

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 6 oktober 2020

Mål nr

T 2126-19

PARTER

Klagande

Janakas AB, 559052-7478

Lunnvägen 1

921 42 Lycksele

Ombud: Advokat RP

Motpart

Lapplands Äventyr AB, 556331-7741

Kassjö 262

905 93 Umeå

Ombud: Advokat RS

SAKEN

Fordran

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Övre Norrlands dom 2019-03-20 i mål T 58-18

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Janakas AB ska ersätta Lapplands Äventyr AB för dess rättegångskostnad i Högsta domstolen med 20 000 kr, avseende ombudsarvode, samt ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Janakas AB har yrkat att Högsta domstolen ska förplikta Lapplands Äventyr AB att till Janakas betala 1 400 000 kr jämte ränta.

Janakas har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta Lapplands Äventyr för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta Lapplands Äventyr att ersätta Janakas för dess rättegångskostnader där.

Lapplands Äventyr har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL**Bakgrund**

1. Lapplands Äventyr och Janakas ingick i mars 2016 ett skriftligt avtal, betecknat "Köpekontrakt/hyreskontrakt", enligt vilket Lapplands Äventyr

sålde en viss angiven fastighet i Lycksele till Janakas. Köpeskillingen angavs vara 3,8 miljoner kr. I avtalet föreskrevs att köpeskillingen skulle betalas dels genom en handpenning om 1,4 miljoner kr vid avtalets ingående, dels genom hyra med 30 000 kr i månaden i 80 månader. Janakas skulle få tillträde till fastigheten när avtalet hade undertecknats och handpenningen betalats. Enligt avtalet skulle äganderätten till fastigheten övergå till Janakas när köpeskillingen till fullo hade betalats, dock senast år 2022. Janakas hade också rätt att betala hela köpeskillingen i förtid. Om Janakas brast i fullgörandet av betalningen, hade Lapplands Äventyr enligt avtalet rätt att häva köpet och behålla handpenningen och redan betalda hyror.

2. Janakas betalade den handpenning som hade överenskommit men sedan inte något mer. Lapplands Äventyr sade upp det som parterna benämnt som hyresdelen av avtalet. Janakas väckte därefter talan om att återfå handpenningen och gjorde gällande att avtalet var ogiltigt.

3. Som grund för sin talan har Janakas åberopat att avtalet avser en utfästelse om framtida överlåtelse av fastigheten, samt att fastighetsköpet har villkorats av ett hyresförhållande under längre tid än två år. I andra hand har Janakas åberopat ogiltighet på grund av svek.

Formkraven vid fastighetsköp

4. Vid överlåtelse av fast egendom gäller särskilda formkrav enligt 4 kap. jordabalken. Enligt 1 § första stycket krävs en skriftlig köpehandling som skrivs under av säljaren och köparen med angivande av köpeskillingen och en förklaring att fastigheten överläts på köparen (överlåtelseförklaring). Om dessa formkrav inte uppfylls är köpet ogiltigt. Ett avtal om ett framtida förvärv av fast egendom är inte giltigt.

5. Vidare får ett fastighetsköps fullbordan eller bestånd inte göras beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats är köpet ogiltigt (4 § första stycket). Denna tvåårsregel ska dock inte tillämpas på bl.a. villkor varigenom köpets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av att köpeskillingen betalas (4 § andra stycket).

6. Syftet med tvåårsregeln är att det, från såväl parternas och allmänhetens som kreditgivningens sida, är angeläget att vid försäljning av fast egendom inte ställa upp villkor som medför osäkerhet och oreda i ägandeförhållandena under en längre tid. Köpet ska dock alltid kunna göras beroende av att köpeskillingen betalas och detta oavsett om tvåårsregeln överskrids. (Jfr NJA II 1972 s. 71 ff.)

Prövningen av om kraven är uppfyllda

7. Köp av fast egendom är ett formalavtal där vissa bestämda krav följer av lag och där köpehandlingarna ska bli föremål för prövning av inskrivningsmyndigheten i samband med ansökan om lagfart. Det är i huvudsak en objektiv bedömning av handlingens innebörd som ska göras (jfr ”Överlåtelseförklaringen” NJA 1984 s. 482).

8. Vid prövningen av om jordabalkens krav är uppfyllda bör innebörden av motstridiga eller mångtydiga avtalsvillkor som utgångspunkt bedömas så att avtalet blir meningsfullt utifrån sitt syfte och ändamål som fastighetsköp. Villkoren ska bedömas utifrån ordalydelsen och med hänsyn till avtalet i dess helhet. Parternas egentliga avsikt med ett visst avtalsvillkor får underordnad betydelse vid prövningen av om kraven är uppfyllda.

