

Två rättsfall, två domslut

Högsta domstolen och Svea hovrätt har nyligen meddelat två domar av viss betydelse för fastighetsmäklarnas verksamhet. Den ena domen handlar om rättsligt fel i form av ett servitut och den andra om optionsavtal vid upplåtelse av bostadsrätt. Domarna refereras och kommenteras kortfattat i denna artikel.

Servitutsfelet

Med servitut menas att en fastighet råder över en annan i ett visst avseende. Vanliga servitut är rätt att använda en väg eller en brunn på en angränsande fastighet. Till skillnad från ett nyttjanderättsavtal, som gäller mellan de parter som ingått avtalet, är ett servitut knutet till själva fastigheten. En annan skillnad är att ett servitut normalt inte är begränsande i tiden.

En mäklare ska enligt 17 § fastighetsmäklarlagen kontrollera om det finns några servitut eller andra belastningar på fastigheten. Hur kan man då veta om en fastighet är belastad av ett servitut? De servitut som är inskrivna i fastighetsregistret är naturligtvis lätta att kontrollera. Värre är det med sådana servitut som inte är inskrivna. Här ska mäklaren fråga säljaren om det finns några icke inskrivna servitut. Det kan också vara nödvändigt att ta fram en förrättningskarta från fastighetsbildningen för att se om det finns några s.k. officialservitut antecknade där.

Köprättsligt gäller att om inget annat avtalats har köparen rätt att förvänta sig att en förvärvad fastighet *inte* är belastad av några servitut eller nyttjanderätter. Av detta skäl anges i standardavtalen – närmast som ett förtydligande av denna rättsregel – att säljaren garanterar att det inte finns några servitut eller nyttjanderätter utöver de som anges i köpekontraktet. Köparens undersökningsplikt i dessa fall, både enligt lag och enligt standardavtalen, är alltså snudd på obefintlig. Samtidigt gäller att man som köpare inte får blunda för uppenbara förhållanden.

De köprättsliga reglerna handlar om vad köparen har rätt att förvänta sig av säljaren, men vid en överlåtelse av en fastighet som belastas av ett servitut blir även sakrättsliga regler aktuella. Med sakrätt menas sådana rättigheter som gäller mot tredje man, alltså mot någon annan än köparen eller säljaren. Den tredje man som blir aktuell i detta fall är primärt den härskande fastighetens ägare, alltså den som har ett servitut på den överlåtna, tjänande fastigheten. Om köparen av den tjänande fastigheten är i god tro, det vill säga om han inte insåg eller borde ha insett att det fanns ett servitut, försvinner servitutet och den härskande fastighetens ägare får hålla till godo med en skadeståndsfördran mot säljaren av den tjänande fastigheten. Detta framgår av 7 kap. 14 och 18 §§ jordabalken.

De nu angivna reglerna får tillsammans en lite lustig effekt. Om köparen är i god tro enligt 7 kap. 14 § jordabalken, försvinner som nämnts servitutet. Och i så fall är problemet löst från köparens horisont – det finns inte längre något belastande servitut på hans fastighet. Anta nu i stället att köparen *inte* är i god tro enligt den sakrättsliga regeln i 7 kap. 14 § jordabalken och servitutet därmed fortfarande kommer att belasta fastigheten, kan köparen då rikta ett krav mot säljaren enligt de köprättsliga reglerna? Eller annorlunda uttryckt: om köparen är i ond tro enligt 7 kap. 14 §, är han i så fall även i ond tro enligt 4 kap. 17 §?

I rättsfallet hade en mäklare förmedlat en fastighet utan några inskrivna servitut och i köpekontraktet garanterade säljaren att det inte fanns några servitut. Efter tillträdet visade det sig dock att det fanns ett icke inskrivet vägservitut som belastade fastigheten. Saken fördes inför rätta och hovrätten ansåg att köparna var i ond tro och att servitutet därför skulle fortsätta att gälla enligt regeln i 7 kap. 14 § jordabalken. Skälet till detta var att köparna lätt hade kunnat se att det gick en väg rakt över fastigheten, och därmed borde de ha förstått att det kunde finnas ett belastande servitut.

