



# Tolkning av köpehandlingar

## Formkrav. Otydlighet. Motstridighet

Jori Munukka  
professor  
Stockholm Centre for Commercial Law  
Juridiska fakulteten, Stockholms universitet

**Fastighetsrättsdagen 2017**  
14 december 2017 Stockholm. VJS Karnov

# Formkrav i fastighetsanknutna avtal

## Överlåtelse

- fast egendom, tomträtt, bostadsrätt

## Upplåtelse av fast egendom/tomträtt

- panträtt, jordbruks-, bostads-, anläggningsarrende, tomträtt, servitut

## Fysisk form, inte elektronisk

- dock elektroniska pantbrev

# Överlåtelseförklaring

Säljaren ska avge överlåtelseförklaring.

Uttrycket "överlåter och försäljer" är vanligt förekommande men just detta uttryck behöver inte användas, utan det är helhetsintrycket som är avgörande precis som vid avtalstolkning i allmänhet.

NJA 1975 s. 625

Ena parten "köper", som bl.a. betalar med en annan fastighet, som den andra parten "överlägger".

RA: Visande lagfart för "köparen".

"Säljaren" överlägger. Avtalet var giltigt för att någon överlåtelseförklaring inte förelåg, utan enbart en "åko" för ett framtida köpstakt.

HovR-maj: Östlundsstämmande men godtagbar överlåtelseförklaring.  
HovR-maj: Inte godtagbar överlåtelseförklaring.

HD: Fastställd HovRns dom.  
(fr ock så NJA 1955 s. 178 "enhäls")

NJA 1984 s. 482  
"köpsakt"

"Därest myndigheterna medgiva att ett markområde, beläget på Sälkmöre 1:2 och öster om fastigheten Sälkmöre 1:8 och norr om vägen Klämmo-Patsholm, avstyckas av ägarna till Sälkmöre 1:2 villiga att försälja det avstyckade området"

Säljaren var inte behörig att sälja för alla delägares räkning. Om bindande köp annars skulle ha förelagts, medlens skedeständansvar för negativa intresset.

TR: Överlåtelseförklaringen uppfyllde formkraven. Enskrivning.

HovR: Uppfylle inte formkraven. Inte enskrivning.

HD: Uppfylle formkraven. Enskrivning.

"Uttrycket 'villiga att försälja' ... isolerat ... inte ... överlåtelseförklaring. Händlingen har betecknats köpsavtal, den anger köpskillingen och bestämmer att tillräde skall ske sedan avstyckningen blivit fastställd och köpskillingen inlägt, och den har underkastats av [parterna], med orden köpare resp säljare under namnteckningarna."

## **NJA 1975 s. 635**

Ena parten "köper", som bl.a. betalar med en annan fastighet, som den andra parten "övertager".

IM: Vilande lagfart för "köparen".

"Säljaren" överklagade: Avtalet var ogiltigt för att någon överlåtelseförklaring inte förelåg, utan enbart en "skiss" för ett framtida kontrakt.

HovR-maj: Otillfredsställande men godtagbar överlåtelseförklaring.

HovR-min: Inte godtagbar överlåtelseförklaring.

**HD:** Fastställde HovR:ns dom.

(Jfr också NJA 1995 s. 178: "erhåller")

## NJA 1984 s. 482

"Köpeavtal":

"Därest myndigheterna medgiva att ett markområde, beläget på Slakmöre 1:2 och öster om fastigheten Slakmöre 1:18 och norr om vägen Kåremo-Pataholm, avstyckas är ägarna till Slakmöre 1:2 **villiga att försälja** det avstyckade området."

Säljaren var inte behörig att sälja för alla delägares räkning. Om bindande köp annars skulle ha förelegat, medgavs skadeståndsansvar för negativa intresset.

TR: Överlåtelseförklaringen uppfyllde formkraven. Ersättning.

HovR: Uppfyllde inte formkraven. Inte ersättning.

