genom en bokstavstolkning, och att köpehandlingen fullständigt och på rätt sätt återgav vad parterna hade avtalat om.²

Lennart Vahlén tar i sin avhandling från 1951 upp bland annat frågor om formkravets betydelse för avtalets innehåll.³ Avhandlingen inleds med ett konstaterande, att viljeförklaringen vid fastighetsköp i teknisk mening är formbun-

¹ Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, Lund 2016, s. 37., se även Vahlén, Lennart, *Formkravet vid fastighetsköp* (ak.avh.), Stockholm, 1951, s. 20 ff.

² Grauers, 2016, s. 32.

³ Vahlén, 1951.

den, eftersom det finns krav på en viss bestämd form för att avtalsbundenhet ska uppstå.⁴ Eftersom vi även med den nyare formuleringen har ett formkrav för avtal om fastighetsköp, är de källor som diskuterar frågan av fortsatt relevans och används även längre fram i framställningen.

Regeln i 1 kap. 2 § gällde fram till jordabalkens ikraftträdande 1972. Formkraven, som enligt Vahlén i regelns barndom tillämpats mer fritt,⁵ skärptes med tiden och upprätthölls sedan under lång tid efter dess tillkomst med stränghet, men i propositionen till ny jordabalk konstateras, att kraven senare i praxis kommit att luckras upp.⁶ Som synes finns inte heller i den äldre regeln en tydlig regel med krav på att fastigheten ska anges.

3. Formkraven framöver

Formkraven har inte förändrats nämnvärt sedan 1972 och man kan fråga sig om det är relevant att alls diskutera dem. I praxis har det visat sig att regeln inte alls är oproblematiserad och frågan om formkravens modernisering aktualiseras även i tilläggsdirektiven till Utredningen om en ny förköpslag, från maj 2023.⁷ Utredningen, som inledningsvis hade i uppdrag att överväga utformningen av en ny förköpslag, har nu bland annat även fått i uppdrag att lämna förslag på de författningsändringar som krävs för att möjliggöra överlåtelse av fast egendom med användning av elektroniska överlåtelsehandlingar, samt elektronisk ansökan i alla inskrivningsärenden.

Det torde vara parternas underskrifter som främst är aktuella för utredningens överväganden och de övriga rekvisiten i dagens formkrav och överlåtelseobjektet nämns inte specifikt i tilläggsdirektiven.⁸ Emellertid är det inte svårt att föreställa sig att ett elektroniskt förfarande i förlängningen på något sätt skulle knyta överlåtelsehandlingen till fastighetsbeteckning eller fastighetsregistret. Frågan är om formkraven, i ljuset av dagens lite oklara situation som beskrivs vidare nedan, kan förtydligas på ett pragmatiskt sätt i exv. en elektronisk blankett där man kopplar handlingen till t.ex. registerfastigheten eller om det skulle krävas en större översyn av reglerna i 4 kap. 1 § JB för att ytterligare anpassa dessa till ett digitalt förfarande.

⁴ Vahlén, 1951, s. 13.

⁵ Vahlén, 1951 s. 21 ff.

⁶ Prop. 1970:20 med förslag till jordabalk, del A, s. 207. Vahlén 1951, s. 27.

⁷ Tilläggsdirektiv till Utredningen om en ny förköpslag, Fi 2022:7, LI2023/02525, den 19 maj 2023.

⁸ Jag är förordnad som expert i utredningen En ny förköpslag (Fi 2022:07). Den fråga artikeln handlar om har inte diskuterats i utredningen och det är endast mina egna överväganden utifrån tilläggsdirektiven som presenteras här.

4. Vilken uppgift om fastigheten krävs i köpeavtalet?

I en skrift från Justitiedepartementet, som utkom i anledning av nya jordabalkens ikraftträdande, anges följande. ”För att köp av fast egendom ska bli giltigt, krävs enligt jordabalken liksom tidigare att köpet sker i skriftlig form. Köpehandlingen skall skrivas under av säljaren och köparen. *Självfallet måste av köpehandlingen framgå vilka som är säljare och köpare och vilken fastighet som köpet gäller.*”⁹ (min kursivering) Frågan är om det är självklart vad som ska anges i köpehandlingen om den fastighet som överlåts. Vilka krav anges i lagen och hur tydligt preciserad måste uppgiften vara?

Att handlingen för att tydligt utgöra en köpehandling avseende fast egendom måste innehålla en uppgift om fastigheten är kanske inte så märkligt. Hur kan man annars veta att det just är fråga om ett avtal om överlåtelse av fast egendom? Klart är att det måste framgå att det är fast egendom som överlåts, men hur tydligt måste objektet anges? Det måste förmodligen på något sätt gå att utläsa av parternas avtal att det är fråga om fast egendom – annars ställs inte formella krav på avtalets innehåll och det blir ogiltigt såsom avtal om fastighetsöverlåtelse – och det måste även gå att dra en slutsats om vilken fastighet det rör sig om. Kravet framgår som nämnts inte helt tydligt av bestämmelsens ordalydelse.

Grauers skriver därom, att formkravet innebär att köpehandlingen ska innehålla en *uppgift om fastigheten*.¹⁰ Han skriver i Lexinokommentaren till 4 kap. 1 § JB, att ”båda parter ska underteckna en köpehandling där *fastigheten* och köpeskillingen anges och det finns en s.k. överlåtelseförklaring”. Därefter kommenterar han det otydliga kravet på att fastigheten ska anges genom att påpeka att lagtexten varken anger *att* eller *hur* fastigheten ska anges. Det torde vara formuleringen ”... att *egendomen* överlåts ...” som åsyftar att köpeobjektet, fastigheten, ska anges i handlingen. Grauers preciserar att fastigheten ska anges så att den kan identifieras, och att det lämpligen är fastighetens registerbeteckning som ska anges.¹¹ Kravet på att fastigheten måste kunna identifieras är inte heller särskilt märkligt; parterna måste kunna visa vilket objekt överlåtelsen avser och köparen måste kunna få lagfart. Läser man lagtexten saknas som bekant hänvisningar till lagfartsfrågan i 4 kap. JB och vi får istället söka ledning i 20 kap. 7 § JB för att få en bild av vad som krävs för att kunna erhålla sådan, bevitning t.ex.

