

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 18 mars 2021

Mål nr

T 1268-20

## **PARTER**

### **Klagande**

HS

Ombud: Advokat MA

### **Motpart**

NH

Ombud: Jurist OB

## **SAKEN**

Pant i fast egendom m.m.

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts dom 2020-02-05 i mål T 8328-19

\_\_\_\_\_

## **DOMSLUT**

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

## **YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN**

HS har yrkat att Högsta domstolen förklarar att den tredskodom som meddelades av Nacka tingsrätt den 20 januari 2017 i mål nr T 5220-16 mellan henne och Iles Finance OÜ har rättskraft (prejudiciell betydelse) i det i tingsrätten pågående målet.

NH har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

## **DOMSKÄL**

### **Bakgrund och målet i Högsta domstolen**

1. I ett köpekontrakt daterat den 11 oktober 2014 angavs att HS sålde fastigheten X 1:1128 till bolaget Iles Finance OÜ. Bolaget företräddes av HSs dåvarande make, KS. Några dagar därefter ansökte bolaget om lagfart och en inteckning om 4 000 000 kr i fastigheten. Ansökan beviljades och ett fysiskt pantbrev ställdes ut och lämnades till KS.
2. KS lånade därefter 3 300 000 kr av NH och överlämnade pantbrevet som säkerhet för lånet.
3. HS väckte i september 2016 talan mot bolaget och yrkade att domstolen skulle fastställa att hon hade bättre rätt än bolaget till fastigheten. Som grund för yrkandet angav hon att i vart fall hennes namnteckning på överlåtelsehandlingen varit förfalskad. Bolaget delgavs stämning men inkom inte med svaromål. Tingsrätten biföll genom tredskodom HSs talan. Tredskodomen fick laga kraft och HS skrevs åter in som lagfaren ägare till fastigheten.
4. HS har härefter väckt talan mot NH och yrkat bl.a. att NH till henne ska utge det pantbrev i fastigheten som han innehar som säkerhet för fordran mot

KS. Tingsrätten och hovrätten har genom en mellandom avgjort frågan om tredskodomen i målet mellan HS och bolaget – där HS förklarats ha bättre rätt till fastigheten än bolaget – har rättskraft (prejudiciell betydelse) även i förhållande till NH.

### **Rättskraftens omfattning**

*Huvudregeln är att rättskraften av en lagakraftvunnen tvistemålsdom är begränsad till parterna*

5. En lagakraftvunnen dom har rättskraft såvitt avser den sak som talan avsett. Rättskraften innebär bl.a. att den sak som har avgjorts genom domen inte kan bli föremål för prövning i en ny rättegång (se 17 kap. 11 § tredje stycket rättegångsbalken). Domen utgör alltså processhinder i en senare process; den har då s.k. negativ rättskraft (*res judicata*). Rättskraften kan också innebära att den dom där saken är prövad får bindande verkan i en annan rättegång där den fråga som tidigare prövats har betydelse för utgången, s.k. positiv rättskraft (prejudiciell betydelse). En tredskodom vinner typiskt sett rättskraft på samma sätt som en dom som har meddelas efter en materiell prövning (jfr ”Fastighetsmäklarens tredskodom” NJA 2001 s. 255).

6. En doms rättskraft är i princip begränsad till den rättsföljd som har gjorts gällande i målet. Det innebär bl.a. att det huvudsakligen är fastställelse-domar som tillmäts prejudiciell betydelse och att domskäl inte vinner rättskraft.

7. Huvudregeln är vidare att rättskraften är begränsad till parterna. Det finns dock undantag där andra än parterna träffas av domens rättskraft.

*Det huvudsakliga undantaget för när en doms rättskraft omfattar tredje man*

8. Det huvudsakliga undantaget från huvudregeln är när den förändring av tredje mans rättsställning som rättskraften skulle medföra också hade kunnat

inträda genom utövande av förfoganderätten över tvisteföremålet, t.ex. genom ett avtal mellan parterna i tvisten. Tredje man kan alltså träffas av en doms rättskraft om och i den utsträckning han eller hon skulle ha varit bunden av ett civilrättsligt förfogande över det omtvistade rättsförhållandet av en part eller båda parter i den tvist som domen avser. (Se t.ex. ”Komplementärens intervention” NJA 1985 s. 466 och ”Layer Cake” NJA 2015 s. 346 p. 9; jfr Per Olof Ekelöf m.fl., Rättegång III, 8 uppl. 2018, s. 197.)

9. Ett exempel på tillämpningen av detta undantag är att en andrahandshyresgäst träffas av rättskraften av ett avgörande i en tvist mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen eftersom dessa skulle ha kunnat civilrättsligt disponera över hyresförhållandet med bindande verkan för andrahandshyresgästen.

*Några särskilda situationer där rättskraften omfattar tredje man*

10. Utöver det nu berörda undantaget kan en doms rättskraft omfatta tredje man också i vissa andra situationer, t.ex. om domen rör ett odelbart anspråk, om det är fråga om en statusdom i familjemål, om tredje man efter en dom succederat i ena partens rättsställning eller om domen avser ett rättsförhållande som måste regleras enhetligt i förhållande till alla intressenter, något som gäller för t.ex. vissa miljö- och fastighetsbildningsmål (jfr Ekelöf m.fl., a.a., s. 196 och 201 f.).

