

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 5 juli 2016

Mål nr

T 1834-15

KLAGANDE

RN

Ombud: Advokat TJ

MOTPARTER

1. AA

2. JT

Ombud för 1 och 2: Advokat KH

SAKEN

Bättre rätt till del av fastighet

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2015-03-06 i mål T 5179-14

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer att RN har bättre rätt än AA och JT till det område om 25 700 kvadratmeter av fastigheten X 1:1 som benämns 1:1 2 på den kartsbild som är bifogad köpekontraktet den 17 juni 2008.

Högsta domstolen befriar RN från skyldighet att ersätta AA och JT för deras rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten och förpliktar i stället AA och JT att solidariskt ersätta RN för rättegångskostnader i tingsrätten med 125 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 25 april 2014 och i hovrätten med 36 375 kr, varav 29 500 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 6 mars 2015.

Högsta domstolen förpliktar AA och JT att solidariskt ersätta RN för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 27 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

RN har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa att han har bättre rätt än AA och JT till det område om 25 700 kvadratmeter av fastigheten X 1:1 som benämns 1:1 2 på den kartsbild som är bifogad köpekontraktet den 17 juni 2008.

RN har vidare yrkat att Högsta domstolen ska dels befria honom från skyldigheten att ersätta AA och JT för deras rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten, dels förplikta dem att ersätta honom för hans rättegångskostnader i dessa instanser.

AA och JT har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Genom ett köpekontrakt den 17 juni 2008 överlät RN fast egendom till AA och JT. I kontraktet angavs att köpet omfattade ”fastigheten X 1:1, del av enl. bif. kartsnitt ett område om ca 13 ha”. Den bifogade kartan visade X 1:1 och de kringliggande fastigheterna. På kartan fanns antecknat ”ca 13 ha” vid den västra delen av X 1:1 och ”ca 2 ha” vid den östra mindre del av X 1:1 som ligger som en utäga bortom grannfastigheten.
2. Enligt köpekontraktet var köpeskillingen 3 100 000 kr, ett belopp som skulle vara slutbetalt på tillträdesdagen. I kontraktet föreskrevs att RN skulle överlämna ett köpebrev när köpeskillingen var betald.
3. Ett år tidigare hade RN ansökt hos Lantmäteriet om att utägan skulle avstyckas. Ärendet var fortfarande aktuellt.
4. Parterna upprättade sedan den 25 augusti 2008 ett köpebrev, där det angavs att köpeskillingen var helt betald. Som köpeobjekt upptogs nu ”fastigheten X 1:1”.
5. Med stöd av köpebrevet fick AA och JT lagfart på X 1:1. Sedan de hade kontaktats av Lantmäteriet angående det pågående ärendet om avstyckning av utägan, återkallade de ansökningen och ärendet avslutades.
6. Eftersom parterna inte kunde enas om huruvida köpet omfattade även utägan, väckte RN talan om bättre rätt till den marken. Tingsrätten fann att RN inte kunde styrka att parterna hade avtalat om att utägan inte skulle ingå i köpet och ogillade därför hans talan. Hovrätten har fastställt tingsrättens domslut.

Köpekontrakt och köpebrev

7. Sedan gammalt används ofta dubbla köpehandlingar vid försäljning av fast egendom. Det vanliga är att parterna först skriver ett köpekontrakt som innehåller alla avtalsvillkoren och att de därefter – när köpeskillingen är betald eller något annat villkor är uppfyllt – upprättar ett köpebrev. Rent praktiskt har förfarandet den betydelsen att säljaren genom att innehålla köpebrevet kan förmå köparen att fullgöra sina åtaganden enligt köpekontraktet.

8. Sedvänjan med dubbla köpehandlingar kommer till uttryck i de formkrav som enligt jordabalken gäller för köp av fast egendom. För att ett köp av fast egendom ska vara giltigt måste det ingås genom upprättande av en köpehandling som underskrivs av säljaren och köparen. Kontraktet måste innehålla en uppgift om köpeskillingen och en förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen. Om det i kontraktet har föreskrivits att ett köpebrev ska upprättas, ska det anses som om förvärvet har gjorts beroende av att köpeskillingen har betalats. Med en sådan föreskrift i kontraktet kan köparen alltså inte få full lagfart med stöd av endast köpekontraktet. (Se 4 kap. 1 och 5 §§ jordabalken.)

9. Om ett köp har ingåtts och det därefter ska upprättas ett köpebrev angående förvärvet, ska också köpebrevet underskrivas av parterna och innehålla uppgift om köpeskillingen, liksom en förklaring att egendomen överläts. Innehåller köpebrevet inte alla dessa uppgifter, är det utan verkan som köpehandling. Köpet blir då inte definitivt. Bristerna i köpebrevet förtar dock inte verkan av köpekontraktet, utan parterna är fortfarande bundna av det avtal som de har ingått genom kontraktet. (Se 4 kap. 2 § jordabalken.)

Motstridiga köpehandlingar

10. Avtalsstolkning syftar i första hand till att försöka utröna vad parterna gemensamt har avsett med avtalet. Vid motstridiga uppgifter i köpehandlingar för fast egendom måste hänsyn tas till de dubbla köpehandlingarnas funktion och rättsverkan.

11. Köpekontraktet utgör den grundläggande köpehandlingen. Det är redan genom kontraktet som parterna träffar ett bindande överlåtelseavtal, och kontraktet får normalt ses som ett uttryck för parternas gemensamma avsikt. Det gäller särskilt i de på grund av formkraven obligatoriska delarna. Vanligen innehåller köpekontraktet också alla de väsentliga avtalsvillkoren, medan köpebrevet har som huvudsaklig funktion att utgöra ett avslut på köpet.

12. Detta innebär att köpekontraktet som regel bör läggas till grund för bedömningen av avtalsinnehållet. Det kan dock av omständigheterna framgå att parterna har avsett att ändra eller precisera avtalet genom köpebrevet (jfr NJA 1982 s. 691).

Bedömningen i detta fall

13. I köpekontraktet med kartskissen angavs den överlåtna egendomen så att utägan inte skulle omfattas av köpet. Det har inte framkommit några omständigheter som visar att parterna ändå var överens om att utägan skulle ingå. Endast det förhållandet att den inte undantogs i köpebrevets uppgift om vad som överläts innebär inte att avtalet kan anses ha haft – eller under mellantiden fått – något annat innehåll än det som framgår av köpekontraktet.

14. Vad AA och JT har anfört om att RN varit passiv efter köpet kan inte medföra att han har förlorat rätten till utägan (jfr förutsättningarna för hävd i 16 kap. 1 § jordabalken).

15. RN har alltså bättre rätt än AA och JT till utägan.

Rättegångskostnader

16. Vid denna utgång ska AA och JT förpliktas ersätta RNs rättegångskostnader i samtliga instanser. Vad RN har begärt i ersättning är skäligt.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gudmund Toijer, Kerstin Calissendorff, Göran Lambertz, Martin Borgeke och Dag Mattsson (referent)
Föredragande justitiesekreterare: Anders Lundmark