

Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

Marie Josefsson & Mathilda Persson

© Marie Josefsson och Mathilda Persson

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG//TVLM/16/5352 SE
Tryckort: Lund

Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

Future real estate transfers

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Marie Josefsson & Mathilda Persson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Matilda Ivarsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Förköpsrätt, option, termin, fastighetsöverlåtelse, formkrav, pactum de contrahendo

Keywords:

Pre-emption, options, futures, real estate transfers, pactum de contrahendo

Abstract

This research examines whether contracts that regulate future real estate purchases are to be permitted in Sweden. An investigation of the present as well as the historical legal position has served as a basis for the assessment made by the authors. Additionally the research investigates possible regulations of future real estate purchases in the event of a legalisation.

Contracts governing future real estate purchases are invalid, this follows from an ancient Swedish judicial principle, *pactum de contrahendo*. The invalidity of such contracts has been tried by the judiciary at several occasions who has concluded that the invalidity is a result of the formal requirements of real estate purchase agreements stated by the Code of Land Laws.

Our assessment is that the formal requirements themselves cannot be considered to cause the invalidity, the motives behind the formal requirements, however, can motivate the invalidity. The motives behind the existing formal requirements are among other things, the ambition to achieve transparent ownership situations in real estate matters and that ownership transitions shall be transparent. The principle of invalidity of contracts governing future real property purchases has been an established principle of the Swedish judiciary system for centuries. Several historical investigations has been undertaken by experts in order to state their emergence. One interpretation of one paragraph in the Code of Land Laws of 1810 is believed to be a possible source of origin, something that has not however, been fully confirmed.

Despite the prohibition against contracts on future real estate purchase, conclusion of such contracts exist in practice. Very often such contracts are concluded by large companies and municipalities. The fact that such contracts are concluded is not believed to be due to the lack of knowledge but due to the will of the parties to conclude such contracts. This can be seen as an indication of the demand for this particular type of contract in practice.

In this research, comparisons with other legislation have been made which have led us to the conclusion that contracts on future real estate purchases should be permitted. In order to maintain legal certainty we consider that the contracts should be regulated in law. To avoid the risks for the parties concerned as well as strangers, our suggestion is that contracts that regulate future real estate purchases are to be registered in the cadastre.

Sammanfattning

Avtal om framtida överlåtelse av fastigheter är enligt en gammal svensk rättsprincip, *pactum de contrahendo*, ogiltiga. Med avtal om framtida överlåtelse avses avtal som medger förköpsrätt, option eller termin. Möjligheten till avtal av sådant slag beträffande fastigheter har prövats i domstol vid ett flertal tillfällen, ogiltigheten har då hänvisats föreligga till följd av de formkrav som ställs på överlåtelseavtal i jordabalken. Förbud av sådant slag finns inte för någon annan typ av egendom enligt svensk lagstiftning. Avtal av det slaget är emellertid vanligt förekommande för aktier och annan lös egendom.

Trots förbudet mot avtal om framtida överlåtelse förekommer ingående av avtal av detta slag i praktiken. Det är många gånger stora företag och kommuner som ingår avtalen. Att avtal ingås trots förbudet kan alltså inte anses bero på okunskap utan snarare på en önskan av parterna själva att ingå sådana avtal. Det kan ses som en indikation på att avtalstypen efterfrågas i praktiken. Genom att bilda ett aktiebolag till vilket fastighetens äganderätt överläts kan reglerna kringgå. Avtal om framtida överlåtelse kan då tecknas för aktierna som är lös egendom vilket medför ett indirekt avtal för fastigheten.

Det finns situationer där förköpsrätt ändå tillåts. Närmare bestämt är förköpsrätt tillämplig i två fall. Det första fallet är då bostads- eller gårdsarrende är upplåtet. I detta fall kan en arrendator beviljas förköpsrätt genom anmälan till arrendenämnden. Det andra fallet är då hyresgäster i en fastighet går samman och bildar en bostadsrättsförening. Om bostadsrättsföreningen anmäler intresse om förvärv av fastigheten till hyresnämnden kan föreningen ges förköpsrätt till fastigheten som omfattar medlemmarnas hyresrättslägenheter. I dessa fall uppkommer förköpsrätt inte genom avtal utan uppstår till följd av lagstiftning.

Den princip som det ofta hänvisats till i domar berörande framtida överlåtelse av fast egendom har varit etablerad i svensk rätt under flera århundranden men dess ursprung och uppkomst är inte helt fastställd. Det är inte konstaterat hur denna allmänt vedertagna princip har uppkommit, det gör dock inte principen mindre gällande. Jur. dr Elisabeth Ahlinder har i sin doktorsavhandling försökt att utreda principens ursprung. Hon fann ingen säker härkomst men menar att principen kan ha ursprung i en tolkning av en paragraf i äldre jordabalken från år 1810. I dagsläget hänvisar rättsväsendet till att ogiltigheten av avtal om framtida överlåtelse av fast egendom beror på formkraven i dagens JB. Vi anser att det inte är formkraven i sig som medför ogiltighet av avtal om framtida överlåtelse, däremot kan skälen till formkraven anses motverkas om avtalstypen skulle vara giltig. De motiv som finns bakom dagens formkrav är bland annat att tydliga äganderättsförhållanden till fastigheter ska råda och att övergång av äganderätt ska vara tydlig.

I rapporten har jämförelser gjorts med annan lagstiftning vilket resulterat i att en legalisering av avtal om framtida överlåtelser anses vara möjlig. För att motverka de otydliga äganderättsförhållanden som man, i bland annat förarbetena till jordabalken, påpekat att man vill undvika och som man sagt skulle kunna uppstå till följd av en legalisering föreslås att reglering görs av avtalstyperna i lag. För att undvika risk för både de inblandade parterna och tredje man föreslås bland annat att avtal om framtida överlåtelse skrivs in i fastighetsregistret.

Förord

Detta examensarbete motsvarar 30 högskolepoäng och har genomförts under vintern 2015/2016 som ett avslutande projekt på civilingenjörsprogrammet inom Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola.

Vi vill framföra ett stort tack till vår hjälpsamma handledare Malin Sjöstrand för inspiration och många kloka råd under vårt arbete. Vi vill också passa på att tacka henne för att hon genom intressanta kurser har bidragit till den juridiska kunskap vi idag besitter som vi tror oss ha stor nytta av i framtiden.

Vi vill också rikta ett stort tack till Catrin Holmström på HSB Skåne som stöttat oss under arbetet med rapporten och gett oss många intressanta synpunkter på ämnet och genom sin yrkesroll kopplat ämnet till verkliga situationer.

Slutligen lämnas ett stort tack till alla kursare i L11 för fantastiska år under utbildningen. I ert sällskap har vi upplevt allt ifrån långa föreläsningar i E:1406 och tentaperioder på L-vägen till intressanta studiebesök hos Lantmäteriet i Gävle och en givande skogsutbildning i Asa. Vi har också skapat många roliga minnen tillsammans med er under allt från tentafester till pub-rundor i Budapest och lyxbrunch i Shanghai.

Lund den 24 februari 2016

Marie Josefsson & Mathilda Persson

Författningar och förkortningar

Förkortningar

f.	och följande
ff.	och följande sidor
HD	Högsta domstolen
SFS	Svensk författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar

Lagar

	Bostadsrättslag (1971:479)
	Lag (1904:48 s. 1) om samäganderätt
	Lag (1937:188) om arrendenämnder och hyresnämnder
	Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt
	Lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället
	Lag (2000:224) om fastighetsregister
	Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar
	Plan- och bygglag (2010:900)
ABL	Aktiebolagslag (2005:551)
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BoKol	Bostadsrättskontrollag
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)

Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

BulvL	Lag (1985:277) om vissa bulvanförhållanden
CISG	Lag (1987:822) om internationella köp
FB	Föräldrabalk (1949:381)
JB	Jordabalk (1970:994)
JFL	Jordförvärvslag (1979:230)
KöpL	Köplag (1990:931)
KKöpL	Konsumentköplag (1990:932)
RF	Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform
SkbrL	Lag (1936:82) om skuldebrev
ÄJB	Äldre jordabalken (Jorda balk i 1734-års lag)
ÄktB	Äktenskapsbalken

Innehållsförteckning

1	Inledning	17
1.1	Bakgrund	17
1.2	Syfte	18
1.3	Frågeställningar.....	18
1.4	Avgränsning	18
1.5	Disposition	19
2	Metod och material	21
2.1	Rättsdogmatisk metod.....	21
2.1.1	Komparativ rättsvetenskap.....	21
2.2	Material	21
2.3	Ekonomisk bedömning	23
2.4	Metod- och källutvärdering.....	23
3	Grundläggande terminologi	24
4	För rapporten relevant lagstiftning och information	26
4.1	Avtalslagen.....	26
4.2	Lagar som reglerar köp	27
4.2.1	Köplagen	27
4.2.2	Konsumentköplagen.....	27
4.2.3	Jordabalken	28
4.3	Fastighetsregistret	28
4.4	Medgivande till överlåtelse av fast egendom.....	29
5	Giltighet av avtal om framtida överlåtelser.....	30
5.1	Formkrav för överlåtelse av fast egendom.....	30
5.1.1	Köpeskillingen	30
5.1.2	Överlåtelseförklaring	31
5.1.3	Parterna och deras underskrifter	31
5.1.4	Motiv till formkrav.....	32

Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

5.1.5	Proposition 1970:20 med förslag till Jordabalk	33
5.1.6	Konsekvenser av jordabalkens formkrav	33
5.2	Äldre lagstiftning för fastighetsöverlåtelse.....	34
5.2.1	Diskussion kring äldre lagstiftnings påverkan på rådande rättsläge	36
5.3	Reglering av framtida överlåtelse vid gåva av fast egendom	37
5.4	Reglering av framtida överlåtelse vid bulvanförhållande	38
5.5	Markanvisningar – en form av avtal om framtida överlåtelse?	39
5.5.1	Avtal i praktiken - markanvisning eller option?	40
5.5.2	Diskussion kring markanvisningars tillämpning.....	43
6	Tillåtna förköpsrätter.....	44
6.1	Förköpsrätt för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.....	44
6.1.1	Proposition 1981/82:169 med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt mm	46
6.2	Arrendatorers förköpsrätt till arrendestället.....	49
6.2.1	Proposition 1983/84:136 med förslag till ändringar i arrendelagstiftning.	51
6.3	Diskussion om skillnader och likheter i förköpsrättslagstiftningarna.....	53
7	Fastighetsöverlåtelse genom aktiebolag.....	56
7.1	Paketering av fastigheter i aktiebolag - ett möjliggörande av avtal om framtida överlåtelse av fast egendom.....	56
7.1.1	Diskussion av analogvis tillämpning av JB:s formkrav på indirekta optioner	58
7.2	Kommittédirektiv 2015:62 - Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskattsområdet.....	60
8	Andra länders lagstiftning.....	61
8.1	Englands reglering av avtal om framtida överlåtelse	61
8.2	Norges reglering av avtal om framtida överlåtelse.....	61
9	Lagstiftning möjlig att tillämpa för att uppnå avtal som liknar avtal om framtida överlåtelse	63
9.1	Återgångsvillkor i köpeavtal.....	63

Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

9.1.1	Diskussion om hur återgångsvillkor kan användas för att uppnå avtal om framtida överlåtelse.....	64
9.2	Handpenningsavtal.....	65
9.2.1	Diskussion kring handpenningsavtal	67
10	Optionsavtal för bostadsrätter	69
10.1	Formkrav för överlåtelse av bostadsrätt.....	69
10.2	Diskussion kring formkraven för fast egendom och bostadsrätter	70
10.3	Utveckling av bostadsrätters värde	72
10.4	Diskussion om prisutvecklingen för villor och bostadsrätter.....	74
11	Författarnas sammantagna syn på rättsläget	79
12	Förslag på restriktioner för av avtal om framtida överlåtelser av fast egendom	82
12.1	Restriktioner för avtalets utformning.....	82
12.2	Administrativa restriktioner för avtal om framtida överlåtelser av fast egendom	83
13	Slutsats	92
14	Källförteckning	93
15	Bilagor.....	96
15.1	Bilaga 1 – Markanvisningsavtal mellan Värmdö & Peab.....	96
15.2	Bilaga 2 – Markanvisningsavtal mellan Stockholms kommun och Veidekke Bostad AB	99
15.3	Bilaga 3 – Markanvisningsavtal mellan Knivsta Kommun & Mojjen i Knivsta AB	103
15.4	Bilaga 4 – Markanvisningsavtal mellan Landskrona kommun & Bockasjö AB	105
15.5	Bilaga 5 – Realprisutveckling för bostadsrätter.....	118
15.6	Bilaga 6 – Realprisutveckling för villor.....	120
15.7	Bilaga 7 – Prisutveckling för villor och bostadsrätter.....	121

1 Inledning

I kapitlets inledande del finns en bakgrund till det studerade området. Därefter följer syfte och frågeställningar för studien vilka redogör för vad författarna avser att studien skall ge svar på. Kapitlet avslutas med vilka avgränsningar som gjorts för studien samt en kortfattad beskrivning av rapportens disposition.

1.1 Bakgrund

Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom, exempelvis optionsavtal, är i svensk rätt ogiltiga till skillnad från för lös egendom. Ämnet har varit återkommande och centralt i flera diskussioner i kurserna inom fastighetsrätt under våra fem år på civilingenjörsutbildningen inom lantmäteri på LTH. Diskussionerna har många gånger varit mycket intressanta och lett till att vi velat fördjupa oss mer i ämnet.

Första gången vi stötte på förbudet om avtal om framtida överlåtelser för fastigheter var redan under introduktionsveckan. Under veckan var vi på en kursgård där vi bland annat gick mellan olika stationer i skogen vid vilka vi skulle träffa våra kommande föreläsare för att bli introducerade för olika ämnen vi skulle stöta på under utbildningen. Vid en av stationerna träffade vi en av våra blivande föreläsare i fastighetsrätt, som idag är vår handledare i vårt examensarbete, som stod och viftade med ett avtal skrivet på en servett. Avtalet var mellan två parter som under en kväll på krogen hade avtalat om att en av dem skulle få köpa den andras fastighet till ett visst pris i framtiden. Vi studenter skulle ta ställning till huruvida avtalet var giltigt eller inte. Det rätta svaret var att avtalet var ogiltigt med anledning av en gammal princip inom den svenska fastighetsrätten som förbjuder avtal om framtida överlåtelser av fast egendom. Hade avtalet däremot gällt en lös sak istället för en fastighet så hade avtalet varit bindande mellan parterna. Sedan dess har principen om att bland annat optionsavtal inte är tillåtna för fastigheter varit ständigt återkommande i flertalet kurser. Vi har accepterat principens innebörd men har alltid varit nyfikna på varför det inte är tillåtet. Man får avtala om framtida överlåtelser när det gäller all annan egendom, vad är det egentligen som gör fastigheterna så speciella och vad är egentligen motiven bakom förbudet?

Trots principen om ogiltigheten av avtal om framtida fastighetsöverlåtelse har vi uppmärksammat att det inte är ovanligt att avtal om framtida överlåtelser ändå tecknas. Både direkt och indirekt i avtal där man maskerar optioner med hjälp av vilseledande terminologi. Avtal av sådana slag sluts även av kommuner och stora byggbolag med kunnig personal inom området. Att avtal av sådana slag sluts kan alltså inte anses bero på okunskap utan snarare på grund av vilja att kringgå lagstiftningen. Det finns ett fåtal situationer då förköpsrätt tillåts i svensk lagstiftning. Exempelvis så kan arrendatorer och bostadsrättsföreningar ibland få förköpsrätt till berörda fastigheter.

En vanlig form av fastighetsöverlåtelser idag är överlåtelse genom fastighetsbolag. Att bilda ett aktiebolag innehållandes endast fastigheter sker huvudsakligen för att uppnå

förmånligare beskattning eftersom stämpelskatt och inkomstskatt inte utgår vid överlåtelse av fastigheter genom bolagstransaktioner. Vid denna typ av överlåtelse, aktier i form av lös egendom, tillämpas annan lagstiftning än för fastigheter vilken tillåter avtal om framtida överlåtelse. Det är alltså möjligt att teckna exempelvis optionsavtal för fastigheter om det görs indirekt genom att optionen i praktiken tecknas för aktierna som alltså omfattar fastigheten. Den främsta anledningen till att fastigheter paketeras i bolag är dock för att minska skattekostnader vid överlåtelse. Med anledning av detta kom ett kommittédirektiv, dir. 2015:62, som lett till en utredning vars syfte är att kartlägga rådande skatteplanering och undersöka möjligheter till lagändring. En sådan lagändring skulle troligen minska antalet fastighetsöverlåtelse i bolagsform vilket vi tror i sin tur skulle leda till ytterligare efterfrågan på möjlighet att kunna avtala om framtida överlåtelse av fast egendom.

Rapporten kommer reda ut vilka skillnader som finns genom olika lagstiftningar och vilka argument som ligger bakom dessa skillnader. Vi vill i denna rapport reda ut hur förbudet har uppkommit och varför vissa liknande typer av avtal om framtida överlåtelse är tillåtna. Kan det finnas argument som talar för att legalisera avtal om framtida överlåtelse för fastigheter och bör det i så fall sättas några gränser för sådana avtal?

1.2 Syfte

Syftet med rapporten är att undersöka om avtal om framtida överlåtelse av fast egendom bör tillåtas och hur sådana avtal i så fall bör regleras.