Grauers påpekar att det i lagrådsremissen om ny jordabalk föreslogs att ”uppgift om den egendom köpet avser” skulle intas i den blivande 4 kap. 1 §, men att det i den slutliga versionen bara nämndes ordet ”egendom”. Någon ändring i sak var emellertid inte tanken med den slutligt ändrade formuleringen.¹²

⁹ Information från justitiedepartementet 5, Fastighetsköp och panträtt, Några nyheter i jordabalken, Stockholm, 1971 s. 2.

¹⁰ Grauers, 2016, s. 30, 44.

¹¹ Grauers, Lexinokommentar till 4 kap. 1 § JB 2020-08-19 (JUNO).

¹² Grauers, 2016, s. 44.

Förslaget avseende 4 kap. 1 § 1 st. JB som remitterades till Lagrådet hade följande lydelse:

Köp av fast egendom slutes skriftligen genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen ska innehålla dels uppgift om den egendom köpet avser, säljarens och köparens namn samt köpeskillingen, dels förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen.¹³

I propositionen till ny jordabalk diskuteras detta vidare, att lagrådsremissen innehåll något som liknades vid ett mellanting mellan tidigare reglering, praxis och en regel med ett omfattande formkrav. Till skillnad från tidigare skulle bevitning inte krävas. I förslaget ansågs formkravet omfatta de beståndsdelar som ansågs nödvändiga för avtalstypen: angivandet av parterna, fastigheten och köpeskillingen liksom säljarens överlåtelseförklaring och underskrift av parterna.¹⁴ Lagrådet synes emellertid ha kommit fram till att det förslag som lades fram borde förenklas, då det ”synes utan saklig ändring kunna förenklas och få lydelsen, att köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling, som underskrives av säljaren och köparen, samt att handlingen skall upptaga köpeskillingen och innehålla förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen”, således dagens lydelse utan tydligt krav på ett preciserat angivande av fastigheten.¹⁵

Vahlén menar att det inte krävs, för att avtalet skall vara giltigt, ”att det redan av köpehandling fullt tydligt skall framgå, vilket objekt som i det särskilda fallet avsetts” om uppgiften om fastigheten i fråga inte är helt tydlig. Tolkningssjämligheter har behövt även tidigare, på den grund att fastighetsregistreringen inte innehållit exakta beteckningar på varje fastighet i landet.¹⁶

Frågan är, om inte även en väldigt vag uppgift om egendomen måste godtas såsom uppfyllande av formkraven, då lagtextens krav framställs så pass ottydligt; när det gäller köpeskilling regleras att en uppgift om sådan ska anges i avtalet, och det hade varit ett litet besvär att reglera på liknande sätt när det gäller en uppgift om den egendom köpet avser, vilket nog också var tanken att regeln skulle göra, om man ser till formuleringen och att tanken med Lagrådets formulering var förenkling och inte betydelseförändring.¹⁷

¹³ Prop. 1970:20, del A, s. 109.

¹⁴ Prop. 1970:20, del A, s. 208.

¹⁵ Prop. 1970:20, del A, s. 211.

¹⁶ Vahlén, 1951, s. 89 f.

¹⁷ Prop. 1970:20, del A, s. 208.

5. En jämförelse med formkravet för överlåtelse av bostadsrätt

I 6 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614), BrL, anges sedan en lagändring år 1995, att ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris.

Formkravet skiljer sig således åt från det krav för gällar för överlåtelse av fastighet i det avseende som gäller själva objektet. Lokutionen ”uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser” framstår nästan som en kodifiering av det förslag som remitterades till Lagrådet i samband med utarbetandet av jordabalken men som då ansågs onödigt långtgående.

Formkravet infördes i 1971 års BrL genom en ändring 1982.¹⁸ Formuleringen beträffande köpeobjektet var då följande: ”I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges.” Förarbetena hänvisar till motsvarande regel i 4 kap. 1 § JB som agerat förebild vid utarbetandet av regeln i BrL.¹⁹ Emellertid saknas i propositionerna ett resonemang om varför man valt att använda sig av en tydligare formulering i BrL. Mer allmänt angavs dock att krav på skriftlighet ansågs vara av stor vikt för precisering av avtalsvillkor och för att skapa ordning och reda i rättsförhållandet mellan säljare och köpare. Ett annat syfte med införandet av skriftlighetskravet var ett önskemål om att förbättra kontrollen över beskattningen av realisationsvinst vid försäljning av bostadsrätt. Beträffande formuleringen, anges ingen annan motivering än att det ”bör krävas att i avtalet tas upp den lägenhet som överlåtelsen avser”.²⁰

6. Hur ange del av fastighet?

I de fall när endast en del av en fastighet säljs är det ju särskilt viktigt att den aktuella delen noggrant anges, så väl för parternas skull som för lantmäterimyndigheten i den enligt 4 kap. 7 § JB obligatoriskt följande (avstycknings-) förrättningsfrågan. Om avtal om köp av del av fastighet inte innehåller någon formulering om att en viss utpekad del av fastigheten ska utbrytas genom fastighetsbildning så gäller 4 kap. 8 § JB istället för 4 kap. 7 §. Köparen innehar därefter fastigheten tillsammans med andra som samägare. För att det ska bli resultatet krävs att det på något sätt framgår att det inte är hela fastigheten som överlåts.