**HD:** Uppfyllde formkraven. Ersättning.

"[U]ttrycket 'villiga att försälja' ... isolerat ... inte ... överlåtelseförklaring. Handlingen har betecknats köpeavtal, den anger köpeskillingen och bestämmer att tillträde skall ske sedan avstyckningen blivit fastställd och köpeskillingen erlagd, och den har undertecknats av [parterna], med orden köpare resp säljare under namnteckningarna."



# Köpeskilling

## Köpehandlingens uppgift gäller

Sidoöverenskommelse om pris vid sidan av köpekontrakt, 4:1 2 st. JB, eller köpebrev, 4:2 JB, är ogiltig.

Prop. 1970:20 om sidoöverenskommelse om pris:

"[V]ad som avtalats muntligen eller på annat sätt i ett biavtal lär inte heller kunna intolkas i köpehandlingen. I sådant fall saknar köpehandlingen en typklausul och **köpet är då ogiltigt.**"

Prop. 1991/92:110:

"[I]nnebär att oriktig uppgift om köpeskillingen i en köpehandling **inte längre skall medföra att köpet är ogiltigt** samt att parterna gentemot varandra blir bundna vid den uppgift om köpeskillingen som finns i köpehandlingen."

# Justering av köpeskillning

Prop. 1970:20

"Ibland ... köparen utfäst sig att erlægga visst ytterligare belopp under något mer eller mindre osäkert framtida villkor. Det lär t.ex. förekomma att köpare av mark för bostadsbebyggelse får förbinda sig att erlægga ytterligare belopp för den händelse han låter bebygga fastigheten utöver en viss angiven grad. Dessa och liknande spörsmål vid bestämmande av köpeskillningens storlek är emellertid närmast av skatterättslig natur. Någon anledning att i balken ta upp en regel om att köpeskillningen skall vara **bestämd på visst sätt** finner jag inte föreligga."

RH 1997:39

Kommersiellt köpekontrakt: 10,3 mkr + 100 % av överstigande detta belopp om vidareförsäljning inom sex år. Inget köpebrev.

Köparen skikte lagfart.  
IM: Avslag. Köpet ogiltigt p.g.a. formkravet avseende köpeskillningsuppgiften.

HovR: Köpeskillning bestämd. Köpet giltigt. Lagfart.

NJA 1998 s. 462

Köp av bostadsrätt. Kontraktet innehöll, utöver ett bestämt belopp, följande klausul:

"Övan angiven köpeskillning är preliminär och skall justeras uppåt eller nedåt i förhållande till säljarens totala anskaffningskostnad/kom inklusive renoveringskostnader för hela fastighetens lägerhetsyta. Renoveringen skall härvid vara densamma som för nu översluten bostadsrätt."

HJ: Bestämt belopp inte nödvändigt. Köpeskillning kan fastställas på grundval av senare omständigheter. Men det måste gå att fastställa ett belopp utifrån beräkningsgrunder som framgår av avtalet. Nu är så inte fallet, ogiltigt.



## **RH 1997:39**

Kommersiellt köpekontrakt: 10,3 mkr + 100 % av överstigande detta belopp om vidareförsäljning inom sex år. Inget köpebrev.

Köparen sökte lagfart.

IM: Avslag. Köpet ogiltigt p.g.a. formkravet avseende köpeskillingsuppgiften.

HovR: Köpeskilling bestämd. Köpet giltigt. Lagfart.

## **NJA 1998 s. 462**

Köp av bostadsrätt. Kontraktet innehöll, utöver ett bestämt belopp, följande klausul:

"Ovan angiven köpeskilling är preliminär och skall justeras uppåt eller nedåt i förhållande till säljarens totala anskaffningskostnad/kvm inklusive renoveringskostnader för hela fastighetens lägenhetsyta. Renoveringsnorm skall härvid vara densamma som för nu överlåten bostadsrätt."

**HD:** Bestämt belopp inte nödvändigt. Köpeskilling kan fastställas på grundval av senare omständigheter. Men det måste gå att fastställa ett belopp utifrån beräkningsgrunder som framgår av avtalet. Nu är så inte fallet, ogiltigt.

# Köpeskilling

Köpekontrakt och köpebrev anger olika pris.

Problemet: Två formriktiga prisuppgifter i en bindande överlåtelse.  
Vilken ges företräde?

