

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 21 december 2012

Mål nr

T 3679-11

KLAGANDE

Dödsboet efter Peter Andersson

c/o A-HS

Ombud: Advokaterna JG och CP

MOTPART

SJ

Ombud: Advokat HH och jur.kand. RB

SAKEN

Bättre rätt till fastighet

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Göta hovrätts dom 2011-06-27 i mål T 2546-10

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Dödsboet efter Peter Andersson ska ersätta SJ för hans rättegångskostnad i Högsta domstolen med 265 125 kr, varav 158 750 kr avseende ombudsarvode. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom tills betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Dödsboet efter Peter Andersson har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa att boet har bättre rätt än SJ till fastigheten X 1:24. Dödsboet har också yrkat att det ska befrias från ersättningsansvar för SJ rättegångskostnad i hovrätten samt att SJ ska förpliktas att ersätta dödsboet för dess rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

SJ har motsatt sig ändring av hovrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Mellan Byggutredare Sture Johansson AB och dödsboet efter Peter Andersson uppstod en tvist om gränsen mellan deras fastigheter. Den 25 maj

2007 träffade parterna ett skriftligt förlikningsavtal som bl.a. innebar att de skulle byta viss mark. I och för markbytet bildades fastigheten X 1:24. En handling rubricerad Överlåtelse upprättades enligt vilken bolaget till fullföljd av förlikningsavtalet överlät fastigheten till dödsboet.

2. Bolagets ställföreträdare SJ skrev under fullföljdshandlingen den 23 januari 2008 och sände den till dödsboet. Handlingen undertecknades av dödsbo-delägarna, varav en var underårig, samt den underåriges förmyndare. Den gavs den 3 mars 2008 in till överförmyndaren för godkännande enligt 13 kap. 10 § första stycket 1 föräldrabalken. Överförmyndaren tecknade sitt godkännande på handlingen den 17 april 2008 och skickade den därefter tillbaka till dödsboet. En kopia behövs hos överförmyndaren.

3. Den 20 oktober 2008 sålde bolaget fastigheten till SJ, som beviljades lagfart dagen efter.

4. Dödsboet har gjort gällande bättre rätt till fastigheten. I Högsta domstolen har dödsboet med förtydligande av sin talan hävdade i första hand att ett bindande överlåtelseavtal uppkom redan genom förlikningsavtalet. Fullföljdshandlingen skulle vara att betrakta som ett köpebrev eller sådan annan ytterligare köpehandling som regleras i 4 kap. 2 § jordabalken. I andra hand har dödsboet gjort gällande att ett bindande avtal har träffats genom att fullföljdshandlingen undertecknades av båda parter och fanns tillgänglig hos överförmyndaren.

5. SJ har invänt att förlikningsavtalet utgör endast ett avtal om kommande marköverlåtelse och fastighetsbildning. Han har vidare anfört att inte heller genom fullföljdshandlingen har någon giltig överlåtelse av fastigheten kommit

till stånd, eftersom bolaget aldrig fick del av denna efter det att dödsboet hade undertecknat handlingen.

Utgjorde förlikningsavtalet ett bindande köp av fast egendom?

6. Enligt 4 kap. 1 § första stycket jordabalken gäller att ett köp av fast egendom sluts genom upprättande av en köpehandling som skrivs under av säljaren och köparen. Handlingen ska innehålla en uppgift om köpeskillingen och en förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen. Ett köp som inte uppfyller dessa föreskrifter är enligt 4 kap. 1 § tredje stycket ogiltigt. I 4 kap. 28 och 29 §§ föreskrivs det att bestämmelserna i 1 § i tillämpliga delar även gäller i fråga om byte och gåva.