¹⁸ Ds 1994:7 Bostadsrätt. Bostadsrättsföreningens och panthavares rätt till betalning, tvångsförsäljning m.m. Promemoria upprättad av justitierådet Torkel Gregow, s. 76.

¹⁹ Ds 1994:7, s. 89.

²⁰ Prop. 1981/82:169 med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt m.m., s. 61 f. Se även prop. 1995/96:17 Ändringar i bostadsrättslagen m.m., s. 44 f.

Av 1 kap. 1 § 2 st. JB följer att sämjedelning av fast egendom är utan verkan. Denna regel hänger ihop med kravet på lantmäteriförrättning i 4 kap. 7 §; om inte denna funnes skulle olika delar av en och samma fastighet kunna ägas av olika personer. Bestämmelsen i 4 kap. 7 § JB är således viktig för att köp av del av fastighet ska kunna ske. Men hur ska det anges, hur ska delen formuleras i ett avtal? Lagens ordalydelse ger ingen ledning, varken som vi sett i 4 kap. 1 § eller i samma kap. 7 §:

köp som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen ej är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

Vahlén påpekar att det måste finnas identitet mellan det område som överläts och det område som utbryts genom fastighetsbildning, för att köpet ska bli giltigt.²¹

Grauers förordar, att man i sådana fall i köpehandlingen bör ange viss areal i kvadratmeter eller annat arealmått eller kvotdel av registerfastigheten, samt att karta bör bifogas vid överlåtelse av areal. På kartan ska det område som är aktuellt för avstyckning ha märkts ut, eller de blivande gränserna på annat sätt beskrivas tydligt.²² Han utvecklar detta resonemang i boken Fastighetsköp genom att konstatera att det måste vara möjligt att genom tolkning fastställa vad, eller vilken del av fastigheten avtalet avser.²³

När det var fråga om överlåtelse av del av fastighet innan JB:s tillkomst, diskuterades såväl hemmansklyvning som avsöndring, ägostyckning och sämjedelning. När det gällde förvärv av ägovidd, skriver Rodhe att domstolarna ofta har köpehandlingarnas ordalag att utgå ifrån, då det sällan finns vittnen som kunde bistå vid utredning av parternas avsikt. Handlingarnas innehåll, bestod ofta enbart uppgift om visst mantal och viss ”till gränserna bestämd ägovidd”, skriver Rodhe, och beklagar det faktum att domstolarna inte skapat någon fast tolkningsregel för denna avtalstyp.²⁴

7. Tolkning av avtal

Det finns mycket skrivet om avtalstolkning, såväl generellt som avseende tolkning av specifika avtalstyper, och jag ska här inte göra någon omfattande pre-

²¹ Vahlén, Lennart, *Köp av fastighet*, Göteborg, 1973, s. 25 f.

²² Grauers, *Lexinokommentar till 4 kap. 1 § JB 2020-08-19 (JUNO)*.

²³ Grauers, 2016, s. 53.

²⁴ Rodhe, Knut, *Om fastighetsindelningen och dess betydelse*, (ak.avh.), Uppsala 1941, s. 203 f.

sensation eller konklusion av den samlade kunskapen i frågan.²⁵ Istället följer en helt kort diskussion om avtalstolkning avseende just tolkning av objektet i avtal om fastighetsöverlåtelse.

Vad gäller då för avtal om fastighetsöverlåtelse där det inte är helt tydligt vad som avses eller där det saknas något för att överlåtelseobjektet ska bli tydligt preciserat? Grauers beskriver begreppet tolkning som den verksamhet, genom vilken man fastställer ett oklart avtals innehåll och rättsverkningar. Om ett avtal är ofullständigt, kan det även fyllas ut genom att kompletteras.²⁶ Enligt Vahlén kan man läka en felaktighet beträffande fastigheten – om den på grund av en felskrivning eller annat misstag blivit felaktigt angiven i avtalet – genom tolkning.²⁷ Har man däremot helt glömt att ange fastigheten, saknas underlag för tolkning och köpet blir ogiltigt på grund av formfel, menar Grauers.²⁸

8. Tolkning av avtal; ordalydelsen

Vahlén skriver om principen om bokstavstolkning, att en löftesgivares vilja enligt denna endast skulle beaktas i den mån den kommit till uttryck i viljeförklaringen, och att denna var bindande oavsett om denna överensstämde med viljan eller ej. Vahlén återger ett förslag ur lagkommitténs förslag till Allmän Civillag i RB 22 kap. 7 § som skulle ha följande lydelse: ”Handling, som lagligen inrättad är, skall efter dess ordalydelse tydas; ej vare bevisning genom vittnen deremot gällande.”²⁹ Detta synsätt tycks enligt Vahlén återspegla tidens syn på tolkning av avtal om fastighetsöverlåtelse. Bokstavstolkningen sågs som en nödvändig konsekvens av formkravet, men man kunde emellertid förtydliga ett oklart formulerat avtal med hjälp av andra bevismedel. Principen kom sedermera att förlora betydelse och på 1900-talets mitt saknade den enligt Vahlén aktualitet i gällande rätt.³⁰ Även Rodhe menar, att det i alla fall under 1860-70-talen funnits praxis som visar att formkravet i JB 1 kap. 2 § innebar, att en

²⁵ För vidare fördjupning i frågan om allmän avtalstolkning kan hänvisas till exv. Adlerceutz & Gorton Avtalsrätt II, Lund 2010, Fohlin Avtalstolkning, Uppsala 1989, Lehrberg Avtalstolkning, Uppsala 2016, Lundberg Avtalets innebörd: inkorporering, tolkning och utfyllning, (ak.avh.), Stockholm 2019, Samuelsson Tolkning och utfyllning, (ak.avh.), Uppsala 2008 och Tolkninglärans gåta; en studie i avtalsrätt, Uppsala 2011, Ramberg & Ramberg Allmän avtalsrätt, Stockholm 2022. För tolkning av särskilda avtalstyper exv. Bernitz Standardavtalsrätt, Stockholm 2013, Grönfors Tolkning av fraktavtal, Göteborg 1989, Radetzki Tolkning av försäkringsvillkor, Stockholm 2014.