## NJA 1982 s. 691

Köpekontrakt: Preliminärt pris. Definitivt pris fastställas av länsbostadsnämnd.

Köpebrev: Samma pris utan reservation.

Säljaren (Riksbanken) begärde medanskillnaden när priset väl hade bestämts.

Åberopade: Köpekontrakt angav riktiga avtalsvillkoren. Köpebrev endast korthet.

Köpebrev utan prisreservation utformades i köparens intresse för att möjliggöra lagfart.

HD: Köpebrevets prisuppgift fick företräde.

"Senare före tidigare", men särskilda skäl kunde medföra att köpebrevet skulle tolkas annorlunda eller vara giltigt.

Missövernständelse i prisuppgifter inte ensamt ogiltighetsgrundande.

Köparen i tillräcklig god tro om säljarens uppfattning att köpebrevspriset inte skulle vara det slutliga priset.

## **NJA 1982 s. 691**

Köpekontrakt: Preliminärt pris. Definitivt pris fastställas av länsbostadsnämnd.

Köpebrev: Samma pris utan reservation,

Säljaren (Riksbyggen) begärde mellanskillnaden när priset väl hade bestämts.

Åberopade: Köpekontrakt angav riktiga avtalsinnehållet. Köpebrev endast kvitto.

Köpebrev utan prisreservation utfärdades i köparens intresse för att möjliggöra lagfart.

**HD:** Köpebrevets prisuppgift fick företräde.

"Senare före tidigare", men särskilda skäl kunde medföra att köpebrevet skulle tolkas annorlunda eller vara ogiltigt.

Missöverensstämmelse i prisuppgifter inte ensamt ogiltighetsgrundande.

Köparen i tillräcklig god tro om säljarens uppfattning att köpebrevspriset inte skulle vara det slutliga priset.

# Köpeobjekt

## Identifierbarhet

### Hel registerfastighet

Fastighetsbeteckningen anges regelmässigt, men det är inte ett formellt krav. Kan fastigheten identifieras på annat sätt är det tillräckligt.

### Andel

Oklarheter om överlåtelsen avsett del av andelen eller del av fastigheten förekommer.

### Areal

Oklarheter avseende gränser och/eller yta förekommer.

# Andelsförvärv

Om en säljare äger 100 % och "överlåter 50 %" kan det inte missförstås: En idell andel om 50 % av fastigheten (och av "andelen") har överlåtits.

Om en *delägare* tolkas ha försökt överlåta en *areal* är köpet ogiltigt i sin helhet, HÖN 2014-05-23, T 551-13.

Om en säljare äger 50 % och "överlåter 50 %" kan det bli oklart om överlåtelsen avsåg hela andelen, dvs. 50 % **av fastigheten**, eller 50 % **av andelen**, 25 %. Oklarheten kan medföra ogiltighet.

NJA 2003 s. 216

En delägare av 60 % sålde 14 % "av fastigheten".

IM avslog lagfartsansökningen med motiveringen att delägaren "inte kunde göra överlåtelse från mer än sin andel".

HovR fastställde.

HD

"Överlåtelseförklaringen kan inte missförstås eller anses oklar".

Delägaren ägde efter överlåtelsen 46 % av fastigheten, och förvärvaren 14 %.

Lagfart skulle meddelas.

Hur tolkade IM och HovR överlåtelseobjektet? Kanske att delägaren sålt

1. 14 % av sin egen andel och 14 % av övriga delägares andelar  
2. 14 % av viss areal av fastigheten



## **NJA 2003 s. 216**

En delägare av 60 % sålde 14 % "av fastigheten".

IM avslog lagfartsansökningen med motiveringen att delägaren "inte kunde göra överlåtelse från mer än sin andel".

HovR fastställde.

## **HD**

"Överlåtelseförklaringen kan inte missförstås eller anses oklar."

Delägaren ägde efter överlåtelsen 46 % av fastigheten, och förvärvaren 14 %.

Lagfart skulle meddelas.