7. Formkraven innebär att den fastighet eller det område som avtalet omfattar ska komma till klart uttryck i köpehandling (jfr prop. 1970:20 B 1 s. 150). Vid överlåtelse av en del av en fastighet är det tillräckligt att det till avtalet fogas en karta där det aktuella området som ska avstyckas har märkts ut eller att gränserna annars har beskrivits på ett lika tydligt sätt (se NJA 1986 s. 366 och NJA 1995 s. 178).

8. Också överlåtelseförklaringen ska komma till klart uttryck i köpehandling. I rättspraxis har ”köper” och ”övertar” godtagits som en överlåtelseförklaring (se NJA 1975 s. 635). När det ska fastställas om innehållet i en handling uppfyller kravet på en överlåtelseförklaring, ska sedvanliga principer för avtalstolkning tillämpas. Det betyder att också andra omständigheter än ordalydelsen kan vara av betydelse (jfr NJA 1984 s. 482).

9. Enligt förlikningsavtalet är den fastighet som ska överlåtas ”under bildande” och ”utstakad på plats med tomt kring ’Nisses sommarstuga’ om uppskattningsvis 950–1 000 m² jämte ca 15 m utanför idag befintlig strand-

linje”. Beskrivningen av den mark som avses uppfyller inte kravet på ett tydligt angivande av det ifrågavarande markområdet.

10. I förlikningsavtalet används uttrycken ”överenskommer om markbyte” och ”dödsboet erhåller fastighet under bildande”. Dessa uttryck utgör isolerat sett en tillräckligt tydlig överlåtelseförklaring. I den senare upprättade fullföljdshandlingen används emellertid rubriken ”Överlåtelse” och texten att bolaget ”överlåter härmed till fullföljd av [...] förlikningsavtalet” fastigheten. Det talar för att den gemensamma partsavsikten vid ingåendet av förlikningsavtalet inte var att ingå ett då bindande överlåtelseavtal. I samma riktning pekar den omständigheten att företrädaren för dödsboet inte ansökte om det för förvärvet nödvändiga tillståndet hos överförmyndaren enligt 13 kap. 10 § föräldrabalken förrän efter det att fullföljdshandlingen hade upprättats.

11. Av nu anförda skäl har förlikningsavtalet inte utgjort ett bindande överlåtelseavtal. Frågan är därför om fullföljdshandlingen utgör ett sådant avtal.

Bindande överlåtelse vid undertecknande vid skilda tillfällen

12. En utfästelse att sälja eller att köpa fast egendom kan enligt fast rättspraxis inte genomdrivas (jfr p. 17). När en part undertecknar en köpehandling avseende ett fastighetsköp och därefter skickar den till motparten för dennes underskrift, uppkommer därför inte bundenhet för någon av parterna förrän båda blir bundna, d.v.s. de blir bundna samtidigt. I linje med allmänna avtalsrättsliga principer uppkommer sådan bundenhet senast när den först undertecknande parten har tagit del av den av båda parter undertecknade handlingen (jfr 7 § avtalslagen).

13. Enligt rättsfallen NJA 2000 s. 747 I och II gäller i fråga om förutsättningarna för avtalsbundenhet vidare följande. Det är tillräckligt för bundenhet

att den underskrivna köpehandlingen har lämnats till den fastighetsmäklare som har anlåtats för köpet. Det är för bundenhet också tillräckligt att den av båda parter undertecknade köpehandlingen har lämnats till någon annan i förhållande till den sist undertecknande parten fristående person, hos vilken den först undertecknande parten kan inhämta upplysning om att köpet är avslutat. Det räcker inte att den undertecknade köpehandlingen har lämnats till den sist undertecknande partens advokat.

14. Av det sagda följer att bundenhet vid successivt undertecknande av köpehandlingen alltid uppkommer genom att den sist undertecknande parten ger ut handlingen till motparten eller till en person som har behörighet att med bindande verkan för denne ta emot handlingen, typiskt sett partens ombud. Med hänsyn till fastighetsköpets särskilda natur måste bundenhet vidare antas uppkomma, inte bara när den av båda parter underskrivna handlingen lämnas till en sådan mäklare som omfattas av fastighetsmäklarlagen (2011:666), utan också när den ges in till inskrivningsmyndigheten i ett inskrivningsärende eller – i fråga om överlåtelse av ett markområde – till fastighetsbildningsmyndigheten för fastighetsbildning.