”Den 40-åriga uthyrningen”

9. I rättsfallet ”Den 40-åriga uthyrningen” NJA 1977 s. 509 aktualiserades ett avtal betecknat ”Hyreskontrakt med avtal om hyresköp”. Tvisten rörde frågan om en mäklares provision skulle beräknas med utgångspunkt från att avtalet utgjorde en fastighetsöverlåtelse eller att det utgjorde ett hyresavtal. I avtalet föreskrevs att ett köpebrev skulle överlämnas efter det att hyresbetalningar fullgjorts oavbrutet under 40 år. Högsta domstolen konstaterade att om avtalet var att se som ett kombinerat hyres- och köpeavtal på det sätt mäklaren hävdade så hade köpets fullbordan – i strid med tvåårsregeln – gjorts beroende även av andra villkor än sådana som gällde betalningen av köpeskillingen, nämligen att ett oavbrutet hyresförhållande förelåg och att någon omständighet inte inträffade som föranledde säljaren att säga upp avtalet. Avtalet var i sådant fall ogiltigt som fastighetsköp. Mäklarens provision bestämdes därför utifrån att det var fråga om ett hyresavtal.

10. Av rättsfallet framgår att det avgörande för bedömningen var att det, utöver villkor om att betalning skulle ske genom kvartalsvisa hyror, fanns villkor som knöt köpets fullbordan till hyresförhållandets bestånd.

Bedömningen i detta fall

11. I målet är det fråga om att avgöra om det omtvistade avtalet uppfyller de i jordabalken föreskrivna kraven på ett giltigt köpeavtal. Det blir alltså tal om att närmast bocka av balkens krav och se om de är tillgodosedda i avtalet.

12. Parternas avtal uppfyller formkraven i 4 kap. 1 § första stycket jordabalken och utgör därför en giltig köpehandling (se p. 4). Något framtida förvärv av fast egendom är det inte fråga om. Liksom hovrätten finner Högsta domstolen alltså att avtalet inte är ogiltigt på denna grund.

13. Avtalsvillkoret om att återstående del av köpeskillingen ska betalas genom månatliga ”hyresbetalningar” under 80 månader innebär att det rör sig

om ett villkorat köp i den mening som avses i 4 kap. 4 § jordabalken. Frågan blir då om detta ska ses som ett villkor för köpeskillingens erläggande eller som ett annat villkor som gäller för längre tid än två år och som medför att avtalet är ogiltigt.

14. Betalningarna ska enligt villkoret räknas av på köpeskillingen. Detta talar starkt för att villkoret – oavsett hur betalningarna har benämnts – ska ses som ett villkor om hur köpeskillingen ska betalas. Det framgår också av avtalet att Janakas har haft rätt att betala kvarvarande del av köpeskillingen i förtid. Det sista momentet i köpet, möjligheten för Janakas att få lagfart beviljad, är inte kopplat till något annat förhållande än köpeskillingens erläggande. Lapplands Äventyrs rätt till hävning och skadestånd vid bristande betalning innebär enligt avtalet visserligen att redan inbetalda belopp vid avtalsbrott inte längre ska betraktas som avbetalningar på köpeskillingen. Detta förtar dock inte villkoret om betalningar dess karaktär av reglering av hur den resterande köpeskillingen ska betalas.

15. Köpets fullbordan eller bestånd kan därmed inte anses ha gjorts beroende av andra villkor än köpeskillingens erläggande. Avtalet är därför inte ogiltigt som en köpehandling avseende fastigheten på grund av 4 kap. 4 § jordabalken.

16. Janakas talan om återfående av handpenningen kan alltså inte bifallas på grund av att avtalet inte uppfyller kraven enligt 4 kap. jordabalken. Som hovrätten funnit föreligger inte heller ogiltighetsgrundande svek.

17. Hovrättens domslut ska följaktligen fastställas.

18. Vid denna utgång ska Janakas ersätta Lapplands Äventyr för rättegångskostnad i Högsta domstolen. Kostnadsyrkandet är skäligt.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Kerstin Calissendorff, Dag Mattsson, Malin Bonthron, Stefan Reimer (referent) och Cecilia Renfors
Föredragande justitiesekreterare: Mohamed Ali