²⁶ Grauers, 2016, s. 31 f.

²⁷ Vahlén, 1973, s. 44.

²⁸ Grauers, 2016, s. 53.

²⁹ Vahlén, 1951, s. 81 f.

³⁰ Vahlén, 1951, s. 82 f.

köpehandling skulle tolkas efter sin ordalydelse såvitt avsåg köpeobjektet, men att principen om bokstavstolkning så småningom övergavs.³¹

Grauers skriver, att utgångspunkten vid tolkning av ett avtal om fastighetsöverlåtelse är det skriftliga avtalet, eftersom avtalet måste vara skriftligt. Utöver det skriftliga avtalet kan man ta hänsyn till sådant som inte kommit till uttryck i avtalet men som enligt någon av eller båda parternas vilka skulle ha uttryckts i avtalet för att få fram vad parterna åsyftat, partsviljan. Det kan röra sig om omständigheter vid förhandlingar som föregått överlåtelsen, parternas avsikter med köpet och andra omständigheter.³² Även Vahlén formulerar sig på samma sätt beträffande avtalstolkningens utgångspunkter, avtalets text och lydelse.³³

Den skriftliga handlingens lydelse, om den är otvetydig, har enligt Vahlén företrädare framför andra tolkningsdata, och om avtalet är formbundet gäller detta i än högre utsträckning än i andra fall.³⁴ Vahlén pekar på, att en vanlig formulering i domar i mål om fastighetsköp är, att en part inte ”mot köpehandlingarnas lydelse”, tillräckligt har styrkt sitt yrkande om en annan tolkning. Vahlén anför att detta tillämpas vid bestämning av objektet för fastighetsöverlåtelsen, ofta fastighetsbeteckningen. Detta innebär att en köpare som inte har kontrollerat att rätt beteckning har angivits i köpehandlingen, måste förebrija en ”i det närmaste ovedersäglig” bevisning till stöd för ett påstående om att överlåtelsen avsett en annan eller flera fastigheter än vad som angetts i köpehandlingen.³⁵

Numera har den tidigare tolkningsstandarden – att köpehandlingen riktigt och fullständigt återgav vad parterna har avtalat – som nämnts mildrats. Man ska dock, enligt Grauers, fortfarande kunna presumera, att köpehandlingen riktigt återger vad parterna åsyftat i de delarna. Presumtionen har emellertid undantag och i praxis finns exempel på att till exempel friskrivningsklausuler åsidosatts med hänvisning till vad som muntligen förekommit innan köpehandlingen undertecknades.³⁶

Vidare om tolkning skriver Grauers att man aldrig kan läka det faktum att parterna i sitt avtal glömt att ange fastigheten. Då finns det ett formfel och minimikraven i 4 kap. 1 § JB är inte uppfyllda, och man skulle enligt Grauers inte kunna läka en sådan brist. Om säljaren endast har en fastighet skulle man kunna anse att avtalet avser denna, dock att det skulle krävas flera åtgärder för att köparen skulle få lagfart. Ett avtal med felaktigt angiven fastighet skulle

³¹ Rodhe, 1941, s. 165 ff.

³² Grauers, 2016, s. 32.

³³ Vahlén, 1973, s. 44. För en mer nutida syn på tolkning, och hierarkisk struktur för tolkning se Lundberg, Konrad, Avtalets innebörd: Inkorporering – tolkning – utfyllning (ak.avh.), Stockholm 2019, ssk. s. 125 ff.

³⁴ Vahlén, Lennart, Avtal och tolkning, Stockholm 1960, s. 265.

³⁵ Vahlén, 1960, s. 265.

³⁶ Grauers, 2016, s. 32.

tolkningsvis kunna läkas enligt Grauers, och även en otydligt angiven del av en fastighet skulle tolkningsvis kunna ges en formkravenlig innebörd.³⁷

9. Tolkning av avtal; partsviljan

I svensk praxis utgick man som sagt länge från ordalydelsen. I den tyska BGB från 1896 stadgas i § 133 att vid tolkning av en avsiktsförklaring är det partsviljan och inte en bokstavstolkning som ska följas. Tidigare, i den franska Code Civil från 1803, hade stadgats att det är den gemensamma partsviljan som ska ges prioritet framför bokstavstolkningen. Adlercreutz konstaterar att avtalstolkning inte var särskilt uppmärksammas inom rättsvetenskapen innan 1800-talets senare del och att tendenserna att lita till mera subjektiva eller objektiva tolkningshjälpmedel därefter har varit varierande.³⁸ Vad man torde kunna konstatera är, att partsviljan kan ha stor betydelse i fall där objektet angivits otydligt, felaktigt eller ofullständigt.