Köparna väckte därefter talan mot säljaren och mäklaren och begärde ersättning för den skada de led på grund av det belastande vägservitutet. Målet mot mäklaren slutade i en förlikning där mäklaren förband sig att utge ett visst skadestånd till köparna. Målet mellan köparna och säljaren prövades däremot i tre instanser: tingsrätt, hovrätt och Högsta domstolen. Den fråga som domstolarna hade att ta ställning till var den som nämnts ovan: när nu köparna var i ond tro enligt 7 kap. 14 § jordabalken, kunde de då ändå vara i god tro enligt 4 kap. 17 § jordabalken och därmed ha ett anspråk mot säljaren? Högsta domstolen besvarade den frågan jakande. Domen innebär således att kravet på ond tro enligt 4 kap. 17 § respektive 7 kap. 14 § jordabalken *inte är detsamma*. Man ställer alltså lägre krav på "undersökning" i det köprättsliga förhållandet än i det sakrättsliga förhållandet.

Optionsavtalsfallet

Enligt allmänna civilrättsliga regler är det fullt möjligt att ingå optionsavtal, det vill säga ett avtal om att i framtiden ingå ett bindande avtal om exempelvis köp. De allmänna reglerna är dock kringskurna. Beträffande köp av fastighet gäller sedan gammalt att ett optionsavtal inte är bindande. För bostadsrätter ansåg dock Högsta domstolen i NJA 1992 s. 66 – trots att det finns ett formkrav även för bostadsrättsköp – att ett optionsavtal är bindande om det upprättats i skriftlig form.

Ett i någon mening liknande fall prövades i NJA 2001 s. 75. Här gällde det en kvinna som ägde en hyreslägenhet vilken stod i begrepp att ombildas till en bostadsrätt. Kvinnan överlät lägenheten innan den hade upplåtits med bostadsrätt; det som såldes var alltså en blivande bostadsrätt. Enligt allmänna principer är det fullt möjligt att sälja något som ännu inte finns, eller som säljaren ännu inte äger, men i detta fall uppkom frågan om en överlåtelse av en blivande bostadsrätt kunde ses om ett kringgående av förbudet mot handel med förhandsavtal. Enligt 5 kap. 6 § bostadsrättslagen får ett förhandsavtal endast överlåtas till make eller sambo. Högsta domstolen kom emellertid fram till att en sådan överlåtelse var giltig, i varje fall, som man uttryckte det, om upplåtelsen var nära förestående. I det aktuella fallet skedde överlåtelsen ungefär tio månader före upplåtelsen, vilket ansågs vara tillräckligt nära.

Det senaste rättsfallet på detta område är från Svea hovrätts mål T 3709-13. Här hade en bostadsrättsförening ingått ett avtal med en person som gav denne rätt att i framtiden få fem lägenheter i föreningen upplåtna till sig. Avtalet gav alltså förvärvaren en rätt – men ingen skyldighet – att ingå upplåtelseavtal. Det var därmed inte fråga om något förhandsavtal enligt 5 kap. bostadsrättslagen – sådana avtal är nämligen ömsesidigt förpliktande – utan ett optionsavtal avseende upplåtelse.

Tingsrätten ansåg att ett optionsavtal som avsåg upplåtelse var ogiltigt, detta till skillnad från ett optionsavtal som avser överlåtelse, vilket ju enligt NJA 1992 s. 66 är giltigt. Hovrätten ansåg dock, i motsats till tingsrätten, att optionsavtalet var giltigt och att föreningen hade varit skyldig att upplåta lägenheterna. Eftersom så inte hade skett fick föreningen i stället utge ersättning för bostadsrätternas värde – över fem miljoner kr.

Det bör noteras att domen har överklagats. Det kan alltså hända att Högsta domstolen beviljar prövningstillstånd och kommer fram till en annan slutsats.

Slutligen ett gott råd: Som mäklare bör man vara försiktig med att hantera optionsavtal eller att överlåta en ännu icke upplåten lägenhet. Det är verkligen ingenting som bör ske regelmässigt, och det finns heller inga mallar för det i datasystemen. Någon enstaka gång kan det emellertid vara en framkomlig väg för att lösa en situation som inte går att lösa på annat sätt. Kontakta i så fall en jurist på området.

Magnus Melin
Förbundsjurist Mäklarsamfundet