1.3 Frågeställningar

- Hur ser rättsläget ut idag?
- Hur ser bakgrunden ut till gällande lagstiftning beträffande avtal om framtida överlåtelse av fast egendom?
- Det finns situationer där rätt till framtida överlåtelse medges genom lagstiftning. Hur ser lagstiftningarna ut? Kan dessa vara förebilder för eventuell legalisering av avtal om framtida överlåtelse för fast egendom?
- Kringgås förbudet mot avtal om framtida överlåtelse av fast egendom i praktiken?
- Finns det ett behov av en lagändring och är den i så fall realistisk att genomföra?
- Vilka möjligheter och risker hade legalisering av avtal om framtida köp kunnat utgöra? Kan eventuella risker som kartläggs elimineras?

1.4 Avgränsning

Rapporten har främst skrivits ur ett civilrättsligt perspektiv. För att utreda frågan djupare behöver fråga behandlas utifrån ett par andra andra perspektiv. Bland annat hade frågan behövt utredas i större omfattning ur fastighetsbildningsperspektiv.

1.5 Disposition

Kapitel 1 - Inledning

I kapitlets inledande del finns en bakgrund till det studerade området. Därefter följer syfte och frågeställningar för studien vilka redogör för vad författarna avser att studien skall ge svar på. Kapitlet avslutas med vilka avgränsningar som gjorts för studien samt en kortfattad beskrivning av rapportens disposition.

Kapitel 2 - Metod och Material

I följande kapitel redogörs för vilken typ av information samt vilka metoder som använts för att uppfylla studiens syfte. Avslutningsvis görs en utvärdering av källor och metoder.

Kapitel 3 - Grundläggande terminologi

I avsnittet redogörs för i rapporten återkommande termer.

Kapitel 4 - För rapporten relevant lagstiftning och information

I avsnittet redogörs för lagstiftning och annan information som kommer underlätta förståelsen för följande delar i rapporten.

Kapitel 5 - Giltighet av avtal om framtida överlåtelser

I avsnittet redogörs för bakgrunden till ogiltigheten av avtal om framtida överlåtelser. Beskrivning görs också om undantagsfall samt av avtal som förekommit i verkligheten som bör betraktas som avtal om framtida överlåtelse av fast egendom.

Kapitel 6 - Tillåtna förköpsrätter

I avsnittet redogörs utförligt för lagstiftning som medger förköpsrätt. Lagstiftningen och dess bakgrund är av stort intresse då den kan ge inspiration till generell lagstiftning för förköpsrätt och andra typer av avtal om framtida överlåtelse.

Kapitel 7 - Fastighetsöverlåtelse genom aktiebolag

I avsnittet förklaras reglerna för överlåtelse via aktiebolag och hur dessa kan nyttjas för att indirekt uppnå avtal om framtida överlåtelse av fast egendom. Avslutningsvis redogörs för ett aktuellt kommittédirektiv berörande överlåtelse av fastigheter som paketerats i aktiebolag vilket kan göra frågeställningen i rapporten ännu mera aktuell.

Kapitel 8 - Andra länders lagstiftning

I vissa andra länder är det möjligt att avtala om framtida överlåtelser av fast egendom. I avsnittet redogörs kortfattat för två andra länders lagstiftning. Avsnittet syftar inte till att fullständigt redogöra för olika länders lagstiftning utan att påvisa att man i andra länder möjliggör för avtal om framtida överlåtelser.

Kapitel 9 - Lagstiftning möjlig att tillämpa för att uppnå avtal som liknar avtal om framtida överlåtelse

I avsnittet redogörs för villkorade fastighetsöverlåtelser och handpenningsavtal. Situationerna är av intresse då villkorade avtal skulle kunna tillämpas för att uppnå ett

avtal som kan uppfylla funktionen av ett optionsavtal. Handpenningsavtal å sin sida är den avtalstyp som i sin renaste form kan användas för att aktivt påkalla en överlåtelse.

Kapitel 10 - Optionsavtal för bostadsrätter

I avsnittet kommer en redogörelse för möjligheten till avtal om framtida överlåtelse av bostadsrätt att göras. Därefter görs en jämförelse av lagstiftningarna som reglerar överlåtelser av bostadsrätter och fast egendom. Slutligen kommer lagstiftningarna utvärderas med hjälp av en ekonomisk bedömning.

Kapitel 11 - En sammantagen syn på rättsläget

I avsnittet ges sammantagen syn på hur vi bedömer rättsläget.

Kapitel 12 - Förslag på restriktioner för av avtal om framtida överlåtelser av fast egendom

I följande avsnitt ger vi förslag på hur avtal om framtida överlåtelser av fast egendom bör regleras.

Kapitel 13 - Slutsats

I avsnittet presenteras slutsatser från arbetet med rapporten.

2 Metod och material

I följande kapitel redogörs för vilken typ av information samt vilka metoder som använts för att uppfylla studiens syfte. Avslutningsvis görs en utvärdering av källor och metoder.

2.1 Rättsdogmatisk metod

Då rättsregler analyseras för rättsvetenskaplig forskning med hjälp av rättskällematerial så som lagstiftning, förarbeten, rättsfall och doktrin benämns analysen för rättsdogmatik. Beskrivning av de olika rättskällematerialen följer nedan. I rapporten har rättsdogmatisk metod använts för att utreda rättsläget kring avtal om framtida överlåtelser och bakgrunden till det. Rättsdogmatisk metod har också använts för att analysera likartade situationer och situationer som påverkas av lagstiftningen. Rapporten innehåller utredningar av typen *de lege lata* och analys av typen *de lege ferenda*. Med *de lege lata* menas att rättsläget beskrivs hur det för närvarande är och *de lege ferenda* innebär en rättspolitiskt inriktad analys om hur rätten bör vara tillsammans med förslag till förbättring. (Kleinman, 2013 s. 36 ff.)

Rättskällematerial som genom sin ändamålsenliga tolkning har övergått till normativitet av något slag utgör auktoritetsargument. Vid värdering och nyttjande av denna typ av källor ska man ha dess ändamålsenliga bakgrund i åtanke. För bäst resultat bör man i så stor utsträckning som möjligt använda flera olika auktoritetsargument tillsammans eller åtminstone tolka dem i sitt sammanhang. Vid tillämpning av rättsdogmatisk analys bör den gällande lagen dessutom jämföras med äldre rätt. (Kalmi, 1984 s. 73 ff.)

2.1.1 Komparativ rättsvetenskap

För djupare förståelse för rättsregler kan rättsläget i andra länder undersökas. Att nyttja kunskap om rättsläget i andra länder kallas för komparativ rättsvetenskap. (Kleinman, 2013 s. 40 f.) I rapporten kommer komparativ rättsvetenskap att tillämpas i en mindre omfattning för att påvisa att andra länder behandlar rapportens aktuella fråga på annat vis.

2.2 Material

De svenska rättsreglerna finns bland annat i form av lagar och förordningar som tillämpas av domstolar och myndigheter. Lagar bör skrivas på så vis att de kan förstås utan några större svårigheter. Det lämnas dock alltid utrymme för egen tolkning av lagen. Beroende på vem det är som läser lagen och vad läsaren själv vill uppnå kan lagtexten tolkas med hjälp av olika tolkningsmetoder. (Nilsson, 2011 s. 35 f.)

Lagar stiftas genom politiska processer vilka efterlämnar olika dokumentmaterial, så kallade förarbeten. Normalt sett när en lag ska stiftas brukar arbetet inledas med en utredning av en kommitté som ger ut ett betänkande. Betänkandet är ett förslag som ingår i serien för Statens offentliga utredningar (SOU). Ett betänkande innehåller oftast

ett förslag till lagtext och en redogörelse för tankegångarna bakom förslagens motiv. Betänkandet går därefter ut på remiss till myndigheter och berörda organisationer. Resultaten av remissvaren bearbetas i berört departement. Därefter yttrar sig lagrådet om förslaget, yttrandet lämnas till departementet som fortsätter bearbeta remissen tillsammans med lagrådets förslag. När dessa moment har utförts lämnas förslaget av regeringen som proposition till riksdagen. I riksdagen behandlas propositionen av berört utskott, därefter röstas det om förslaget i plenum, det vill säga av hela riksdagen. Om förslaget vinner bifall i riksdagen anmäls det i en skrivelse till regeringen som utfärdar lagen. Bakgrunden till lagen och hur den är avsedd att fungera framgår alltså av vad man kallar förarbetena; betänkandet, regeringspropositionen, utskottsutlåtandet och riksdagens protokoll. Nyare förarbeten finns tillgängliga på regeringens hemsida. (Nilsson, 2011 s. 41 f.) I rapporten har framförallt regeringspropositioner använts för att skapa förståelse för lagstiftarens syfte med lagen.

