

# Fastighetsköp med motstridiga köpehandlingar

*Köpekontraktet ges företräde\**

JORI MUNUKKA

## 1. Inledning

Det förekommer att avtalshandlingar sinsemellan ger olika besked. Det förekommer också att avtalsparter uppfattar risken för motstridighet vara så stor att denna måste regleras på något sätt. Så har skett i entreprenadavtalen AB 04 och ABT 06 och i konsultavtalet ABK 09 genom s.k. rangordningsbestämmelser, vilka avgör vilka kontraktshandlingar som ska ges företräde vid tolkningen.

För att bota motstridighetsproblem av detta slag har vissa tolkningsmaximer utvecklats. Några sådana är att senare går före tidigare och att skrivet går före tryckt. Båda de nu nämnda maximerna pekar i riktningen att det senast tillkomna avtalsinnehållet har företräde, vilket ligger väl i linje med parternas dispositionsfrihet, med 6 § 2 st. avtalslagen och ett prejudikat om köp av fast egendom från 1982. Fastighetsköpfallet *NJA 2016 s. 689* vänder på steken. Men detta har goda skäl för sig och ligger i linje med den rådande uppfattningen om köpehandlingarnas funktioner vid fastighetsköp, även om det aktuella fallet inte hade någon självklar utgång. Emot talade också ett notisfall från 2009.

Som rättsvetare har man vanligen koncentrationen riktad mot att utforska rättssystemets rationalitet och koherens. Det gör att man lätt kan fokusera på negativ kritik. I detta fall är det svårt att hitta kritikvärdiga punkter, även om jag möjligen hittat något som hade kunnat lyftas fram bättre. Avgörandet är enligt min uppfattning ett mycket gott tillskott till fastighetsrättspraxisen.

\* Jag tackar för goda synpunkter från Johan Sandstedt och Alexander Unnersjö, båda verksamma vid Stockholm Centre for Commercial Law, Juridiska fakulteten, Stockholms universitet.

Det är mycket välfriserat, och i avgörandet väljer HD bort åtskilliga i och för sig goda men inte nödvändiga resonemang som föreslagits av justitiesekreteraren.

## 2. Omständigheterna och underinstanserna

Frågan var om ett fastighetsköp avsåg en hel registerfastighet eller endast en del av en fastighet. I köpekontraktet angavs köpeobjektet i enlighet med följande:

”Säljaren överlåter härmed till köparen på nedanstående villkor följande fasta egendom (nedan benämnd fastigheten): Fastigheten Strängnäs Plångsta Fäboda 1:1, del av enl. bif. kartskiss ett område om ca 13 Ha, Plångsta Fäboda 1, 635 04 Eskilstuna.”

På kartskissen fanns två områden utritade med anteckningarna ”ca 13 Ha” och ”ca 2 Ha” samt beteckningarna ”1” respektive ”2” efter fastighetsbeteckningen. Den i köpekontraktet angivna arealen utgjorde merparten av registerfastigheten. Tolkningen av klausulen gav således klart vid handen att det rörde sig om ett s.k. arealköp, jfr 4:7 JB. Säljaren hade ett drygt år före köpets fullbordan ansökt om avstyckning av ett område motsvarande det som säljaren skulle behålla. Det fanns ett försäljningsprospekt som enligt säljaren visade att det var fråga om försäljning av del av fastigheten. I köpebrevet beskrevs i motsats till köpekontraktet objektet som hela registerfastigheten. Köpebrevet undertecknades på ett bankkontor. Enligt säljaren hade diskussion förts med en bankkamrer om relaxation av den tänkta avstyckningen, vilket bestreds av köparna. Köpehandlingarna hade upprättats av säljaren med biträde av fastighetsmäklare. Köparna var aldrig i kontakt med mäklaren, och de bestred att de fått del av prospektet. Köparna sökte och erhöll lagfart på hela fastigheten. Ca två och ett halvt år senare efterhörde säljaren med Lantmäteriet om hur det gick med avstyckningen. Lantmäteriet meddelade då att ärendet hade återkallats av köparna. Efter att säljaren utan framgång hade försökt förmå Lantmäteriet att inhämta köpekontraktet för att åstadkomma rättelse, kontaktade säljaren köparna, såvitt visat ca tre och ett halvt år efter köpets fullbordan. Köparna ansåg sig vara ägare till hela registerfastigheten. Säljaren väckte talan om bättre rätt till ca 2,5 Ha. Köparna åberopade att köpebrevet angav den gemensamma partsavsikten och att, om motsatsen skulle anses vara fallet, att säljaren förlorat sin rätt till följd av passivitet.