15. I målet aktualiseras frågan vad som närmare bestämt ligger i den av Högsta domstolen anvisade bindningsmöjligheten att handlingen lämnas till någon i förhållande till den sist undertecknande parten fristående person. Med utgångspunkten att ingen av parterna är bunden förrän båda är det sträcker sig den ordningen längre än vad som följer av allmänna avtalsrättsliga principer, enligt vilka bundenhet skulle förutsätta att handlingen har mottagits av den först undertecknande parten (jfr p. 12). Det huvudsakliga skälet för bindningsordningen är – enligt vad Högsta domstolen framhöll i 2000 års avgöranden – att den sist undertecknande parten inte ska kunna utnyttja en oklarhet, när det gäller om ett avtal har ingåtts eller inte.

16. Beträffande den först undertecknande partens skyddsbehov märks att han när som helst och utan att något formkrav behöver iaktas kan förhindra att köpet fullföljs genom att meddela motparten sin ändrade inställning. På det sättet kan han sätta en gräns för hur långt den sist undertecknande parten kan spekulera på hans bekostnad. Den tilltänkte köparen har också rätt att återfå eventuellt utgivet vederlag. Vidare kan det sättas i fråga om inte allmänna principer om culpa in contrahendo kan leda till ett visst skadeståndsansvar för en part som inte agerar med tillbörlig lojalitet mot motparten, och det oberoende av om köpet kommer till fullföljande eller inte. Beträffande de särskilda överväganden som i det hänseendet kan föranledas av de fastighetsrättsliga formkraven kan antecknas följande.

17. En utgångspunkt vid fastighetsköp har sedan länge varit att en bristande uppfyllelse av ett löfte om en försäljning eller om ett köp inte ska medföra något skadeståndsansvar, i vart fall inte när ett sådant ansvar allvarligt underminerar formkravet (se t.ex. NJA 1923 s. 316, NJA 1929 s. 225, NJA 1932 s. 290, NJA 1940 s. 112, NJA 1941 s. 689 och NJA 1947 s. 220; jfr Hjalmar Karlgren, Om handpenningsavtal i samband med köp av fast egendom, Festskrift till Birger Ekeberg, 1950, s. 302 ff. på s. 312 f.). Underlåtenheten att infria en sådan utfästelse medför därför inte någon skyldighet att utge skadestånd enligt (det positiva) kontraktsintresset. Skälet till det är att en rätt till sådan ersättning skulle innebära att löftesmottagaren försattes i samma ekonomiska situation som om ett bindande avtal hade ingåtts, och att detta skulle underminera formkravets syfte.

18. När emellertid parterna har ingått ett handpenningavtal enligt vilket köparen åtar sig att ersätta säljaren dennes skada om köpet inte kommer till stånd, anses denna särskilda förbindelse bindande för köparen. Om ett sådant avtal har träffats kan köparen enligt handpenningavtalet bli ersättningsskyldig

upp till handpenningens belopp för sådana skadeståndsposter som försätter den skadelidande i samma ekonomiska situation som om något avtal inte hade kommit till stånd (det s.k. negativa intresset eller tillitsintresset). Rätten till ersättning omfattar i dessa fall säljarens utgifter för förhandling, avtalsin- gående och uppfyllelse eller förberedelse för uppfyllelse av avtalet. Härutöver kan ersättning utgå för s.k. dispositionsförluster, d.v.s. sådana förluster som säljaren har gjort genom att ha vidtagit eller ha låtit bli att vidta rättsliga dispositioner i tillit till det förutsatta avtalet. En sådan förlust kan uppkomma för säljaren om han har avböjt att träffa ett fördelaktigt avtal med någon annan i förlitan på att avtalet med den förste köparen skulle bli bindande (se t.ex. NJA 1974 s. 526; jfr beträffande ersättning enligt tillitsintresset exempelvis Johnny Herre, Ersättningar i köprätten. Särskilt om skadeståndsberäkning, 1996, s. 304 ff. med hänvisningar i fotnot 46 samt Jan Kleineman, Avtalsrättsliga formföreskrifter och allmänna skadeståndsrättsliga ansvars- principer, JT 1993-94, s. 433 ff. på s. 452).