När lagen sedan ska tolkas kan det göras med hjälp av dess förarbeten, det kallas för en teleologisk lagtolkning. Den teleologiska lagtolkningen kan vara antingen subjektiv eller objektiv. Med subjektiv teleologisk tolkning fastställs det syfte lagstiftaren hade när lagen stiftades och med en objektiv teleologisk tolkning görs en tolkning utifrån dess funktion i samhället. (Malmström, 2012 s. 36) I rapporten har både subjektiv och objektiv teleologisk lagtolkning tillämpats.

Av domar tillskapas en typ av rättsregler som kallas rättspraxis. När lagen är svårtolkad och man inte får svar i förarbetena kan man söka stöd i rättspraxis från domar som berör liknande fall. De domar som är av störst vikt är domarna från HD, dessa kallas prejudikat. Prejudikaten är särskilt viktiga eftersom domare i lägre instanser i princip alltid följer dessa domar i sina bedömningar i kommande fall. Det finns ingen formell skyldighet men det är mycket ovanligt att en ny dom avviker från prejudikat som fastställts genom en HD-dom. (Nilsson, 2011 s. 37 ff.) Vi har använt oss av rättsfall, framförallt prejudikat, för att visa hur rättsväsendet har tolkat olika lagstiftning.

Rättspraxis består inte av enbart enskilda rättsfall utan bör snarare ses som en social process där olika avgöranden påverkar varandra. Man kan säga att en dom i ett rättsfall binder samman det konkreta och det abstrakta i rättspraxis. (Nilsson, 2011 s. 37 ff.)

Doktrin är skrifter som behandlar juridiken och som baseras på djupgående analyser. Ett annat namn för doktrin är rättsvetenskap. Utöver litteratur omfattas även lagkommentarer av doktrin. Vid tillämpning av doktrin för rättslig bedömning bör man alltid ifrågasätta om materialet är tillräckligt genomarbetat för att användas utan några större tolkningssvårigheter. (Nilsson, 2011 s. 42 f.) Ett flertal skrifter har använts i rapporten för att utreda rättsläget och dess historia. Främst har *Fastighetsköp* av Folke Grauers använts för att redogöra för rättslägen och för vägledning till tolkning av lagen. Därutöver har också Elisabeth Ahlinders avhandling *Finansiering med fastigheter som säkerhetsunderlag* använts i stor utsträckning för inspiration till diskussion och analys.

2.3 Ekonomisk bedömning

I rapporten har en mindre ekonomisk bedömning utförts med stöd av uppgifter från dokument med statistiska data med avsikten att få en uppfattning om prisutvecklingen på den svenska bostadsmarknaden. Syftet med denna bedömning var att få en uppfattning om fastigheters ekonomiska värde i förhållande till annan egendom för att kunna dra slutsatser om aktualiteten av gällande lagstiftning

2.4 Metod- och källutvärdering

Under skrivandet av rapporten har viss litteratur använts som inte klassas som doktrin. Litteraturen som använts anser vi dock tillräckligt genomarbetad för att kunna användas som pålitlig källa i sammanhanget.

Den ekonomiska bedömningen bygger på data som framtagits av personer med stor kunskap och god kännedom inom ämnet. Data har räknats fram och kan innehålla viss osäkerhet i sina resultat. Informationen får alltså bedömas som pålitlig men det bör tas i åtanke att det föreligger felrisker i alla typer av beräkningar. Med anledning av att det varit svårt att hitta data som representerar fastigheter generellt har data som representera fastigheter bebyggda med villor fått användas. Ett generellt datamaterial som även varit baserat på data för kommersiella fastigheter av olika slag hade representerat fastigheter i allmänhet bättre och lett till en mer rättvis jämförelse.

3 Grundläggande terminologi

*I avsnittet redogörs för i rapporten återkommande termer. Framöver i rapporten kommer den gemensamma benämningen för samtliga av termerna vara **avtal om framtida överlåtelser**.*

Förköpsrätt

I nationalencyklopedin beskrivs *förköpsrätt* som en rätt att framför någon annan få köpa något, vanligen på de villkor som har avtalats mellan säljaren och en annan köpare. Avtal om förköpsrätt för fast egendom är som huvudregel ogiltigt. (Bengtsson & Hillert, u.å)

Då avtal upprättats om förköpsrätt och part med förköpsrätt tackat nej till köp får säljaren normalt sett inte sälja egendomen till någon annan än förköpsrättsinnehavaren med bättre villkor än de som förköpsrättsinnehavaren erbjudits. (Flodin & Victorin, 2011 s. 126 ff.)

I rapporten definieras förköpsrätt i enlighet med vad som ovan angivits. Observera att förköpsrätt i vår mening inte under några omständigheter ska förväxlas med den förköpsrätt som enligt den tidigare förköpsrättslagen gav kommuner rätt att överta ett färdigt köp om köp hade avtalats med annan part.

Option

I nationalencyklopedin anges att begreppet *option* används i ekonomiska sammanhang för att beskriva en rätt men inte skyldighet att köpa eller sälja något (ofta värdepapper) till ett visst pris vid eller före en viss tidpunkt. En vanlig typ av option är teckningsrättsoptioner som aktiebolag kan utfärda i samband med emissioner av skuldebrev. Personaloptionsförmån är en annan optionstyp som innebär att man med anledning av sin anställning erbjuds en rätt att i framtiden förvärva värdepapper, t.ex. aktier. (Nationalencyklopedin, u.å a)

Sedan 1970-talet har det utvecklats omfattande handel med standardiserade optioner avseende såväl värdepapper som t.ex. valutor och råvaror. I Sverige startade handeln med aktieoptioner 1985. Syftet med köpoptioner i aktier är att skapa en möjlighet för placerare att ta del i en kursuppgång utan att behöva köpa det underliggande värdepapperet. Vanligt förekommande är indexoptioner, optioner vars lösenpris är knutet till ett visst värde på exempelvis ett aktieindex. (Nationalencyklopedin, u.å a)

I *Finansiering med fastigheter som säkerhetsunderlag* definierar Elisabeth Ahlinder optioner som ett ensidigt avtal mellan en optionsutställare och en optionsinnehavare. Optionen ger innehavaren rätt att i framtiden köpa eller sälja viss egendom till ett visst pris. I det fall säljaren är innehavare av optionen är köparen skyldig att köpa egendomen om och när säljaren begär det. En option av sådant slag kallas för köpoption. På motsvarande sätt är säljaren skyldig att sälja vid den tidpunkt köparen begär i det fall köparen är optionsinnehavare. En sådan option kallas för säljoption. Option leder alltså till en ensidig rätt för en part att i framtiden påkalla försäljning av

fast egendom. (Ahlinder, 2013 s. 44, 116 ff.) Ahlinders definition av option är den definition som kommer användas som utgångspunkt i rapporten.

Termin

I nationalencyklopedin anges att begreppet *termin* används i ekonomiska sammanhang för att beskriva ett avtal där parterna förbinder sig att köpa respektive sälja en viss mängd av en tillgång eller vara till ett bestämt pris vid en avtalad framtida tidpunkt. Terminsavtal används både i handeln med finansiella tillgångar, till exempel obligationer, valutor och aktier, samt på råvarubörser. (Nationalencyklopedin, u.å b)

I rapporten avser begreppet ett avtal som ger rätt för både köpare och säljare att i framtiden påkalla en överlåtelse av egendom till ett bestämt pris. Rätten att påkalla termin är ömsesidig och kan således göras av både köpare och säljare. Om någon av parterna påkallar terminsavtalet leder det till skyldighet för båda parterna att fullfölja avtalet. Definitionen av begreppet överensstämmer med Flodins och Victorins definition av begreppet termin i bostadsrättssammanhang. (Flodin & Victorin, 2011 s. 166)

4 För rapporten relevant lagstiftning och information

I avsnittet redogörs för lagstiftning och annan information som kommer underlätta förståelsen för följande delar i rapporten.

4.1 Avtalslagen

För varje avtal som ingås så tillämpas avtalslagens (AvtL) generella regler. De två viktigaste principerna för upprättande av avtal är principen om att avtal ska hållas, *pacta sunt servanda*, och principen om avtalsfrihet. (Ramberg, 2002 s. 35 ff.)

I 1 kap AvtL förtydligas vad som gäller generellt för ingående av avtal. 1 § förklarar att det krävs ett anbud från en part och en accept från en annan part för att ett avtal ska ingås. I Ingemar Perssons lagkommentar i Karnov Internet till *lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område*, anges att det vid framtagandet av lagen aldrig definierats vad som skulle ses som ett anbud men att ett enkelt "ja" skulle räcka som accept. Vidare framgår av kommentaren att AvtL utgår från *löftesprincipen*, det vill säga att anbudsgivaren är bunden av sitt anbud och anbudsmottagaren kan välja om den vill acceptera det bindande anbudet. I 1 kap 1 § 3 st AvtL anges dock att *lex specialis*, det vill säga speciallagstiftning, för upprättande av avtal gäller före AvtL. Med speciallagstiftning avses bland annat jordabalkens (JB) regler om fastighetsöverlåtelser räknas in, se avsnitt 5.1 *Formkrav för överlåtelse av fast egendom*. Avtalslagens regler i 1 kap gäller alltså inte för fastighetsköp. Normalt sett får man alltså avtala fritt om vad man vill med vem man vill såvida det inte hindras av annan speciallagstiftning för att skydda vissa speciellt skyddsvärda parter. Med rådande avtalsfrihet kan man generellt sett avtala om framtida överlåtelser. För fast egendom finns dock hinder för detta genom speciallagstiftning i JB. (Ramberg, 2002 s. 35 ff.)