Med stöd av NJA 1982 s. 691, vilket refereras senare, fann tingsrätten att det skulle krävas särskilda skäl för att inte låta köpebrevets innehåll få företräde, och efter en ingående prövning befanns sådana särskilda skäl saknas. Säljarens talan ogillades. Hovrättens domskäl är i hög grad överensstämmande med tingsrättens. Hovrätten markerade särskilt att bevisbördan åvilar den part som gör gällande att köpekontraktets uppgifter ska ha företräde. Hovrätten fann att säljaren inte uppfyllt sin bevisbördas, och ogillade talan. En minoritet bestående av två domare fann att säljarens talan skulle bifallas, med stöd främst i köparnas uppgifter om vad som hade förevarit vid köpekontraktets undertecknande och deras senare underlåtenhet att ge uttryck för annan uppfattning. Minoriteten fann också att säljarens passivitet skulle ha behövt vara 20 år för att ge köparna bättre rätt enligt 16:1 1 st. JB.

### 3. HD

Efter att HD redogjort för omständigheterna och underinstansernas avgöranden beskrevs sedvänjan och reglerna om dubbla köpehandlingar. Sedvänjans främsta praktiska funktion var att verka som påtryckningsmedel mot köparen att betala fullt, vilket understöds av formkravsreglerna. Om köpet gjorts beroende av utfärdande av köpebrev, ska det *ex lege* tolkas som ett krav på köpeskillingsens erläggande, 4:5 JB, vilket innebär hinder mot full lagfart med ansökan enbart med stöd av köpekontraktet. HD förklarade sedan att det vid bruket av dubbla köpehandlingar krävs att även köpebrevet uppfyller formkraven, 4:2, men att formbrist i denna köpehandling inte förtar köpekontraktets giltighet, utan att detta endast har den effekten att köpet då ännu inte blivit definitivt och att köparen då ännu inte kan erhålla full lagfart. Parterna är således bundna av köpekontraktet, poängterade HD. – Därefter behandlade HD problemet med motstridiga köpehandlingar. Avtalsstolkning syftar i första hand till att eftersöka den gemensamma partsavsikten. Vid motstridighet måste de dubbla köpehandlingarnas funktion och rättsverkan beaktas. Härefter uttalade sig HD principiellt. Köpekontraktet utgör den grundläggande avtalshandlingen. Avtalet blir bindande redan genom köpekontraktet, och kontraktet får normalt ses som ett uttryck för den gemensamma partsavsikten, särskilt i de delar som är obligatoriska för att uppfylla formkraven. Köpekontraktet innehåller vanligen alla väsentliga avtalsvillkor medan köpebrevet mer har den huvudsakliga funktionen att verka som avslut. Slutsatsen härav var att köpekontraktet bör läggas till grund för bedömningen av avtalsinnehållet, även om det av omständigheterna kan

framgå att parterna har avsett att ändra eller precisera avtalet genom köpebrevet, med hänvisning till NJA 1982 s. 691. – Vid tillämpningen fann HD att köpekontraktet med den bifogade kartskissen angav att utägan inte skulle ingå i köpet. Inte några omständigheter hade framkommit om att den skulle ingå. Enbart det förhållandet att utägan inte undantogs i köpebrevet var inte tillräckligt för att visa att parterna hade haft – eller senare fått – den gemensamma avsikten att utägan skulle ingå. HD rundade av med att kort avfärda köparnas invändning om bundenhet till följd av passivitet, med en hänvisning till 16:1 JB.