För tolkning av avtal måste ofta beaktas vad som framkommit vid förhandlingarna, även om avtalets lydelse enligt Vahlén får en särskild betydelse vid fastighetsöverlåtelser.³⁹ Det som framkommit vid förhandlingarna torde vara parternas intentioner, deras egentliga önskemål eller syfte med avtalet, med andra ord partsviljan. Partsviljan kan sägas styra avtalstolkningen, även om denna motsäger en allmänt vedertagen tolkning av avtalets ordalydelse, vilket uttrycks av den romerska principen ”falsa demonstratio non nocet”. Principen falsa demonstratio non nocet innebär att i de fall det går att visa att partsavsikten varit annan än den som kommit till uttryck i kontraktet ska detta bestämmas till det innehåll som överensstämmer med den bakomliggande partsavsikten.⁴⁰

I fallet *Kartskissen* NJA 1986 s. 366, där en fastighetsägare sålde ett torp med tillhörande mark till den familj som tidigare hyrt torpet som sommarstuga, uppkom tvist om vilken mark som ingick i överlåtelsen och om innebörden av ”rätt till väg” på säljarens mark skulle tolkas som rätten att använda en befintlig väg. Till överlåtelsen hade fogats en karta och då säljaren inte mot kartans utmärkta område kunnat visa en gemensam partsavsikt rörande ett mindre område än det utmärkta, ansågs det överlåtna området vara det område som utmärkts på kartan. I andra sammanhang, som vid avsöndringar, har partsviljan fått företräde framför häremot stridande kartor.⁴¹

³⁷ Grauers, 2016, s. 53.

³⁸ Adlercreutz, Axel, Om avtalstolkning, SvJT 1990 s. 578.

³⁹ Vahlén, 1960, s. 280.

⁴⁰ Vahlén, 1960, s. 97.

⁴¹ Rodhe, Knut, Gränsbestämning och äganderättstvist, Uppsala 1944, s. 101.

Högsta domstolen uttalar i NJA 2016 s. 689 att avtalstolkning i första hand syftar till att utröna vad parterna gemensamt har avsett med avtalet, den gemensamma partsviljan. Nedan följer ett par exempel på hur partsviljan har tillämpats vid tolkning av avtal om fastighetsöverlåtelse.

10. Ordalydelsen har företräde om inte partsviljan är väldigt tydlig, ett äldre exempel

I fallet NJA 1945 s. 564 hade fideikommissarien FN sålt mark till sina två tidigare arrendatorer, VA och AH. I köpehandlingarna angavs köpeobjektet i det ena fallet som vissa fastigheter ”med vad därtill hörde eller lagligen kunde tillvinnas” och i det andra fallet med angivande av vissa fastigheter kompletterat med samma uppgift om vad därtill hörde och ”omfattande all den mark som köparen av säljaren nu arrenderar”. Emellertid visade det sig att respektive köpare arrenderat och brukat mark som hörde till fastigheter som den andre köparen förvärvat. Efter det första köpet, vilket var genomfört under år 1940, hade den senare förvärvaren, AH, underrättats av den förste, VA, om förhållandet. Den förste av arrendatorerna som förvärvat mark, VA, yrkade vid häradsrätten att köpet skulle gälla enligt vad som framgick av hans köpehandling – således att han köpt de fastigheter som avsågs i avtalet oavsett arrendeförhållande. Den andre förvärvaren AH, vars förvärv genomfördes under år 1941, yrkade att hans förvärv måtte omfatta den mark han tidigare arrenderat oavsett fastighetsbeteckning. Han anförde att tolkningen av överlåtelsehandlingen som enligt Knut Rodhe i normalfallet måste förstås så som att allt som tillhörde den sålda fastigheten ingick, i ett fall som detta – också enligt Rodhe – inte gällde beträffande en sådan del av fastigheten som säljaren avsett att behålla, såvitt detta stått klart för köparen, och att han därför borde ha bättre rätt till den del av den förste köparens fastighet som han tidigare brukat.

Det som åberopades i fallet med hänvisning till Knut Rodhe är inte helt olik hovrättens nutida resonemang i Androm-fallet, vilket återges nedan. I hovrättens dom anges:

A.H. åberopade ett utlåtande av Knut Rodhe, vari det heter: Knut Rodhe hade i sitt ovanberörda arbete anført skäl för att man i anslutning till äldre rättspraxis borde kunna uppställa den tolkningsregeln att, om ett köpeavtal nämnde en viss registerfastighet, överlåtelsen borde gälla allt vad som hörde till denna, även om det skulle vara tydligt att kontrahenterna icke haft allt detta i tankarna, blott det ej visades att det stått klart för dem att någon del av fastigheten skulle behållas av säljaren. Vidare hade Knut Rodhe även omtalat det fall att en fastighet såldes »med allt vad därtill lagligen hör och tillvinnas kan» eller någon liknande klausul utan att därvid diskutera, huruvida denna klausul skulle vika för utredning om att det stått klart för parterna att någon del av fastigheten skulle behållas av säljaren.

AH drog slutsatsen att Rodhe menat att ge partsviljan verkan framför en skriftlig avtalsklausul.

I fallet nämns det förhållande att VA efter sitt förvärv konstaterade att det ifrågavarande området enligt fastighetsbeteckning ingick i hans inköpta fastighet och att han innan AH:s förvärv uppmärksammat denne och säljaren på detta faktum. VA erhöll lagfart i enlighet med köpehandling och köpebrev innan överlåtelsen från FN till AH ägde rum.

Enligt HD var det mot köpehandlingarnas ordalydelse ej visat, att vid köpet var avsett att det skulle omfatta den av FN till VA utarrenderade marken och att det omtvistade området inte skulle ingå. HD menade att AH, även om hans förvärv enligt hans köpehandling omfattade all den mark som AH arrenderat av FN inklusive det omtvistade området som tidigare överlåtits från FN till VA, inte på grund av sitt förvärv kunde grunda någon rätt till samma område.

Man kan väl sammanfattningsvis påpeka att det inte presenterats någon gemensam partsvilja som omfattade de tre inblandade personerna, även om de för all del i ett inledande skede var för sig på samma sätt verkar ha utgått från att respektive förvärv skulle avse den tidigare arrendemarken.