19. När parterna har avtalat om att handpenningen i sin helhet ska vara förverkad ifall det förutsatta överlåtelseavtalet inte ingås, får inställningen i svensk rätt anses vara att förverkandeöverenskommelsen inte är bindande i den utsträckning som den ger säljaren en rätt till ersättning för mer än tillitsintresset. Detsamma gäller när parterna i stället har avtalat om att vite ska utgå om avtalet inte kommer till stånd. Har parterna ingått ett handpenning- avtal men inte angett konsekvenserna av att köparen inte fullbordar köpet, får det i normalfallet anses vara underförstått att köparen ska utge ersättning enligt tillitsintresset – med handpenningen som tak – om ett bindande avtal inte kommer till stånd. (Se NJA 1974 s. 526.)

20. Vad som gäller när parterna inte har ingått något avtal om handpenning, förverkande eller vite är mer osäkert. I rättspraxis finns det inte något klart

exempel på att ersättning enligt tillitsintresset har utgått i avsaknad av en sådan särskild överenskommelse, när ett avtal om ett fastighetsköp inte har fått en bindande form. Däremot finns det många exempel på fall där någon ersättning inte har utgått (se särskilt NJA 1973 s. 175, där säljaren i samband med köparens önskemål under förhandlingarna gjorde ändringar i husets inredning i enlighet med köparens önskemål men köparen sedan valde att inte köpa fastigheten; köparen ansågs inte ha ådragit sig någon ersättningsskyldighet men grunden för det framstår inte som helt klar; se även de i p. 17 angivna rättsfallen). De principer som har utvecklats för handpenningavtalen och motsvarande avtal får emellertid anses vila på grundtanken att ersättning enligt tillitsintresset ska kunna utgå i vissa fall när det är motiverat och inte innebär att de fastighetsrättsliga formkraven kringgås eller urholkas.

21. Mot den angivna bakgrunden kan det inte anses finnas något absolut hinder mot att lägga allmänna lojalitetshänsyn till grund för en rätt till ersättning enligt principerna om culpa in contrahendo också när det gäller fastighetsköp (jfr Kleineman, a.a., s. 453 och Folke Grauers, Fastighetsköp, 20 uppl. 2012, s. 71). Har en köpare av oaktsamhet skapat en befogad men i sak oriktig tillit hos säljaren om att ett bindande avtal om fastighetsköp har ingåtts eller kommer att ingås och har säljaren drabbats av kostnader eller annan skada därför att han har handlat på grundval av denna tillit, så bör det – beroende på de närmare omständigheterna – kunna medföra skyldighet att utge skadestånd enligt tillitsintresset. Motsvarande ansvar bör en säljare ha.

22. Eftersom således den först undertecknande parten har ett visst skydd mot illojal spekulation av motparten – genom dels att han när som helst kan hindra fortsatt spekulation, dels att en viss rätt till skadestånd föreligger – finns det inte tillräckliga skäl för att förstärka detta skydd genom en utsträckning av principerna för avtalsbundenhet vid fastighetsköp utöver vad som redan har

skett i praxis. Snarare finns det skäl att tillämpa den bindningsordning som Högsta domstolen anvisade i NJA 2000 s. 747 I och II med en viss återhållsamhet, så att avvikelser från vad som följer av allmänna avtalsrättsliga principer blir så liten som möjligt.