## 4. Analys

### 4.1 Köpekontraktet som primär tolkningsfaktor vid motstridighet

I köpekontraktet bestäms avtalsvillkoren och köpebrevet utgör i allmänhet endast ett kvitto på köpeskillingen.<sup>1</sup> Parterna kan villkora köpet med s.k. svärvillkor men endast skriftligen, 4:3 1 JB. Om köpekontraktet uttryckligen anger att köpet är beroende av att köpeskillingen erläggs, eller att köpebrev ska upprättas, är köpet villkorat av köpeskillingens erläggande, 4:5. Av 4:4 2 st. framgår att tiden för köpets villkorande av köpeskillingens betalning eller av att ett arealköp fullföljs med fastighetsbildning kan vara längre än två år, i motsats till huvudregeln i 1 st. Ett av parterna undertecknat köpebrev – om sådant ska upprättas enligt köpekontraktet – utgör förutsättning för full lagfart, 20:7 13 i förening med 4:1, 4:2, 4:4 och 4:5.<sup>2</sup> Traditionen med dubbla köpehandlingar fyller således huvudsakligen en säkerhetsfunktion för säljaren och utgör en påtryckningsfunktion mot köparen.

Enligt domskälen ska särskilt de grundläggande formkravsvillkoren i 4:1 presumeras vara överenskomna i enlighet med köpekontraktet. Det finns goda skäl för detta. Sannolikt har parterna redan vid ingåendet av det bindande avtalet noga övervägt partsidentitet, överlåtelseobjekt och pris. Mot denna presumtion talar 4:6, som anger att svärvillkor måste upptas även i köpebrevet för att få rättsverkan, och 4:25 2 st., som anses innebära att hävningsförbehåll grundat på betalningsdröjsmål också måste upprepas i köpebrevet.<sup>3</sup> Om det skulle finnas motstridighet mellan köpehandlingarnas svärvillkor eller hävningsförbehåll är det troligare att köpebrevets formu-

<sup>1</sup> Grauers F, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 2 §, Lexino 2015-02-15, avsnitt 1.

<sup>2</sup> Prop. 1970:20 med förslag till jordabalk, Del B 2, s. 585.

<sup>3</sup> Prop. 1970:20, Del B 1, s. 222 ff. och 161 f. Grauers F, Fastighetsköp, 21 u. 2016, s. 78.

lering blir utslagsgivande. Den köpekontraktspresumtion som HD utformat är i så fall från början kringskuren av 4:6 samt 4:25 2 st.

I notisfallet NJA 2009 N 33 fann HD att ett villkor, om att säljarna av en hel registerfastighet skulle ha rätt att undanta ett område under förutsättning att avstyckning hade beviljats inom viss tid, skulle jämföras med ett svärvillkor på så vis att det skulle behövas upprepas i köpebrevet för att få verkan.

”Villkoret i 16 § köpekontraktet är inte ett återgångsvillkor, men innebär likväl att äganderätten till den fasta egendomen, såvitt avser det angivna markområdet, skall hållas svävande under viss tid efter att köpebrev utfärdats och köpeskillingen erlagts. Såvitt avser detta markområde kan köpet sägas ha förutsatt att avstyckning inte kom att ske inom den angivna fristen. Villkoret får således anses vara av sådant innehåll att det måste upprepas i köpebrevet för att behålla sin fulla rättsverkan. För att säkerställa parternas avsikt i vad avser omfattningen av den fasta egendom som överläts var det därmed erforderligt att villkoret i § 16 upprepades i köpebrevet.”

Enligt HD var det alltså *erforderligt* att ”undantagsklausulen” skulle upprepas i köpebrevet. Argumentet synes vila på att åstadkomma tydlighet, inte att undvika ett svävande tillstånd som sådant. Nu var det fråga om ett tidsbegränsat avstyckningsvillkor, men det borde knappast finnas mindre anledning att kräva upprepning i köpebrevet om tidsfristen enbart bestäms av 4:7. Visserligen får nog denna aspekt av 2009 års notisfall anses överspelad av 2016 års fall, men det förvånar att fallet inte ens noterades, vilket ju dock kan ha berott på ett förbiseende.