11. Avtalets lydelse eller partsviljan? Ett tingsrättsexempel

I ett relativt nyligen avgjort fall från Lycksele tingsrätt⁴² hade ett kommunalt bolag sålt en fastighet till ett aktiebolag, men förbisett att i den sålda fastigheten ingick ett markområde där bl.a. den kommunala brandstationen är belägen. ”Brandstationsfastigheten”, f. d. Förrådet 1, hade en tid innan överlåtelsen genom fastighetsreglering lagts samman med en annan fastighet där köparbolaget hyrt lokaler, f.d. Montören 1, och hela området hade vid överlåtelsen beteckningen Montören 1, vilket var vad som angavs i köpehandlingarna. Tvist om köpeobjektets omfattning uppkom när parterna efter en tid uppmärksammade vad som överlåtits enligt avtalet. Tingsrätten konstaterade att den övergripande frågan i målet var hur köpekontraktet skulle tolkas och vilken den gemensamma partsviljan var när avtalet träffades. Kontraktet, skriver tingsrätten, är kortfattat och uppfyller formkraven i 4 kap. 1 § jordabalken; fastigheten Montören 1 har överlåtits för en köpeskillning om 4,2 mkr. Säljaren friskrivs från alla fel och det anges även att någon energideklaration för ”byggnaden” inte är upprättad. Här diskuterar tingsrätten det faktum att det på fastigheten Montören 1 finns flera byggnader som en köpare bör vara intresserad av och att formuleringen kan tala för att parterna avsett ett mindre område. På den sammanlagda Montören 1 finns fem byggnader där verksamhet bedrivs av olika hyresgäster, och det konstateras att en sådan överlåtelse ”får bedömas ha krävt en väsentligt mer omfattande

⁴² Lycksele tingsrätt, mål nr T 649-18, dom den 14 november 2019.

skriftlig reglering” gällande bl.a. ekonomiska och praktiska frågor än det i fallet aktuella avtalet ger uttryck för. Avsaknaden av den typen av skrivningar ger enligt tingsrätten vid handen att parterna inte har avsett att överlåtelsen skulle omfatta hela fastigheten. Tingsrätten diskuterar vidare de omständigheter som föregått köpet och konstaterar att det skulle vara osannolikt att en fastighet där det bedrivs kommunal verksamhet skulle överlåtas till ett av en privatperson ägt bolag utan att reglera fortsatt användning. Vidare anförs i domskälen att ingen av de parter eller vittnen som hörts har uppgett att den del av fastigheten där den kommunala verksamheten bedrivs har diskuterats, vilket talar för att parterna inte har avsett att markområdet som utgjort den förutvarande Förrådet 1 skulle ingå i överlåtelsen. En annan faktor som talar för detta är, att den delen av fastigheten värderats till ett högre pris än den avtalade köpeskillingen. Köparbolaget tillträdde inte någon annan del av fastigheten än den del, där det tidigare varit hyresgäst. Tingsrättens slutsats är att den gemensamma partsviljan vid köpet är, att detta endast skulle omfatta den ursprungliga fastigheten Montören 1, och att det kommunala bolagets talan om bättre rätt till en del av fastigheten, den förutvarande Förrådet 1, ska bifallas.

Från Montören 1 har sedermera avstyckats Montören 2, den tidigare Förrådet 1, sedan parterna efter tingsrättsdomen överenskommit om en förlikning och en köpeskillning om 525 000 kr.

12. Avtalets lydelse eller partsviljan? Ett senare exempel från Svea hovrätt

Även målet Stockholms Domkyrkoförsamling./ Androm AB⁴³ gällde i huvudsak hur ett avtalat köpeobjekt skulle tolkas. Tingsrätten formulerade tvisteföremålet enligt följande: ”[O]m den fastighetsöverlåtelse av Andromeda 5 som Församlingen gjorde till Androm omfattade hela fastigheten eller enbart den del av fastigheten som inrymmer gårdshuset, alternativt om överlåtelseavtalet är ogiltigt och ska jämkas.” Huvudfrågan enligt hovrätten var ”vilken egendom parterna avsåg att köpet skulle omfatta; hela fastigheten Andromeda 5 eller endast den del som omfattade gårdshuset”.

Målet rörde således fastigheten Andromeda 5 i Stockholms innerstad, på vilken det är beläget en byggnad åt gatan där Domkyrkoförsamlingen bedriver verksamhet i form av äldreboende, och ett gårdshus, sammanbyggt med en byggnad på en annan fastighet, vilken ägdes av Androm AB som även hyrde gårdshuset av församlingen. Köpeavtal upprättades år 2001 och köpebrev i augusti 2002, men frågan om Androm AB:s tillträde till gatuhuset uppkom först många år senare.

⁴³ Svea HovR, mål nr T 10054-18, dom den 15 februari 2021.

Androm AB hade kommit med en förfrågan om att få köpa gårdshuset, vilket församlingen accepterat, men av ordalydelsen i köpeavtalet (två köpeavtal och ett köpebrev till och med), framgick det endast att vad som överläts var fastigheten Andromeda 5. Församlingen gjorde i tingsrätten gällande att överlåtelsen avsett endast *en del av* fastigheten Andromeda 5, den del som utgörs av ett gårdshus, och att ordalydelsen i köpehandlingarna på grund av misstag och villfarelse avvek från partsavsikten avseende köpeobjektet. Även i hovrätten gjorde församlingen gällande att den enbart överlätit den del av fastigheten Andromeda 5 som omfattar gårdshuset och att köpehandlingarna på grund av misstag kommit att avvika från parternas gemensamma avsikt. Att köpehandlingarna formulerats såsom att försäljningsobjektet utgjorde hela fastigheten Andromeda 5 berodde enligt församlingen på ett misstag, eventuellt trodde den person som upprättande handlingen att gårdshuset motsvarande hela fastigheten Andromeda 5 och att gatuhuset således hade en annan fastighetsbeteckning. Svaranden, Androm AB, genmälde att det inte hade funnits någon avsikt att avtala om något annat än det som angavs i köpehandlingarna, nämligen fastigheten Andromeda 5.