Hur tolkade IM och HovR överlåtelseobjektet? Kanske att delägaren sålt

1. 14 % av sin egen andel och 14 % av övriga delägares andelar
2. 14 % av viss areal av fastigheten

# Arealförvärv

## Inte sämjedelning

Parter i köp eller grannar etc. kan inte ändra fastighetsindelningen, 1:1 2 st. JB.

## Men arealförvärv

Överlåtelse av "område" verksam, *om*

- formkraven är uppfyllda, 4:1 JB,
- fastighetsbildning söks inom 6 mån efter köpet, 4:7 JB, och
- ansökningen beviljas, 4:7 JB.

# Arealförvärv

## Sökande

Både säljaren och köparen behöriga att ansöka om avstyckning, 10:6, 11:2 FBL.

Ingen lagfäst ägarpresumtion för lagfarna sökande, utan bara för sakägare, 4:11 FBL, men i praktiken säkerligen så.

Därutöver: Den som kan åberopa en fångeshandling.

Om säljaren sökt, och senare överlåter, kan lagfarna köparen återkalla, jfr NJA 2016 s. 689.

# Arealförvärv

## "Undantag"

**Säljarens förbehåll om senare bestämd valfri yta/senare avstyckning inte möjlig**

Jfr NJA 2002 s. 467: Säljaren av markområde skulle senare få välja villafastighet inom det område som köparen exploaterade. HD: Ogiltigt eftersom fråga om förköpsrätt. Men skulle också ha varit ogiltigt p.g.a. obestämd areal.

**Om avstyckningen enligt avtalet måste vara realiserad senast viss tid, och så inte blir fallet, tillfaller hela stamfastigheten köparen**

NJA 2009 N 33.

# Arealförvärv

## Ansökningsfristens utgångspunkt

4:7 JB: "förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades"

"Köpehandlingen"? Köpekontraktet eller köpebrevet?

Senaste köpehandlingen, dvs. från köpebrevet, *inte* köpekontraktet, NJA 1987 s. 211.

# Arealförvärv

## Ansökningsfristens slut

Undantagen från vanliga 2-årsfristen i 4:4 JB. Ansökan är verksam, så länge ansökan skett i tid, och sedermera beviljas.

*Om förrättningen inte avslutats inom 6 mån från köpet?*

Köpehandlingen måste företes i förrättningsärendet, men när som helst innan förrättningen avslutas, NJA 1976 s. 483.

*När är förrättningen avslutad?*

När avslutningsbeslut meddelas, 4:29 FBL.



# Arealförvärv

## Tydlighet

**Bifogad karta med utritat område**

Vanligen tillräckligt tydligt

NJA 1986 s. 366, NJA 1995 s. 178, NJA 2016 s. 689.

Bara beskrivning i ord jämte utstakning av parterna riskerar att inte vara tydlig nog, jfr NJA 2012 s. 1095, p. 9.

### NJA 1986 s. 366

Kartskiss bifogad till köpekontrakt. Visat område skulle avstyckas. Efter förretningen överlagade säljaren denna. Avstyckningen omfattade mer än vad som överläts. Säljaren förde också fastslätsbelägen om att överlåtelsen omfattade ett mindre område än vad avstyckningen angav.

#### TR (beskållat av HD)

Kartskissen vägledande. Inte visat att mindre område. Säljarens beläggas.

### NJA 1995 s. 178

3 köpare. Äganderätt skulle övergå på tillträdesdagen. Samma dag träffade köparna sinsemellan avtal om inbördes fördelning av köpeskillingen och arealer, med stöd av kartskiss. Vardens parten "erhåller" var sin del.

#### IM:

Ingen överlåtelseförfärläring i avtalet mellan köparna. Anslag på lagfärdensökningsarna.

#### HovR:

Köparna saknade förfoganderätt.

#### HD:

Rätt att förfoga över villkorade rätten. Återförvisat till IM.

### NJA 2016 s. 689

Kartskiss bifogad till köpekontrakt med uppgift om ca-areal för stamfastighet och avstyckning. Säljaren ansökt om avstyckning innan överlåtelsen skedde. Köpebrev angav registerfastigheten, utan uppgift om avstyckning. LM höllde efter överlåtelsen av sig till köparen. Köparen återkallade ändret. Säljaren gjorde gällande bättre rätt till området.