I 3 kap AvtL regleras rättshandlingars ogiltighet. Det som allmänt leder till att ett avtal ses som ogiltigt är om det föreligger någon typ av formfel, förfalskning, om avtalet strider mot lag eller har ett omoraliskt syfte; *pactum turpe*. Avtal blir även ogiltiga om avtalsvillkor strider mot diskret inskrivningsmyndigheten ineringslagen, om avtal strider mot tvingande regler i annan lagstiftning eller om det föreligger *viljefel*. Viljefel uppstår när någon part har blivit ohederligt behandlad såsom under tvång, svek, ocker eller i strid mot tro och heder. Även viljefel regleras i 3 kap AvtL. 3 kap AvtL ska tillämpas på alla avtal, även de som omfattas av speciallagstiftning, och syftar till att motverka oegentligheter vid avtals tillkomst. (Ramberg, 2002 s. 76 f.)

3 kap 36 § AvtL är en paragraf som det ofta hänvisas till. I den anges att ett avtal kan bli ogiltigt eller jämkas om ett avtalsvillkor är oskäligt, även om ingen av parterna betett sig klandervärd i samband med avtalsförhandlingarna. Vid oskälighetsbedömning enligt 3 kap 36 § AvtL tas hänsyn till parternas inbördes styrkeförhållande. Det är ovanligt att avtal jämkas när parterna har varit jämnstarka. (Ramberg, 2002 s. 146 ff.)

Det förekommer att parter upprättar skenavtal, det vill säga avtal som de berörda parterna är överens om inte ska gälla. Avtal av sådant slag är förstås ogiltiga men ses som giltiga mot tredje man med stöd av 3 kap 34 § AvtL genom regler om godtroshörvär. (Ramberg, 2002 s. 288) För att exemplifiera situationen kan det utgå från att två parter, A och B, har upprättat ett skuldebrev för skens skull där A ställs i skuld till B. Genom detta avtal kan B inte kräva A. Om B däremot överlåter sin "rätt" till C som är i god tro kan C kräva A i enlighet med innehållet i avtalet.

Om ett väsentligt kontraktsbrott skulle föreligga kan avtalet normalt sett hävas. För det fall där skadeståndsförutsättning föreligger kan den part som på något vis blir lidande av köpets hävande bli berättigad ersättning. Ersättningen motsvarar vanligen den uteblivna prestationen av avtalet som hävdades. (Ramberg, 2002 s. 46)

Inom förmögenhetsrätten finns en oskriven princip som säger att en avtalspart som genom avtalsbrott orsakar motparten ekonomisk skada är ersättningsskyldig. Denna skadeståndsskyldighet kan vara begränsad på olika sätt i olika speciallagstiftning. För att skadestånd ska utgå krävs *adekvat kausalitet*, det vill säga orsakssamband, mellan avtalsbrottet och skadan. (Ramberg, 2002 s. 96 f.)

4.2 Lagar som reglerar köp

I stycket ovan beskrivs de allmänna reglerna för avtal, i kommande avsnitt kommer de viktigaste speciella reglerna för särskilda avtalstyper att behandlas. Det finns fem köplagar i svensk rätt; köplagen (KöpL), konsumentköplagen (KKöpL), internationella köplagen (CISG), jordabalken (JB) och skuldebrevslagen (SkbrL). Alla fem lagarna har uppkommit för att förtydliga de avtalsrättsliga problem som kan uppkomma mellan två avtalande parter under olika omständigheter. För att få ökad förståelse för kommande delar av rapporten kommer JB, KöpL och KKöpL beskrivas kort nedan. (Malmström, 2012 s. 103 ff.)

4.2.1 Köplagen

I KöpL regleras köp av lös egendom mellan två lika starka parter, enligt 1 § KöpL. Den behandlar alltså köp mellan två privatpersoner eller två näringsidkare där båda parter kan antas ha samma kunskap om varan vilket framgår av 2 § KöpL. Parterna anses alltså inte kunna utnyttja den andra partens okunskap. Med lös egendom räknas utöver konkreta ting även bostadsrätter och aktier. Reglerna i KöpL är dispositiva enligt 3 § KöpL, är båda parterna överens kan man alltså avtala bort lagens regler i avtalet. Det råder alltså avtalsfrihet i enlighet med AvtL.

4.2.2 Konsumentköplagen

KKöpL reglerar liksom KöpL köp av lös egendom. Skillnaden är att KKöpL gäller när en näringsidkare säljer lösöre till en konsument, det framgår av 1 § KKöpL. Till skillnad från KöpL omfattar KKöpL inte aktier och bostadsrätter utan endast lösöre vilket avser rörliga fysiska föremål. (Flodin & Victorin, 2011 s. 168) Lagen finns till för att skydda konsumentens svagare ställning i förhållande till näringsidkaren. Av denna

anledning är reglerna i KKöpl tvingande och kan inte avtalas bort oavsett vad parterna har avtalat, det framgår av 3 § KKöpl och gäller alltså trots principen om avtalsfrihet i enlighet med AvtL.

4.2.3 Jordabalken

JB reglerar överlåtelse av fast egendom. I 1 kap 1 § JB framgår att fast egendom är jord och enligt 2 kap 1 § JB att fastighetstillhör är sådana föremål som är i fast förbindelse med marken exempelvis byggnader. För överlåtelse av fast egendom finns speciella formkrav som måste vara uppfyllda för att överlåtelsen ska vara giltig. Formkraven anges i 4 kap 1 § JB, se avsnitt 5.1 *Formkrav för överlåtelse av fast egendom*. Det skydd som finns för en svagare part vid en fastighetsöverlåtelse, likt skyddet i KKöpl framgår, av 4 kap 19 d § JB. Paragrafen motverkar att en näringsidkare som sålt en fastighet i sin yrkesmässiga roll kan göra friskrivningar i avtalet som är till nackdel för konsumenten.

4.3 Fastighetsregistret

Fastighetsregistret är en central databas där all fastighetsbokföring finns sammanslagen. Registret består av fem delar; en allmän del, en inskrivningsdel, en adressdel, en byggnadsdel och en taxeringsdel. Vilka uppgifter registret ska innehålla styrs av *Lag (2000:224) om fastighetsregister*. Den del som är intressant i sammanhanget är inskrivningsdelen. Inskrivningsdelen sköts av inskrivningsmyndigheten som registrerar inkomna uppgifter. (Grauers, 2012 s. 18 f.)

De viktigaste uppgifterna i inskrivningsdelen rör lagfart och inteckningar. För varje fastighet går det i inskrivningsdelen att se vem som har lagfart och alltså är ägare av fastigheten samt om det finns uttagna pantbrev i fastigheten. Prioritet mellan olika inskrivningar sinsemellan avgörs med hänsyn till inskrivningarnas tidsföljd. Det går även att se om någon har vilande lagfart vilket indikerar på att en försäljning är på gång och kommer ske under förutsättning att ett mindre hinder för lagfart avhjälpas. (Grauers, 2012 s. 18 ff.)

Inskrivningsärenden tas upp i registret på en så kallad inskrivningsdag. Inskrivningsdagarna är i dagsläget alla arbetsdagar i veckan. Det är av betydelse vilken inskrivningsdag ärendet tas upp till följd av att prioriteten mellan olika inskrivna rättigheter, det vill säga vem som har bäst rätt, avgörs med hänsyn till inskrivningarnas tidsföljd. Äldst inskrivning ger bäst rätt. Vad som angivits framgår av 17 kap 1 § JB. (Grauers, 2012 s. 20)

En ansökan om inskrivning kan behandlas på fem olika sätt; avslås, avvisas, uppskjutas, förklaras vilande eller beviljas. När en ansökan avslås sker det oftast till följd av att köpehandling som ligger till grund för ansökan inte är formellt riktig. När ansökningar ska avslås framgår av 20 kap 6 § JB. Vidare avvisas ansökan vanligen om den är ingiven till fel inskrivningsmyndighet eller på fel sätt vilket framgår av 19 kap 12 § JB. Om en ansökan behöver utredas ytterligare kan den enligt 18 kap 13-15 §§ JB uppskjutas. Skulle en ansökan beviljas som tidigare blivit uppskjuten får den prioritet från den inskrivningsdag då beslutet om uppskjutning meddelades enligt 22 kap 3 § JB.