Tingsrätten inledde sin bedömning med att poängtera att en naturlig utgångspunkt för att utröna vad parterna gemensamt har åsyftat vid avtalsslutet är ordalydelsen av ett skriftligt avtal. I ett fall som detta, som rör överlåtelse av fast egendom, skriver tingsrätten, finns det flera skäl för att låta det skriftliga avtalet få mycket stor betydelse vid tolkning av avtalsinnehållet, och tingsrätten utgår från att det krävs alldeles särskilda förhållanden för att bryta presumtionen att det skrivna avtalet motsvarar partsviljan. Omständigheterna i målet föranleder emellertid tingsrätten att godta att församlingen för egen del hade för avsikt att enbart sälja gårdshuset, men inte att den förmått visa att detta varit den gemensamma partsavsikten, inte heller att Androm skulle ha insett eller bort inse att församlingen varit i villfarelse om köpeobjektet, varför församlingens yrkanden lämnades utan bifall.

Församlingen klagade till hovrätten. Det konstateras inledningsvis av hovrätten att det är församlingen som har bevisbördan för sitt påstående, och att det när den gemensamma partsviljan ska fastställas, är naturligt att först söka ledning i avtalshandlingarnas ordalydelse. Därefter går utredningen vidare till att bedöma objektiva omständigheter samt parternas handlande före, under och efter det att avtalet ingicks. Hovrätten gör inledningsvis bedömningen att avtalen inte ger något stöd för församlingens påstående om delöverlåtelse. Härfter bedöms de objektiva omständigheterna, fastighetens utformning och bebyggelse. Det konstateras att hela markytan är bebyggd, att varken gårdshuset eller gatuhuset har entré från innergården och att gatuhuset är sammanbyggt med flera byggnader på andra fastigheter. Såväl gatuhusets källarplan som vissa lägenheter sträcker sig över tomgränsen och vissa entréer och trapphus finns på fastigheten Andromeda 4, mot vilken det inte finns någon tydlig åtskillnad i form av brandvägg eller liknande. Gårdshuset å andra sidan är sammanbyggt med fastigheten

Andromeda 11 som ägs av Androm AB, och fungerar inte självständigt utan har t.ex. entré genom denna. Hovrätten uppehåller sig vid att man vid en försäljning som omfattade hela fastigheten Andromeda 5, borde ha varit mån om att reglera ett avskiljande från Andromeda 4, hur kostnader och hyresintäkter skulle fördelas och bl.a. lösningar för framtida el- och vattenförsörjning skulle gå till. Gårdshuset var redan uthyrt till Androm AB, så hanteringen av detta behövde inte regleras separat. Hovrätten menar att det är osannolikt att församlingen skulle varit intresserad av att överlåta hela fastigheten utan att reglera ett framtida fortsatt brukande, och att det var ett faktum att stora värden skulle förloras vid en försäljning av hela fastigheten till det angivna priset. Dessa omständigheter talar enligt hovrätten starkt för en gemensam partsvilja om att överlåtelsen avsåg en del av fastigheten.

En omständighet vid överlåtelsen som hovrätten betonar är Androm AB:s intresseanmälan, det som initierade hela transaktionen, vilken tydligt avsåg gårdshuset, en del av fastigheten. Fastigheten besiktades inte i samband med överlåtelsen, några diskussioner eller förhandlingar fördes inte mellan parterna. Församlingen lämnade inte över några nycklar eller handlingar med hyreskontrakt till gatuhuset. Även detta talar starkt för att inte någon av parterna avsåg att gatuhuset skulle ingå i överlåtelsen, enligt hovrätten. Efter köpet har församlingen fortsatt sin verksamhet i gatuhuset och Androm AB har inte tillträtt det samma. I samband med lagfartsansökan togs ett värderingsintyg fram avseende enbart gårdshuset. Detta talar enligt hovrätten för att Androm AB vid tiden för överlåtelsen var av uppfattningen att denna enbart avsåg gårdshuset. Sammanfattningsvis finner hovrätten att församlingen har visat att den gemensamma partsviljan vid tiden för överlåtelsen endast omfattade en del av fastigheten Andromeda 5, gårdshuset. Köpehandlingarna har av misstag och villfarelse fått en ordalydelse som avviker från partsavsikten och avtalet ska tolkas så att det endast omfattar den aktuella delen av fastigheten.

13. Tolka olika lydelse i dubbla köpehandlingar

Just användandet av dubbla köpehandlingar kan sägas vara speciellt för överlåtelse av fast egendom. Av 4 kap. 2 § JB följer att det finns vissa uppgifter som måste vara med i både köpekontrakt och köpebrev, för att vara fortsättningsvis gällande, om överlåtelsen sker genom att två handlingar upprättas. Utformandet av och innehållet i de båda handlingarna blir särskilt viktiga då man kan säga att det finns en risk inte bara för tolkningstvister rörande avtalets innehåll utan även för vilken av dessa handlingar som rätt återger parternas vilja. Det ställs inte något krav på att handlingarna ska vara likalydande, men samma (form)krav ställs på bägge handlingarna. Således kan handlingarna formuleras olika utan att det behöver påverka handlingarnas giltighet eller de huvudsakliga villkoren

för köpet. Tolkningsproblem uppstår emellertid när handlingarna skiljer sig åt på så sätt att avtalsinnehållet inte framstår som detsamma.