Trots det nu anförda talar just det faktum att köpebrev i allmänhet endast fyller kvitto- och påtryckningsfunktioner starkt för HD:s lösning i 2016 års fall.<sup>4</sup> Köpebrev som innehåller svärvillkor eller hävningsförbehåll torde vara mycket ovanliga,<sup>5</sup> och sådana köpebrev har betecknats som meningslösa.<sup>6</sup> Köpekontraktet uppfattas som den mera heltäckande avtalshandlingen, och som det bättre tolkningsunderlaget vid den gemensamma partsavsiktens utforskande. – Den metod som HD anger är att i första hand beakta köpekontraktet, men om detta antyder att en reglering inte är slutlig utan ska

<sup>4</sup> Prop. 1970:20, Del B 1, s. 161.

<sup>5</sup> Victorin A. & Hager R., Allmän fastighetsrätt, 7 u. 2015, s. [3.2.5]. Hellner J., Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt. 1 häftet. Särskilda avtal, 3 u. 1996, s. 77.

<sup>6</sup> Grauers, Fastighetsköp, s. 61 och 75 not 80. Vilande lagfart kan beviljas, vilket förhindrar senare dubbelöverlåtelse till godtroende, men så kan ske redan på köpekontraktet. Det finns ett exempel i NJA 1986 s. 205 på att en definitiv köpehandling utfärdats utan att full betalning skett, vilket orsakade bryderier för säljaren.

bestämmas definitivt senare, ska detta kunna leda till att köpebrevets lydelse ges förtur. Man skulle ju kunna iaktta en sträng motsatt regel, som i sig är logisk och systemenlig, nämligen tolkningsmaximen om att senare går före tidigare, vilken ju passar bäst med vad som gäller för svärvillkors och hävningsförbehålls *giltighet*. Men den regeln strider ändå mot den friare avtals-tolkningsmodell som gäller utanför fastighetsköprätten, och skulle kunna verka systemstörande i tolkningsläran och troligen i enstaka fall framstå som stötande. Regeln om att svärvillkor och hävningsförbehåll måste upprepas i köpebrevet, liksom tvåårsregeln, motiveras av ett starkt samhällsintresse att inte hålla fastighetsköp svävande, och kan köp göras definitiva förr än senare finns på hela taget mycket vunnet. Det är ett rimligt krav att ställa på fastighetssäljare att hålla sig så pass orienterade om regelsystemet att de iakttar dessa regler. Dessa motiv är emellertid inte lika präglade på tolkningen av om egendomen avsett registerfastigheten eller en areal därav. Visserligen uppstår vid osäkerhet om den överlåtna egendomens ytmässiga omfattning också då ett svävande tillstånd, till den del där motstridighet mellan köpehandlingarna föreligger.<sup>7</sup> Men det talar inte i sig i den riktningen att just köpebrevet ska ha företräde. I den riktningen talar dock inskrivningsförhållandena, eftersom lagfarten kommer att ha beviljats på grundval av köpebrevet, men å andra sidan är principen att inskrivning inte har konstitutiv verkan, 19:40. Det avgörande får bli vad som ligger närmast att anta ha varit parternas gemensamma avsikt.

#### 4.2 Ansökan om fastighetsbildning i samband med arealförvärv

Arealköp regleras i 4:7–9 JB. Reglerna tillämpades inte i detta fall. I formkravet ingår som en central komponent att egendomen måste anges. Vid arealköp är det tillräckligt att en karta med utritat område är bifogad till köpehandlingens eller att området på annat sätt beskrivs tydligt.<sup>8</sup> Utstakning av lantmätare behövs alltså inte för att åstadkomma ett giltigt avtal. Den centrala bestämmelsen är 4:7. Enligt denna ska ansökan om fastighetsbildning ske senast sex månader efter att köpehandlingens upprättades. I annat fall är köpet ogiltigt. Syftet härmed är att undvika oklarhet om ägarförhållanden och fastighetsobjekt under lång tid.<sup>9</sup> Även om det kan förefalla naturligt

<sup>7</sup> Jfr NJA 2009 N 33.

<sup>8</sup> NJA 1986 s. 366 och NJA 1995 s. 178. Jfr även NJA 2012 s. 1095, p. 9, där tydlighetskravet i den första av två påstådda köpehandlingar inte ansågs vara uppfyllt.