Om en ansökan behöver kompletteras för att kunna beviljas ska den förklaras vilande i enlighet med 20 kap 7 § JB. En vilande ansökan leder till vad som kan betraktas som en preliminär inskrivning. Det är vanligt förekommande att ansökningar förklaras vilande då exempelvis ett förvärvs fullbordan kräver besked om tillstånd från annan myndighet. (Grauers, 2012 s. 20 f.)

Prövningen i inskrivningsärenden är som utgångspunkt rent formell. Vid lagfartsansökan kontrolleras till exempel att förvärvshandlingar är formellt riktiga och att medgivande finns då sådant krävs, se avsnitt 4.4 *Medgivande till överlåtelse av fast egendom*. (Grauers, 2012 s. 21) Om en inskrivning görs av förvärv som är ogiltigt eller av annan anledning inte kan göras gällande får förvärvet prövas trots att det blivit inskrivet i fastighetsregistret, detta följer av 19 kap 40 § JB. Nils Cederstierna förklarar i lagkommentar i Karnov Internet att paragrafen innebär att inskrivningen som huvudregel saknar betydelse för det materiella rättsläget. Registret har alltså enbart presumtionsverkan.

Ansökan om lagfart ska göras varje gång överlåtelse av äganderätt till fast egendom sker. Ansökan ska göras inom tre månader från det att överlåtelsehandlingen upprättats vilket följer av 20 kap 2 § JB. Om ansökan ej sker inom tre månader kan inskrivningsmyndigheten förelägga att ansökan ska ske vid vite, i praktiken händer det dock väldigt sällan av den enkla anledning att inskrivningsmyndigheten inte har kännedom om överlåtelsen. (Grauers, 2012 s. 22)

4.4 Medgivande till överlåtelse av fast egendom

Då en fastighet ska överlåtas krävs som huvudregel alltid makemedgivande om säljaren är gift vilket följer av 7 kap 5 § Äktenskapsbalken (ÄktB). Om fastigheten är att betrakta som enskild egendom enligt 7 kap 2 § ÄktB får undantag göras från huvudregeln så länge fastigheten inte används som makarnas gemensamma bostad. Medgivande till överlåtelse ska enligt 7 kap 5 § ÄktB lämnas skriftligt. Om en fastighet används som ett pars gemensamma bostad då paret inte är gifta krävs medgivande från sambo för överlåtelse enligt 23 § Sambolagen. Vid försäljning av fast egendom som ägs av minderårig krävs dessutom medgivande från överförmyndare enligt 13 kap 10 § och 14 kap 11 § Föräldrabalken (FB). Om förmyndare, sambo eller make skulle motsätta sig en överlåtelse av fast egendom kan överlåtelsen som framgår ovan inte genomföras, detta bör tas med i åtanke vid upprättande av avtal om framtida överlåtelser.

5 Giltighet av avtal om framtida överlåtelse

I avsnittet redogörs för bakgrunden till ogiltigheten av avtal om framtida överlåtelse. Beskrivning görs också om undantagsfall samt av avtal som förekommit i verkligheten som bör betraktas som avtal om framtida överlåtelse av fast egendom.

5.1 Formkrav för överlåtelse av fast egendom

Överlåtelse av fast egendom blir bindande genom att ett ömsesidigt överlåtelseavtal sluts (Ahlinder, 2013 s. 110). För avtal om överlåtelse av fast egendom finns speciella krav och regler. Dessa framgår av 4 kap 1 § JB som anger de formkrav som ställs på avtal för överlåtelse (Grauers, 2012 s. 43 ff.). Övergång av äganderätten till en fastighet sker när avtalet är fullbordat i enlighet med formkraven (Ahlinder, 2013 s. 110). Om formkraven inte uppfylls är köpeavtalet inte bindande. För att avtalet skall betraktas som ogiltigt krävs dock att någon åberopar formfelet, avtalet blir alltså inte ogiltigt av sig självt på grund av att det föreligger formfel i det (Grauers, 2012 s. 43 ff.).

För att en köpehandling ska anses vara bindande skall den enligt 4 kap 1 § JB vara skriftlig och innehålla information om:

- vilken fastighet som omfattas,
- köpeskillingen,
- överlåtelseförklaring samt
- parterna och deras underskrifter. (Grauers, 2012 s. 45 ff.)

Viktigt i sammanhanget är att vad som gäller generellt vid slutande av avtal, enligt 1 kap AvtL, inte är tillämpligt vid köp av fast egendom. Att reglerna inte går att tillämpa framgår av 1 kap 1 § 3 st AvtL. Reglerna i jordabalken väger alltså tyngre än reglerna kring avtal i avtalslagen vid köp av fast egendom. (Grauers, 2012 s. 49)

5.1.1 Köpeskillingen

Att det i lagen står att köpeskillingen måste anges i avtalet innebär inte att den måste anges med absoluta siffror. Lagen ger utrymme för att beräkningsgrunder för köpeskillingen istället kan anges i avtalet. Likaså kan priset göras beroende av framtida omständigheter. Prisangivelsen måste dock vara angiven på så vis att priset kan fastställas utan svårigheter med ledning av angivelsen i avtalet. (Grauers, 2012 s. 46 ff.) Genom domen *RH 1997:39*, se nedan, har fastställts att även tilläggsköpeskillingar håller sig inom ramen för de krav som ställs på köpeskillning i JB. Krav får alltså ställas på att ytterligare betalning ska erläggas om viss händelse inträffar.

Sidoavtal där man avtalat om att ett annat pris än det i köpeavtalet avtalade priset skall gälla är som regel inte giltigt. Hänsyn till sidoavtal kan dock tas i vissa undantagsfall, det gäller då det angivna priset kan anses leda till ett icke önskvärt resultat. I dessa fall kan ett sidoavtal leda till jämkning av köpeskillingen, jämför med 3 kap 36 § AvtL. Jämkning bör i allmänhet resultera i att köpeskillingen i sidoavtalet blir gällande trots huvudregeln om att sidoavtal är ogiltiga. Jämningsreglerna ska användas mycket

återhållsamt, det bör i regel krävas att någon av parterna inte förstått verkningarna av det avtal som ursprungligen slutits. (Grauers, 2012 s. 46 ff.)

RH 1997:39 - Möjlighet till avtalande om tilläggsköpeskilling

Fallet rör en köpehandling som innehöll en klausul vilken innebar att om fastigheten såldes vidare inom 6 år skulle vinsten gå till den tidigare säljaren genom en tilläggsköpeskilling av lika stort belopp som vinsten av försäljningen. Inskrivningsmyndigheten avslog ansökan om lagfart för fastigheten och hänvisade avslaget till att klausulen om tilläggsköpeskillingen stred mot bestämmelserna i 4 kap 1 § JB om köpeskilling. I hovrätten ansågs avtalet dock uppfylla kravet på köpeskilling i JB med följande motiv "i förarbetena till jordabalken anges, att ordalydelsen av bestämmelsen närmast synes ge vid handen, att det skall krävas att ett bestämt belopp är angivet, men att ett så strängt krav inte gärna kan upprätthållas och inte heller torde ha varit avsikten".

5.1.2 Överlåtelseförklaring

Kravet på att överlåtelseavtal ska innehålla en överlåtelseförklaring innebär att det av avtalet måste framgå specifikt att det rör sig om en överlåtelse. I det här sammanhanget betraktas köp, byten och gåvor som överlåtelser (Grauers, 2012 s. 48).

I en lagkommentar i Karnov Internet anger Grauers att kravet på överlåtelseförklaring betraktas som uppfyllt genom ordval som "säljer", "ger" och "byter" i avtalet. I domen *NJA 1984 s. 482* har konstaterats att ett uttryck i likhet med "villig att försälja..." som grundregel inte kan betraktas som en giltig överlåtelseförklaring. Uttryck av typen accepteras dock om köpet är beroende av viss händelse, exempelvis genomförd fastighetsbildning.