11. Enligt 18 kap. 9 § jordabalken kan vidare talan om bättre rätt till fast egendom med laga verkan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne före talans väckande har överlåtit egendomen. Bestämmelsen är avsedd bl.a. för den situationen att A har blivit av med en fastighet och den orättmätige förvärvaren B därefter sålt fastigheten till C men där B fortfarande har lagfart. Trots att det från A:s perspektiv finns flera personer som kan göra anspråk på att äga fastigheten behöver A enligt paragrafen inte driva processer mot samtliga äganderättspretendenter. I stället

räcker det med att väcka talan mot den som senast fått eller sökt lagfart, dvs. B. Domen i det målet är bindande inte bara i förhållande till B utan får rättskraft också gentemot C.

12. Regleringen i 18 kap. 9 § gäller bara tvister om bättre rätt där det finns flera personer som hävdar att de har äganderätt till samma fastighet till följd av skilda förvärv. Den är inte avsedd för och inte heller direkt eller analogt tillämplig i en tvist mellan någon som påstår sig ha äganderätt till fastigheten och en innehavare av panträtt i fastigheten. Den utgör inte heller ett stöd för att en dom om bättre rätt enligt paragrafen också ska gälla mot den till vilken panträtt upplåtits i fastigheten.

### **Har en dom om bättre rätt till fastighet rättskraft i förhållande till panthavare?**

#### *Panträttens innebörd*

13. Om ett förvärv av en fastighet återgår som ogiltigt, är en upplåtelse av panträtt som skett efter det att fastigheten kom ur den rätte ägarens hand utan verkan, om inget annat följer av 18 kap. jordabalken (se 6 kap. 8 §). Om panträtt har upplåtits i fast egendom och om upplåtaren inte var rätt ägare till egendomen – t.ex. på grund av att upplåtarens åtkomst var ogiltig – är upplåtelsen ändå giltig, om dels lagfart på egendomen var beviljad för upplåtaren vid upplåtelsen eller därefter beviljas för honom, dels borgenären vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om att upplåtaren inte var rätt ägare (se 18 kap. 2 §).

14. Panträttsupplåtelsen är emellertid inte giltig, oavsett god eller ond tro hos borgenären, om den handling på vilken äganderätten grundats är förfalskad (se 18 kap. 3 § 1).

15. Dessa regler innebär att det har direkt betydelse om det i en tvist mellan panthavaren och den som påstår sig ha äganderätten till fastigheten kan läggas

till grund för bedömningen att den påstådde ägaren i ett tidigare skede har förlorat sin äganderätt till följd av att den handling på vilken äganderätten grundats var förfalskad.

16. Panträtt till fast egendom upplåts genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet (se 6 kap. 2 § första stycket). Innebörden av panträtten är bl.a. att panthavaren kan få sin fordran betald genom att kräva att fastigheten säljs exekutivt och att panträtten består även om gäldenären överlåter fastigheten.

17. Inteckningen i fastigheten kan inte ändras utan panthavarens medgivande. En fastighetsägare som exempelvis överlåter sin fastighet kan inte komma överens med köparen om att en panträtt i fastigheten som tillkommer någon annan inte längre ska gälla. Den upplåtna panträtten ligger utanför fastighetsägarens civilrättsliga förfogandemöjligheter.

*En dom om bättre rätt till fastighet har inte rättskraft i förhållande till panthavare*

18. Eftersom fastighetsägaren inte genom avtal eller någon annan civilrättslig disposition kan förfoga över panträtten med bindande verkan för panthavaren kan en dom om bättre rätt till fastigheten inte ges rättskraft också gentemot panthavaren med stöd av det huvudsakliga undantaget från regeln om att rättskraften bara träffar parterna (se p. 7 och 8). Några förutsättningar att på annan grund låta rättskraften träffa också panthavaren föreligger inte. (Jfr Per Olof Ekelöf, Om interventionsgrunden, 1937, s. 79 f. och Ekelöf m.fl., a.a., s. 198.)

19. Det kan noteras att det för den principiella frågan om en dom om bättre rätt till en fastighet har prejudiciell betydelse i en senare tvist mellan den som har förklarats ha bättre rätt och panthavaren knappast kan vara avgörande huruvida panträtten har upplåtits före, under eller efter den tvist som har

föranlett domen om bättre rätt. En annan sak är att panthavarens civilrättsliga ställning kan påverkas av när pantsättningen skedde och vilken information panthavaren då hade.

### **Bedömningen i detta fall**

20. Tredskodomen mellan HS och bolaget innebär att frågan huruvida HS har bättre rätt till fastigheten har blivit rättskraftigt avgjord i relationen mellan HS och bolaget. Tredskodomens rättskraft är inte sådan att den har prejudiciell betydelse i tvisten mellan HS och NH i frågan om den handling som bolagets äganderätt och lagfart grundades på var förfalskad eller inte.

21. Det innebär att mellandomstemat ska besvaras på så sätt att den tredskodom som meddelades av Nacka tingsrätt den 20 januari 2017 i mål nr T 5220-16 mellan HS och bolaget inte har rättskraft (prejudiciell betydelse) i målet mellan HS och NH. Hovrättens domslut ska därför fastställas.

\_\_\_\_\_

---

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Ann-Christine Lindeblad, Johnny Herre (referent), Dag Mattsson och Malin Bonthron  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Malin Broman Lindfors