<sup>9</sup> Prop. 1970:20, Del B 1, s. 165.

att fristen ska börja löpa från köpekontraktets upprättande har HD obiter dictum funnit att ordalydelsen innebär att en ny frist börjar löpa efter köpebrevs upprättande, NJA 1987 s. 211, vilket hämtade stöd från ett uttalande under utskottsbehandlingen av JB i riksdagen.<sup>10</sup> Om köpekontraktet inte innehåller någon referens till köpebrevs upprättande, ska tiden enligt samma utskottsbetänkande räknas från köpekontraktet, såvida inte köpebrev sedermera upprättas. Den situation som HD prövade 1987 var när köpekontraktet gjorde en referens till köpebrev, men köpebrevet inte upprättats eller förrättning söktes inom sex månader. I det fallet ansågs köpet ogiltigt. – Därtill anges i bestämmelsen lite kryptiskt, om förrättningen inte är avslutad inom dessa sex månader, alternativet att förrättningen ”skall verkställas på grundval av köpet”. Därmed avsågs att köpavtalet måste ha återopats inom ramen för förrättningen om förrättningen inte hunnit avslutas inom sexmånadersfristen, dvs. en tydligare konnexitet mellan fång och förrättning.<sup>11</sup> Till följd av bestämmelsens oklara ordalydelse ansågs det i NJA 1976 s. 483 vara tillräckligt att köpehandlingen företeddes innan förrättningen hade avslutats, dvs. utan krav på att så skedde inom sex månader från köpehandlingens upprättande. Härav följer indirekt också att förrättningen visserligen inte behöver avslutas inom viss tid men att den inte får avskrivas eller avslås, utan måste fullföljas.<sup>12</sup> I annat fall är köpet ogiltigt.

Med den tolkning som HD gjorde av avtalet i det aktuella fallet var det fråga om ett arealförvärv. Ansökan om fastighetsbildning hade skett ett drygt år före köpets fullbordande, men den återkallades av köparna, varför den avskrevs. Sedan gick det över tre år innan talan fördes i tingsrätten. Då borde med en lexikalisk tolkning av 4:7 köparnas förvärv ha blivit ogiltigt. Talan i detta fall rörde bättre rätt till en del av fastigheten. Således hade inte ogiltighet yrkats, men det kan diskuteras om kraven i 4:7 verkligen ligger inom ramen för parternas disposition.

”Reglerna [i 4:7–9 JB] innebär i princip att köpet gjorts beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd. De utgör alltså s.k. legala villkor för köpet. Reglerna har därför tvingande karaktär och kan inte kringgås i avtalet. – – – Som jag redan anfört utgör de s.k. legala villkoren inte avtalsvillkor i egentlig bemärkelse

<sup>10</sup> 3 LU 1970:80 s. 197; NJA II 1972 s. 78. Se även Grauers, *Fastighetsköp*, 20 u. 2012, s. 74 f.

<sup>11</sup> Prop. 1970:20, Del B 1, s. 170.

<sup>12</sup> Prop. 1970:20, Del B 1, s. 170 f. Se även SOU 1960:25, Lagberedningens förslag till jordabalk m.m. 2, s. 81.

utan vissa generellt gällande förutsättningar för köpets bestånd. I paragraferna finns vidare regler som knappast kan betecknas ens som legala villkor.”<sup>13</sup>

Av citatet följer att parterna inte kan *avtala* i strid med bl.a. 4:7.<sup>14</sup> Helt klart är också att det inte går att undvika ogiltighet bara genom att inte någon av parterna för talan om ogiltighet. I 1:1 2 st. föreskrivs att sämjedelning är utan verkan.<sup>15</sup> Men fristreglerna har givetvis inte haft det aktuella problemet i sikte. Av departementschefens förslag framgick också farhågor om att reglerna kunde bli obilliga om de gjordes för stränga. Enligt Lagberedningens (LB) förslag 1960 skulle ett långtgående konnexitetskrav gälla mellan fång och fastighetsbildning, vilket innebar att köpet alltid skulle vara känt vid förrättningen, även om förrättningen ledde fram till den avtalade avstyckningen eller om förrättningen avslutats men ännu inte fastställts när köpet ingicks.<sup>16</sup> Propositionen jämkade uppfattningen motivvis.<sup>17</sup> LB föreslog 1947 också att arealköpen skulle övervakas *ex officio* av inskrivnings- och fastighetsbildningsmyndigheterna, på så vis att ansökan om lagfart av en del av en registerfastighet *ex jure* skulle anses innefatta en begäran om avstyckning.<sup>18</sup> Skulle ansökningen avslås av fastighetsbildningsmyndigheten, skulle inskrivningsmyndigheten meddela köparen att köpet var ogiltigt. Detta förslag godtog inte i propositionen, utan rättsföljden skulle enbart genomdrivas genom att köparen inte skulle beviljas lagfart eller genom talan av någon part.<sup>19</sup> Reglerna ger således visst svängrum.