#### HD:

Köpekontraktet utgångspunkt. Inget belägg för att säljaren velat avstå från området. Säljaren har bättre rätt.

## **NJA 1986 s. 366**

Kartskiss bifogad till köpekontrakt. Visst område skulle avstyckas. Efter förrättningen överklagade säljaren denna: Avstyckningen omfattade mer än vad som överlåtits. Säljaren förde också fastställesetalan om att överlåtelsen omfattade ett mindre område än vad avstyckningen angav.

### **TR (fastställt av HD):**

Kartskissen vägledande. Inte visat att mindre område. Säljarens talan ogillas.

## **NJA 1995 s. 178**

3 köpare. Äganderätt skulle övergå på tillträdesdagen. Samma dag träffade köparna sinsemellan avtal om inbördes fördelning av köpeskillingen och arealer, med stöd av kartskiss. Vardera parten "erhåller" var sin del.

### **IM:**

Ingen överlåtelseförklaring i avtalet mellan köparna. Avslag på lagfartsansökningarna.

### **HovR:**

Köparna saknade förfoganderätt.

### **HD:**

Rätt att förfoga över villkorade rätten. Återförvisat till IM.

## NJA 2016 s. 689

Kartskiss bifogad till köpekontrakt med uppgift om ca-areal för stamfastighet och avstyckning. Säljaren ansökt om avstyckning innan överlåtelsen skedde. Köpebrev angav registerfastigheten, utan uppgift om avstyckning. LM hörde efter överlåtelsen av sig till köparen. Köparen återkallade ärendet. Säljaren gjorde gällande bättre rätt till området.

### **HD:**

Köpekontraktet utgångspunkt. Inget talar för att säljaren velat avstå från området. Säljaren har bättre rätt.

# Arealförvärv

## Tydlighet

**Bifogad karta med utritat område**

Vanligen tillräckligt tydligt

NJA 1986 s. 366, NJA 1995 s. 178, NJA 2016 s. 689.

Bara beskrivning i ord jämte utstakning av parterna riskerar att inte vara tydlig nog, jfr NJA 2012 s. 1095, p. 9.

### NJA 1986 s. 366

Kartskiss bifogad till köpekontrakt. Visat område skulle avstyckas. Efter förretningen överlagade säljaren denna. Avstyckningen omfattade mer än vad som överläts. Säljaren förde också fastslätsbelägen om att överlåtelsen omfattade ett mindre område än vad avstyckningen angav.

#### TR (beskållat av HD)

Kartskissen vägledande. Inte visat att mindre område. Säljarens beläggas.

### NJA 1995 s. 178

3 köpare. Äganderätt skulle övergå på tillträdesdagen. Samma dag träffade köparna sinsemellan avtal om inbördes fördelning av köpeskillingen och arealer, med stöd av kartskiss. Vardens parten "erhåller" var sin del.

#### IM:

Ingen överlåtelseförfärläring i avtalet mellan köparna. Anslag på lagfärdensökningsarna.

#### HovR:

Köparna saknade förfoganderätt.

#### HD:

Rätt att förfoga över villkorade rätten. Återförvisat till IM.

### NJA 2016 s. 689

Kartskiss bifogad till köpekontrakt med uppgift om ca-areal för stamfastighet och avstyckning. Säljaren ansökt om avstyckning innan överlåtelsen skedde. Köpebrev angav registerfastigheten, utan uppgift om avstyckning. LM höllde efter överlåtelsen av sig till köparen. Köparen återkallade ärendet. Säljaren gjorde gällande bättre rätt till området.

#### HD:

Köpekontraktet utgångspunkt. Inget belägg för att säljaren velat avstå från området. Säljaren har bättre rätt.

# Tolkning av köpehandlingar

## Formkrav. Otydlighet. Motstridighet

Jori Munukka  
professor  
Stockholm Centre for Commercial Law  
Juridiska fakulteten, Stockholms universitet

**Fastighetsrättsdagen 2017**  
14 december 2017 Stockholm. VJS Karnov