5.1.3 Parterna och deras underskrifter

Vid upprättande av avtal för överlåtelse av fast egendom gäller den så kallade ömsesidighetsprincipen. Ömsesidighetsprincipen innebär att avtalet blir bindande först när båda parter undertecknat avtalet. Bundenheten inträder alltså samtidigt för båda parter till skillnad från då reglerna om anbud och accept tillämpas genom 1 § 1 kap AvtL. Till följd av principen kan part som undertecknat avtal dra sig ur avtalet fram till dess att motparten undertecknat avtalet. Om det finns flera parter på säljar- och/eller köparsidan inträder bundenheten först då samtliga parter har undertecknat avtalet. (Grauers, 2012 s. 49)

I de flesta fall kan avtalet undertecknas av köpare och säljare vid samma tillfälle. I dessa fall blir parterna bundna enligt ömsesidighetsprincipen så fort samtliga parter undertecknat avtalet, det beskrivs som att båda parter rättshandlingar *utges* i princip samtidigt. Ibland förekommer det dock att avtalet undertecknas av parterna vid olika tillfällen. Om så sker anses avtalet bindande först när den part som sist skriver under avtalet lämnar ifrån sig avtalet till en oberoende part, det vill säga utger rättshandlingen. HD har bedömt rättsläget bland annat i *NJA 2000 s. 747 I och II*, se nedan. Frågan har även bedömts i fallet *NJA 2012 s. 1095*, då gjordes bedömningen att en överförmyndare

inte kunde ses som en neutral part. Grauers skriver i *Fastighetsköp* att kravet på att avtalet måste utges beror på att den part som senast skriver under avtalet senast annars skulle kunna spekulera på motpartens bekostnad. Köparen skulle kunna spekulera i en stigande marknad och en säljare skulle kunna spekulera i en sjunkande marknad. Om det passar den sist undertecknande parten kan den göra gällande att avtalet redan undertecknats, likaså kan den istället hävda att avtalet aldrig undertecknats utan kastats i papperskorgen om det passar syftet bättre. Oavsett vad parten hävdar kan det aldrig kontrolleras, först när avtalet lämnas ut kan motparten inte längre manipuleras. (Grauers, 2012 s. 49 f.)

NJA 2000 s. 747 s. I & II - När ett överlåtelseavtal betraktas vara utgivet

Fallet består av två fall som båda hanterar vad som gäller när två parter som har för avsikt att ingå ett köpeavtal för fast egendom undertecknar köpeavtalet vid olika tillfällen.

I det första fallet skrev var köparna den part som först skrev under avtalet först. De lämnade därefter avtalet vidare till den ansvariga mäklaren. Mäklaren lämnade i sin tur avtalet vidare till säljaren som undertecknade avtalet för att sedan återlämna det till mäklaren. Efter att köpeavtalet undertecknats av båda parterna fick köparna kännedom om att det skulle anläggas en väg i anslutning till den berörda fastigheten vilket gjorde att de ville dra sig ur köpet. Köparna hävdade att inget köp hade kommit till stånd med anledning av att de inte hade fått tillbaka köpekontraktet sedan det undertecknats av säljaren och att köpet därmed inte kunde ses som bindande. Köpet var dock att ses som bindande eftersom säljaren lämnat det till mäklaren som ses som ombud för båda köpare och säljare.

Det andra fallet gällde det ett syskonpar som ville sälja en fastighet till ett par där avtalet gjorts beroende av ett villkor. Köparen skulle inom en viss tid sälja av aktier och kapitalet som frigjordes genom försäljningen skulle sedan användas till köpeskillingen. Köparen skulle skriftligen meddela säljaren om att köpet skulle genomföras inom ett visst datum, annars skulle avtalet falla. Säljarna undertecknade köpeavtalet, överlämnade det till den ansvariga mäklaren, mäklaren överlämnade avtalet till köparen som efter sitt undertecknande överlämnade avtalet till sitt juridiska ombud och inte till den ansvariga mäklaren. Köpet kom inte att betraktas som giltigt eftersom det lämnades till det juridiska ombudet som enbart företrädde köparen, om köparen istället hade lämnat avtalet direkt till mäklaren hade ett giltigt köp kommit till stånd.

5.1.4 Motiv till formkrav

Ahlinder skriver i *Finansiering med fastigheter som säkerhetsunderlag* att formkraven i 4 kap JB har ansetts vara framtagna för att överlåtelseavtal ska skrivas på ett tydligt sätt vilket anses bidra till klara ägarförhållanden. Avtal som uppfyller formkraven anses leda till tydligare bevis på avtalets existens och innehåll. Formkraven är också tänkta att minimera risken för skenavtal och förfälskning. Dessutom underlättar formkraven inskrivning av lagfart i fastighetsregistret. Skriftlighet och de uppgifter som det ställs krav på genom formkraven är en förutsättning för att registret ska kunna föras på ett tillförlitligt och enhetligt sätt. Detta är i sin tur tänkt att utgöra en garanti för att

äganderättsövergången blir helt klarlagd och för framtiden klar och tydlig. (Ahlinder, 2013 s. 113 f.)

Anledningen till att speciella formkrav för fastighetsöverlåtelser föreligger beror på köpeobjektets särpräglade karaktär, vilket bland annat framgått av propositionen 1970:20 med förslag till Jordabalk (Grauers, 2012 s. 44). Fastigheter anses historiskt sett ha haft en betydande påverkan på samhällsutvecklingen både rent ekonomiskt men också ur socialt hänseende.

5.1.5 Proposition 1970:20 med förslag till Jordabalk

I propositionen 1970:20 med förslag till jordabalk har synen på formkrav samt vikten av dem vid köp av fast egendom diskuterats. I propositionen har påpekats att fast egendom historiskt sett har betraktas som ett särskilt viktigt förmögenhetsobjekt och att formkraven är en följd av detta. Departementschefen Lennart Geijer menar att köpare och säljare genom kravet tvingas till ett moget övervägande av överlåtelse av fast egendom. Det diskuteras också att formkravet kan bidra till att förtydliga de villkor parterna kommit fram till under den ofta långa förhandlingen inför en fastighetsöverlåtelse. Vikten av att det råder tydlighet kring äganderättsförhållanden påtalas flera gånger. Tydlighet kring äganderättsförhållanden och vad som gäller för eventuella överlåtelser av äganderätt är inte bara viktigt för parterna själva utan även för tredje man som kan påverkas menar Geijer. Det anges också att säljarens viljeförklaring, att den överlåter fastigheten till köparen, bör komma till klart uttryck vilket närmast kan förklara kravet på överlåtelseförklaring. (prop. 1970:20 del B s. 122 ff.)

Geijer påpekade dock att sättet att se på fastigheter, det vill säga att det är ett särskilt viktigt förmögenhetsobjekt, inte är helt modernt. Fast egendom påstods inte ha samma ekonomiska betydelse vid tidpunkten för propositionen (år 1970) som den haft ännu tidigare. Dessutom diskuteras att lös egendom, som många gånger kan ha ett lika högt ekonomiskt värde, säljs och köps utan några formkrav. Trots det som nu nämnts menade Geijer att formkraven ändå får anses vara av betydelse även om de enskilda formkraven inte är av egen avgörande karaktär. I propositionen påpekades även vikten av att formkraven inte utformas på sådant sätt att omsättningen av fastigheter blir hämmad. Vinningen av att ha formkrav måste noga vägas mot de besvär de kan medföra. (prop. 1970:20 del B s. 122 ff.)

5.1.6 Konsekvenser av jordabalkens formkrav

Till följd av formkraven är avtal om framtida köp, så kallat *pactum de contrahendo*, i regel inte bindande enligt praxis vilket bland annat framgått av fallet *NJA 2002 s. 467*, se nedan. Det går alltså inte att framföra skadeståndsanspråk enbart med anledning av att ett sådant avtal inte fullföljs. Avtalslagens generella princip om att avtal ska hållas, *pacta sunt servanda*, går alltså inte att påkalla vid avtal om framtida överlåtelser. (Ahlinder, 2013 s. 110)

Vi har också konstaterat att kravet på underskrifter och utgivande av överlåtelseavtal i enlighet med ömsesidighetsprincipen också indirekt sätter stopp för terminer och optioner. Om kravet på ömsesidighetsprincipen inte funnits skulle två parter medvetet kunna upprätta ett avtal undertecknat av den ena parten för att användas som ett indirekt optionsavtal. Den part som undertecknar avtalet skulle då kunna liknas vid en optionsutställare medan parten som ännu inte undertecknat skulle betraktas som optionsinnehavare. Motparten skulle då kunna påkalla "optionen" genom att skriva under överlåtelseavtalet. På liknande sätt hade indirekta terminsavtal kunnat åstadkommas genom att två identiska avtal upprättas av vilka säljande och köpande part får varsitt med motpartens underskrift på. "Terminen" hade sedan kunnat påkallas genom att underteckna det egna avtalet.

NJA 2002 s. 467 - Förbud mot förköpsrätt

I fallet hanteras ett markområde som såldes till en köpare som skulle verka för exploatering i området och bebygga det med villor. I köpeavtalet skrevs det in en klausul med en utfästelse om att säljaren skulle ha rätt att få välja en fastighet i det nyexploaterade området att köpa innan tomterna gick ut till försäljning. Säljaren fick i slutändan inte välja tomt först och krävde därför skadestånd alternativt jämkning av köpeskillingen för exploateringsområdet.

HD beslutade att skadestånd eller jämkad köpeskillingen inte kunde krävas med motivet att utfästelser om överlåtelse av fast egendom inte är tillåtna enligt gällande svensk rätt. Man hänvisade till att formkraven i JB måste beaktas vid fastighetsöverlåtelse och att det bakom dessa formkrav finns ett intresse för klarlagda äganderättsövergångar.