23. Förutom i de situationer som anges i punkt 14, bör mot bakgrund av det anförda ett överlämnande av en av båda parter undertecknad köpehandling avseende fast egendom till en utomstående leda till avtalsbundenhet endast om tre förutsättningar är uppfyllda. För det första får den mottagande personen inte beträffande köpehandlingen stå under den sist undertecknande partens instruktionsmakt; exempelvis får han inte vara skyldig att återlämna handlingen till denne. För det andra bör det av parternas avtal eller omständigheterna vid avtalsingåendet framgå för den först undertecknande parten att handlingen efter motpartens underskrift kommer eller kan komma att ges ut genom att lämnas till den fristående personen. För det tredje bör det krävas att personen har en skyldighet att tillhandahålla handlingen så att den först undertecknande parten ensidigt kan vidta rättsliga dispositioner med stöd av avtalet, exempelvis genom att få till stånd en inskrivning av överlåtelsen. Den som har fått parternas gemensamma uppdrag att ta emot den undertecknade handlingen och ombesörja lagfart uppfyller dessa krav.

24. Det föregående innebär att det för avtalsbundenhet inte är tillräckligt att den part som har tagit emot en av motparten undertecknad handling kontaktar denne och upplyser att handlingen är undertecknad. Detta gäller oavsett om det sedermera kan föras i bevis att köpehandlingen hade undertecknats före bekräftelsen. Det är för bundenhet inte heller tillräckligt att köpehandlingen efter undertecknande av den andra parten i kopia lämnas till en sådan person som avses i punkt 23 (eller till motparten själv). En annan sak är att ett sådant handlande kan föranleda skadeståndsansvar (se p. 21).

Ett bindande avtal har inte uppkommit

25. Enligt 16 kap. 1 § föräldrabalken har överförmyndaren till uppgift att utöva tillsyn över bl.a. förmyndares verksamhet och att vid tillsynen särskilt vaka över att den omyndiges tillgångar i skälig omfattning används för hans nytta och att tillgångarna i övrigt är placerade så att tillräcklig trygghet finns. Samma ändamål ligger bakom bestämmelsen i 13 kap. 10 § om krav på överförmyndarens godkännande vid en fastighetsöverlåtelse. Överförmyndarens roll är alltså att ta till vara den underåriges intressen genom kontroll av förmyndarnas åtgärder. Någon skyldighet att se till motpartens intressen föreligger inte.

26. Den funktion som en överförmyndare har vid en fastighetsöverlåtelse i vilken en underårig är part medför att överförmyndaren inte kan anses vara en sådan fristående person som avses i punkt 23.

27. Av det sagda följer att det för avtalsbundenhet inte var tillräckligt att fullföljdshandlingen med för bundenhet erforderliga underskrifter fanns hos överförmyndaren. Inte heller uppkom avtalsbundenhet genom att överförmyndaren lämnade originalet till företrädare för dödsboet.

Sammanfattande slutsatser samt frågan om rättegångskostnad

28. Eftersom förlikningsavtalet inte uppfyller de formkrav som gäller för fastighetsöverlåtelser och fullföljdshandlingen inte på ett erforderligt sätt gavs ut, så har någon bindande överlåtelse av fastigheten till dödsboet inte kommit till stånd. Hovrättens domslut ska således fastställas.

29. Med den angivna utgången är dödsboet förlorande part och ska ersätta SJ

för hans rättegångskostnad i Högsta domstolen. SJ har begärt sådan ersättning med 265 125 kr avseende ombudsarvode, hans eget arbete och konsultation med sakkunnig. Det saknas tillräckliga skäl för att sätta ner den yrkade ersättningen.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog, Ann-Christine Lindeblad, Göran Lambertz, Johnny Herre (referent) och Dag Mattsson
Föredragande justitiesekreterare: Jenny Hjukström