

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

Mål nr

meddelad i Stockholm den 25 juni 2003

T 3406-02

## KLAGANDE

Resby Förvaltning Aktiebolag (tidigare Älvsjö Fastighetsförmedling Aktiebolag),  
556361-5946, Johan Skyttes väg 200, 125 34 ÄLVSJÖ

Ombud: advokaten O.H.

## MOTPART

L.E.

Ombud: advokaten U.H.

## SAKEN

Preskription

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätt, avd. 13, dom den 26 augusti 2002 i mål T 2022-01

---

## DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Det åligger tingsrätten att i samband med målet efter dess återupptagande pröva frågan om skyldigheten för part att utge ersättning för motparts rättegångskostnad i Högsta domstolen.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Resby Förvaltning Aktiebolag har yrkat att Högsta domstolen med ändring av hovrättens dom fastställer att L.E.s skadeståndsanspråk är preskriberat.

L.E. har bestritt ändring.

L.E. har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

## DOMSKÄL

L.E. har vid tingsrätten den 11 januari 2000 väckt talan mot bolaget med yrkande om skadestånd. Som grund för sin talan har han gjort gällande att hans försäljning av fastigheten Söra 1:112 till bolaget på grund av köpekontrakt den 4 januari 1990 och köpebrev den 12 januari 1990 är ogiltig enligt bestämmelserna i 30, 31, 33 och 36 §§ avtalslagen. Följden av ogiltigheten är att parternas prestationer skall återgå. Eftersom bolaget sålt fastigheten vidare kan återgång inte ske. Bolaget skall därför i stället utge skadestånd till honom.

Målet i Högsta domstolen avser frågan om L.E.s skadeståndsanspråk är preskriberat. Denna fråga har av tingsrätten tagits upp till prövning i mellandom.

Enligt 1 § preskriptionslagen (1981:130) gäller lagen i fråga om preskription av fordringar. L.E.s ersättningsanspråk är en fordran och preskriptionslagens bestämmelse om tioårig preskriptionstid är därmed tillämplig på anspråket. Utgångspunkt för beräkning av preskriptionstiden är enligt lagen fordringens tillkomst.

Bolaget har gjort gällande att preskriptionstiden skall räknas från hösten 1989 då samtliga köpehandlingar mellan parterna upprättades och köpeskillingen betalades eller åtminstone från den 4 januari 1990 då köpekontraktet dagtecknades.

L.E. har hävdad att preskriptionstiden började löpa först när bolaget sålde fastigheten vidare, vilket gjordes i två etapper år 1991 och år 1998. I andra hand har han gjort gällande att utgångspunkten för preskriptionstiden är köpebrevets datum, den 12 januari 1990.

L.E.s talan i målet grundar sig på påståendet att fastighetsöverlåtelsen är ogiltig och att han därför har ett äganderättsanspråk på fastigheten. Ett sådant anspråk är inte att betrakta som en fordringsrätt utan är av sakrättslig natur och preskriberas inte (jfr t.ex. prop. 1979/80:119 s. 88, Rodhe, Obligationsrätt, 1956 s. 655, Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, 1951 s. 174 och Lindskog, Preskription, 2 uppl. 2002 s. 98 f.). Äganderätt kan dock under vissa omständigheter utsläckas enligt reglerna om tjugoårig respektive tioårig hävd i 16 kap. 1 § jordabalken.

På grund av att bolaget sålt fastigheten vidare till godtroende förvärvare kan äganderättsanspråket inte längre göras gällande (18 kap. 1 § jordabalken). Därför har L.E. i stället framställt ett fordringsanspråk som således kan vara föremål för preskription. Anspråket kan inte anses grundat på köpeavtalet och avtalstidpunkten bör därför inte läggas till grund för beräkning av preskriptionstiden. Fordringen måste i stället anses ha uppkommit i och med att möjligheten att hävda äganderätten upphörde, dvs. när fastigheten vidareförsåldes (jfr Lindskog a. a. s. 401 ff.).

Vid denna bedömning är L.E.s anspråk inte preskriberat. Hovrättens domslut skall således fastställas.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit: justitieråden Lars K Beckman, Lundius, Dahllöf, Ella Nyström (referent), Wersäll  
Föredragande revisionssekreterare: Kramer