I detta fall förefaller det rimligt i förhållande till båda parterna, att endera av parterna medges rätt att ansöka om förrättning. Men ska någon tidsfrist gälla, kanske sex månader från lagakraftvunnen dom? Om någon ansökan inte sker inom den angivna tiden är det en svår nöt att knäcka vilken rättsföljd som ska utgå. Ska de lagfarna köparnas förvärv anses ogiltigt? Ska säljaren anses ha förlorat sin rätt till den aldrig överlättna arealen även om det

<sup>13</sup> Prop. 1970:20, Del B 1, s. 162.

<sup>14</sup> Se även NJA 2009 N 33: ”Utformningen av avtalsvillkoret innebär att ogiltighetspåföljden enligt 4 kap. 7 § JB, som utgör indispositiv rätt, inte aktualiseras.”

<sup>15</sup> Jfr också NJA 1986 s. 205, där något svärvillkor eller hävningsförbehåll inte intagits i köpehandlingen. Säljaren hävde köpet p.g.a. bristande betalning. Köparen medgav återgångsyrkandet inför rätten. Medgivandet kunde inte läggas till grund för säljarens talan.

<sup>16</sup> SOU 1960:25, Lagberedningens förslag till jordabalk m.m. 2, s. 82 f. Prop. 1970:20, Del B 1, s. 165 och 168 f.

<sup>17</sup> Prop. 1970:20, Del B 1, s. 169 f.

<sup>18</sup> SOU 1947:38, Lagberedningens förslag till jordabalk. I, s. 178 f.

<sup>19</sup> Prop. 1970:20, Del B 1, s. 171. Se även SOU 1960:25, s. 80.



inte gått ens tio år sedan köparens lagfart? Ska kanske inte någon rättsföljd alls inträda? Och om avstyckning sker, ska den slutligen kostnadsmissigt belasta sökanden, ägaren av stamfastigheten, ägaren av avstyckningen eller ska en fördelning ske? Och vad avgör i dessa fall vad som är stamfastighet och avstyckning?

### 4.3 1982 års fall

HD refererade till NJA 1982 s. 691. I det fallet relaterade köpekontraktet priset till beslut av en myndighet (länsbostadsnämnd), vilket i sin tur knutits till ett index utfärdat av en annan myndighet (Bostadsstyrelsen). Prisuppgiften i köpekontraktet var uttryckligen preliminär. Köpebrevet angav ett bestämt pris utan hänvisning till myndighetsbeslut eller index, vilket ledde till ett drygt 10 procent för lågt pris. Säljaren hävdade att prisvillkoret skulle tolkas i enlighet med köpekontraktet. HD uttalade:

”Enbart den omständigheten att köpebrevet upptar en annan köpeskilling än som följer av köpekontraktets bestämmelser betager inte köpebrevet dess verkan som giltig köpehandling mellan parterna. Med hänsyn härtill och till att köpebrevet upprättats senare än köpekontraktet är köpebrevet att uppfatta som en slutgiltig uppgörelse mellan parterna angående köpeskillingen, om inte särskilda skäl föreligger att tillägga köpebrevet annan innebörd eller att anse det ogiltigt.”