14. Fall med olika lydelse i köpekontrakt och köpebrev

Ett fall där parterna inte var ense om vad det avtalade köpeobjektet bestod av – hela eller en del av fastigheten? – och där avtalets konstruktion med dubbla köpehandlingar givit upphov till denna oklarhet, är NJA 2016 s. 689.⁴⁴ RN sålde fast egendom till JT och AA, vilka på grundval av köpebrevet fick lagfart på hela fastigheten. Parterna är ense om att köpekontraktet var formulerat enligt följande: ”Fastigheten Strängnäs Plångsta Fäboda 1:1, del av enl. bif. kartsbild ett område om ca 13 Ha” och åtföljt av en skiss där den mark som ingick i köpet var markerat. Säljaren RN hade för avsikt att behålla en del av fastigheten och hade ett år tidigare begärt avstyckning av den aktuella marken, som på skissen var angivet som Plångsta 1:1 2. JT och AA som erhållit lagfart på hela fastigheten på grundval av köpebrevet – vilket endast angav att fastigheten Strängnäs Plångsta Fäboda 1:1 överläts – återkallade ansökan om avstyckning.

Tingsrätten menade, med hänvisning till fallet NJA 1982 s. 691 (se nedan), att det krävdes särskilda skäl att inte låta köpebrevet gälla framför köpekontraktet och ansåg inte att RJ hade kunnat styrka att parterna avtalat att något område av fastigheten inte skulle ingå i köpet. Käromålet ogillades. I hovrätten anslöt man sig till tingsrättens uppfattning att köpebrevet normalt anses ha försteg framför köpekontraktet som bevis för parternas slutliga avtal. Då parterna lämnat olika uppgifter om vilka diskussioner som föregått köpet och ingen uppgift om avstyckning nämns i köpekontraktet, anser hovrätten att RN inte kunnat visa på någon gemensam partsavsikt som skulle ha varit en annan än den som framgår av köpebrevet. Hovrätten fastställde – med två skiljaktiga vilka resonerade mer i linje med vad HD senare kom att göra – tingsrättens dom. I Högsta domstolen fokuserar man i domskälen på vad avtalstolkning syftar till, nämligen att utröna vad parterna gemensamt har avsett med avtalet. Kontraktet, menar HD, får normalt anses som ett uttryck för parternas gemensamma avsikt, och köpebrevets främsta funktion är att utgöra ett avslut på köpet. Det är således köpekontraktet som ska utgöra grund för bedömning av avtalsinnehållet (tvärt emot 1982 års fall). Köpekontraktet avser en del av fastigheten och ingen omständighet som tyder på att parterna har ändrat sin överenskommelse efter köpekontraktets upprättande har enligt HD kommit fram. HD fastställer att RN således har bättre rätt till den på kartskissen markerade delen av fastigheten, i enlighet med köpekontraktet som ansågs innehålla parternas gemensamma avsikt.

⁴⁴ Se Munukka, Jori, Fastighetsköp med motstridiga köpehandlingar – Köpekontraktet ges företräde, JT 2016–17 s. 954 för en utförlig analys och genomgång av fallet.

I fallet NJA 1982 s. 691, som handlade om överlåtelse av tomträtt, var det köpeskillingen som skiljde sig åt mellan de olika handlingarna, och köpebrevet ansågs vara den slutgiltiga överenskommelsen. Enligt Grauers kan köpebrevet ses som en slutgiltig uppgörelse mellan parterna beträffande köpeskillingen.⁴⁵ Skillnaden mellan detta fall och det senare fallet från 2016 är, att köpekontraktet har företräde om innehållet i handlingarna skiljer sig åt, men om det kan visas att köpebrevet uttrycker en gemensam partsvilja så blir det köpebrevets innehåll som får vara utgångspunkt, så länge det uppfyller formkraven. Ett köpebrev som inte uppfyller formkraven har inte verkan som köpehandling, men kan eventuellt fungera som kvitto på erlagd köpeskillning.⁴⁶

15. Partsviljan har övertaget

Avslutningsvis kan konstateras, att den gemensamma partsviljan är viktigare än att det finns en korrekt registerbeteckning angiven i ett avtal om fastighetsöverlåtelse. För ett snabbt och smidigt meddelande av lagfart är nog det senare att föredra av praktiska skäl, men för det civilrättsliga ägandet är det partsviljan som styr över tolkningen av objektet i avtalet i enlighet med principen *falsa demonstratio non nocet*.

Ett tydligt angivet objekt i ett avtal kan omtolkas, så att det exempelvis endast avser en del av det som angivits, i enlighet med hovrättens resonemang i Androm-fallet. Med den självklara utgångspunkten i det skriftliga avtalet ligger uppgiften i, att den som påstår ett annat innehåll måste kunna visa en gemensam partsavsikt som styrker detta.

Så länge det alls framgår att överlåtelseobjektet består av fast egendom kan man förmodligen med hjälp av tolkning fastställa detta i de flesta fall. Problemet framstår som litet i de fall parterna är överens om vad de avsett, men större när den köpande parten inte minns att avtalet från början endast avsett exempelvis en mindre del av en fastighet.

Frågan som fortfarande är obesvarad är väl hur långt en sådan tolkning kan sträcka sig, dvs. hur otydligt formulerat ett objekt kan vara, för att avtalet ändå ska anses som ett giltigt avtal om fastighetsöverlåtelse, eller hur stor avvikelse som från den skriftliga formuleringen som partsviljan kan medge. I ljuset av detta kan man tänka sig att ett digitalt förfarande kan minimera oklarheter – eller kanske inte alls förändra något.

⁴⁵ Grauers, 2016, s. 45.

⁴⁶ Grauers, Kommentarer till 4 kap. 2 § JB, JUNO.