Vid den fortsatta prövningen av om det fanns särskilda skäl att tillägga köpebrevet en annan innebörd än lydelsen, beaktades säljarens uppgift att skälet till att en bestämd köpeskilling angavs vara säljarens omsorg om köparen, nämligen att i köparens intresse möjliggöra full lagfart utan att behöva avvakta ett myndighetsbeslut. Eftersom säljaren inte hade meddelat köparen om att priset egentligen var ett annat än det angivna och köparen inte av annan anledning hade insett detta, blev köpebrevets prisvillkor gällande. – I 1982 års fall återopades alltså bl.a. formkravet och tolkningsmaximen om att senare går före tidigare. Härav följer att köpebrevet ska ha företräde vid motstridighet även om det kan medges undantag från köpebrevets lydelse vid särskilda skäl. Här upptas alltså inte ens alternativet att tolka fastighetsköpavtalet som en enhet med ledning av köpekontraktet, utan snarare att köpebrevet endast vid särskilda skäl kan tolkas med ledning av köpekontraktet. Den angivna regeln är mycket enkelt uppbyggd: En senare upprättad formriktig köpehandling är giltig, och eftersom den är senare *ska* den uppfattas som en

slutlig uppgörelse om priset, men särskilda skäl kan medge att tolkningen grundas på annat än ordalydelsen.

I 2016 års fall uttalade sig HD i anslutning till referensen till 1982 års fall i enlighet med följande:

”12. Detta innebär att köpekontraktet som regel bör läggas till grund för bedömningen av avtalsinnehållet. Det kan dock av omständigheterna framgå att parterna har avsett att ändra eller precisera avtalet genom köpebrevet (jfr NJA 1982 s. 691).”

HD:s referens till 1982 års fall kan verka en gnutta missvisande. 2016 års fall ger närmast intrycket att parterna i 1982 års fall gemensamt hade avsett att köpeskillingen skulle vara den som angavs i köpebrevet, men i fallet hade ju säljaren åberopat att en bestämd köpeskillning angavs enbart i köparens intresse, utan att säljaren avsett att efterge sin rätt. Argumenten för varför den omständigheten inte blev avgörande var att säljaren – en stor näringsidkare – kände till att köpeskillingen var oriktigt angiven och att köparen – en konsument – till följd av snårigt regelverk inte insett vare sig att köpeskillingen var riktig eller att anledningen till prisuppgiftens angivande var att möjliggöra lagfart.<sup>20</sup> Den lösning som HD valde i 1982 års fall var därför i högsta grad förenlig med 6 § 2 st. avtalslagen om oren accept. Om inte köparen hade insett att säljaren tolkade avtalet på annat sätt, skulle det objektiva förklaringsinnehållet ges företräde, särskilt som säljaren själv insåg att det förelåg en missöverensstämmelse mellan köpebrevets lydelse och hur säljaren själv tolkade avtalet.

I 1982 års fall nämns också alternativet att köpebrevet skulle kunna vara ogiltigt. Säljaren hade i andra hand åberopat att det skulle stå i strid med tro och heder för köparen att göra köpebrevets prisvillkor gällande. Så ansågs inte vara fallet, redan av det förhållandet att köparen vid köpebrevets upprättande inte hade haft insikt om att prisvillkoret inte varit riktigt. Förutom grövre ogiltighetsanledningar enligt 3 kap. avtalslagen tänker man här också särskilt på förklaringsmisstag enligt 32 § 1 st. avtalslagen som en möjlig överksamhetsgrund. I 1982 års fall förelåg inte något förklaringsmisstag, eftersom säljaren var medveten om avvikelserna mellan viljan och viljeuttrycket. I 2016 års fall hade möjligen förklaringsmisstag kunnat åberopas som en alternativ

<sup>20</sup> I RH 2:85 prövades samma fråga, med närmast identiska domskäl och med samma utgång som i 1982 års fall.

grund.<sup>21</sup> Säljaren hade nämligen inte förstått att ett ”rent” köpebrev medförde att hela fastigheten objektivt förklarades överlåtten, medan köparen borde ha insett att säljaren inte hade avsikten att sälja hela registerfastigheten.

#### 4.4 2016 års fall och motstridiga prisvillkor

Är då 1982 och 2016 års fall förenliga? Ja, åtminstone delvis. I 1982 års fall är den uttalade regeln nära knuten till prisvillkoret, och 2016 års fall ryms vid sidan av detta. Det är mera bekymmersamt att lyckas förena fallen om 2016 års fall ska kunna tillämpas även på prisvillkor. Det kan dock ske om man uppfattar 1982 års regel med en annan läsart än den ovan angivna (att köpebrevets ordalydelse ska gälla *eftersom* det ska uppfattas som en slutlig uppgörelse). Med visst våld mot domskälen kan 1982 års regel tolkas så att köpebrevets ordalydelse ska gälla *om* det ska uppfattas som en slutlig uppgörelse. Men det vore att reducera 1982 års regel till ett cirkelargument. Ett alternativt sätt att åstadkomma förenlighet i avgörandena är att utgå från att båda avgörandena endast försöker förenkla den komplexa avtalsstolkningen, för att ge vägledning i liknande fall. 1982 års fall avgjordes av presumtionen om att det senaste villkoret har företräde, vilket är en prioriteringsregel som typiskt sett säkerställer att den relevanta gemensamma partsavsikten får genomslag, nämligen den avsikt som sist kom till uttryck under avtalsproceduren. I 2016 års fall blev det avgörande att den ursprungliga, otvetydiga partsavsikten förblev oemotsagd till dess att köpebrevet upprättades, samtidigt som det var svärbegripligt att säljaren skulle ha velat efterge sin rätt utan någon som helst kompensation. För att förena fallen kan vi således varken uppställa någon allmängiltig presumtion, varken en köpekontraktspresumtion eller en köpebrevspresumtion, utan som vanligt blir avtalsstolkningen mera komplex än så. Jag tror dock att HD nu velat uttrycka det förra, och att HD förut ville uttrycka det senare. I så fall får vi två tolkningsregler, en för pris, svävarklausuler och hävningsförbehåll, en annan för övriga villkor.

För just prisvillkor finns sedan 1992 en regel i 4:1 2 st. som innebär att en uppgift i en köpehandling om priset gäller, även om säljaren och köparen i en sidoöverenskommelse i själva verket avtalat om högre eller lägre pris. Varken av lagtexten eller av förarbetena framgår att det nödvändigtvis är den senaste köpehandlingens prisvillkor som blir bestämmande.<sup>22</sup> Men eftersom den utgör den handling på vilken lagfart söks och på vilken stämpelskatt

<sup>21</sup> Jfr prop. 1990/91:110 om ändring av jordabalken m.m., s. 22.

<sup>22</sup> Prop. 1990/91:110, s. 9 ff. och 20 ff.

och realisationsvinstskatt ska beräknas, ligger det nära till hands att tolka ”köpehandlingen” som den sist upprättade köpehandlingen. Denna regel stärker därför intrycket av att köpebrevet har företräde vid bestämmande av prisvillkor.

## 5. Slutord

NJA 2016 s. 689 ger stöd för att 4:7 JB om arealköp, som anses uppställa ett legalt villkor syftande till att motverka oklara ägandeförhållanden och inofficiella fastighetsbestämningar, inte ovillkorligen innebär att förvärvet är ogiltigt om föreskrifterna om ansökan om fastighetsbildning inte följts.

HD hade kunnat välja att lägga sig närmare NJA 1982 s. 691, genom att uppfatta köpebrevet som ett primärt tolkningsunderlag men samtidigt uppfatta särskilda skäl föreligga för att tolka köpebrevet i ljuset av köpekontraktet, och på så vis nå samma slut som i domen. I stället valde HD köpekontraktet som primär tolkningshandling. När det gäller andra villkor än priset och köpeobjektets identitet kan sällan motstridighet uppstå, eftersom köpebrevet inte försöker upprepa detta innehåll. För den stora massan av villkorstyper, som anknyter till objektets fysiska och rättsliga egenskaper och parternas prestationstidpunkter, är således köpekontraktet jämte sidomaterial den enda individuella tolkningskällan.<sup>23</sup> Domen medför att man bör utgå från köpekontraktet vid avtalstolkningen, bortsett från svärvillkor och hävningsförbehåll, och – med ledning av NJA 1982 s. 691 och 4:1 2 st. JB – troligen även från prisvillkor.

<sup>23</sup> Jfr NJA 2016 s. 237, p. 14–18.