5.2 Äldre lagstiftning för fastighetsöverlåtelse

År 1734 infördes äldre jordabalken (ÄJB) i Sverige. Bestämmelserna i ÄJB har legat till grund för dagens lagstiftning i JB. ÄJB innehöll formkrav för köp av fast egendom som innebar stränga skriftlighetskrav. Villkor som inte angavs skriftligt i köpeavtalet fick genom formkraven inte någon verkan. De stränga formkraven luckrades upp genom praxis först under 1900-talets början, bland annat började man då godta formbrister i vissa fall om det förelåg skäl för rättvise- eller billighetsskäl. Hänsynstagande till rättvise- och billighetsskäl kan förklaras som att en rimlighetsbedömning kan göras i det enskilda fallet. Denna uppluckrade praxis resulterade i mindre omfattande formkrav vid införandet av 1970 års JB. Vid införandet av JB behöll man formkravens minimikrav men ville få till en strängare tolkning av dessa som ett resultat av de domar som uppkommit under 1900-talets början. Elisabeth Ahlinder anger i *Finansiering med fastigheter som säkerhetsunderlag* att en förändrad syn på fastighetens särställning gentemot andra förmögenhetsrättsliga avtal kan ha legat till grund för praxis som växte fram under 1900-talet första hälft. (Ahlinder, 2013 s. 107 ff.) Längre fram i rapporten kommer en bedömning göras av fastigheters ställning gentemot annan egendom i dagsläget, se avsnitt 10.4 *Diskussion om prisutvecklingen för villor och bostadsrätter*.

Som redan nämnts är löften om framtida fastighetsöverlåtelser inte tillåtna. Principen har uppkommit genom praxis och är en allmänt vedertagen utgångspunkt i svensk fastighetsrätt. Ahlinder har utrett den äldre lagstiftningen och menar att principen kan ha sitt ursprung i en tolkning av 1 kap 2 § 2 st ÄJB om så kallat återvinningsförbehåll.

1 kap 2 § 2 st löd enligt följande:

“Köp, skifte och gåva skola skriftligen ske med tvägge manna vittne, och de villkor däri sättas, var å samma köp, skifte eller gåva sig grundar, och sedan lagföljas å den ort, där vardera är beläget, som framdeles skils.

Ej må säljare i köpe- eller skiftesavhandling om jord och fastighet hädanefter förbehålla sig eller andre, att emot någon i samma avhandling bestämd penningssumma, eller andre villkor, få framdels vinna egendomen åter. Sker det, vare utan verkan, och lagfart, å sådant köp eller skifte icke tillåten.”

Ahlinder menar att återvinningsförbehållet medförde ett förbud mot att säljaren förbehöll sig rätt att genom uppställda villkor i köpekontraktet i framtiden få köpa tillbaka den berörda fastigheten. Bestämmelsen ansågs omfatta alla av säljaren uppställda återgångsvillkor som gjorde återgången beroende av viss, vid överlåtelsen okänd, framtida händelse. Ahlinder påpekar att återvinningsförbehållet *inte* nödvändigtvis behövt innebära ett förbud om framtida överlåtelse av fast egendom.

Återvinningsförbehållet infördes i ÄJB år 1810, samma år som möjligheten att instifta fideikommiss avskaffades i Sverige, med syfte att få bort släkt- och familjeförbehåll som var till för att hålla en viss fastighet inom släkten. Förbudet var också tänkt att stärka köparens position som fastighetsägare genom att förbudet endast omfattade de villkor som var uppställda för säljarens vinning. Genom förbudet värnade man om fastighetsägarens frihet och förhindrade att ekonomiska belastningar inskränkte i fastighetsägarens förfoganderätt under allt för lång tid menar Ahlinder. (Ahlinder, 2013 s. 110 f.) På den tiden var fastigheter en mycket viktig tillgång för Sveriges befolkning eftersom man då levde av det egna jordbruket i större utsträckning (Nationalencyklopedin, u.å c).

Ahlinder diskuterar även att det förmodas att återvinningsförbehållet innebar förbud mot resolutiva men inte mot suspensiva villkor. Med resolutiva villkor menas villkor som innebär att ett fullgjort köp kan återgå vid ett visst tillfälle medan suspensiva villkor innebär att köpets fullbordan ska hållas svävande under viss tid. (Ahlinder, 2013 s. 110) Det är dock inte möjligt att fastställa att bestämmelsen i ÄJB innehöll en indelning i resolutiva och suspensiva villkor menar hon. Klart menar Ahlinder däremot är att oavsett om bestämmelsen kan härledas tillbaka till äldre lagstiftning eller inte så är principen om ogiltighet av löften om framtida överlåtelse av fast egendom gällande genom praxis. Formkraven i 4 kap JB får alltså anses medföra ett sådant förbud. (Ahlinder, 2013 s. 112 f.)

5.2.1 Diskussion kring äldre lagstiftnings påverkan på rådande rättsläge

Många delar av den svenska författningssamlingen har väldigt gamla anor. Vissa lagar är fundamentala och kommer aldrig bli inaktuella, eller åtminstone behöva ändras i någon större utsträckning, trots dess höga ålder medan andra bör anpassas efter samhällets utveckling i övrigt. Exempel på fundamentala regler är att man inte ska döda en annan människa och att det inte är tillåtet att stjäla. Dessa regler är gällande i dagens samhälle likväl som de var för flera hundra år sedan. JB däremot anser vi är en sådan typ av lagstiftning, med undantag för vissa paragrafer, som bör ses över i takt med samhällets utveckling. Ett exempelvis på paragraf som inte kräver någon omfattande modernisering är definitionen i 1 kap 1§ JB om att fast egendom är jord. Uppdatering av JB:s regler skedde senast år 1970 och bakgrunden till dessa ändringar finns att tillgå i *prop. 1970:20 med förslag till jordabalk*, se ovan. Ändringarna som gjordes i uppdateringen 1970 var små och tanken med den nya jordabalken var inte att ändra syfte och innehåll i någon större utsträckning utan snarare att modernisera språket och anpassa lagstiftningen utifrån den praxis som vuxit fram under 1900-talets första hälft. Detta trots att man redan i propositionen talade om att utveckling skett i samhället vilket ändrat synen på fastigheter som i sin tur medfört att lagstiftningen skulle kunna betraktas som omodern. Det har nu gått drygt 45 år ytterligare sedan senaste ändringen av JB gjordes, det bör alltså inte vara orimligt att ny uppdatering kan behövas av lagstiftningen för att säkerställa att den överensstämmer med verklighetens behov till följd av utveckling av samhället.

Ovan redogjordes för Ahlinders tankar kring innebörden av tillägget från 1810 i ÄJB. Tillägget infördes som ett förbud i ÄJB med syfte att få bort familje- och släktförbehåll och för att på så sätt stärka köparens ställning som fastighetsägare och värna om fastighetsägarens frihet. Även utifrån denna motivering tyckte Ahlinder att det var svårt att motivera ett strikt förbud mot utfästelser att i framtiden överlåta fast egendom. Ahlinder menade vidare att hennes tolkning av tillägget är att det innebar att säljaren inte skulle kunna avtala om att ha möjlighet att köpa tillbaka fastigheten i framtiden under vissa bestämda omständigheter. Det är trots allt skillnad mellan en säljares återköpsrätt och avtal om framtida överlåtelse. Skulle Ahlinders tolkning av ÄJB stämma skulle man kunna säga att den starkt vedertagna principen om förbudet om framtida överlåtelse av fast egendom skulle kunna härledas tillbaka till en feltolkning av 1810 års lag och tanken på vilka konsekvenser det skulle kunna ha för dagens fastighetsöverlåtelser är väldigt intressant.

Till största del stämmer vi in i Ahlinders resonemang. Det ter sig exempelvis olustigt att förbud mot att en säljare skriver in en klausul i ett överlåtelseavtal om att denne ska få köpa tillbaka egendomen under vissa förutsättningar med motivet att det försvagar köparens ställning leder till att även avtal om förköpsrätt förbjuds. Förköpsrätt kan i vår mening inte anses försvaga köparens möjligheter att råda över sin fastighet. En förköpsrätt kan inte på något vis tvinga en fastighetsägare att sälja sin egendom och inte heller tvinga en fastighetsägare att sälja sin egendom på villkor som fastighetsägaren själv inte accepterar. En förköpsrätt ger per definition endast någon rätt att träda in i ett köp på villkor som överenskommits med annan köpare. Möjligen skulle vi kunna se att förbudet mot återvinningsförbehåll kan motivera förbud mot options- och terminsavtal,

framförallt avtal av sådana slag som inte är bundna till en viss tidpunkt. Syftet med återvinningsförbehållet var att motverka osäkerhet för fastighetsägaren, ett avtal om en säljoption eller termin där en eventuell framtida köpare kan påkalla överlåtelse skulle kunna innebära osäkerhet av liknande slag. Att avtala om att en köpare är skyldig att köpa egendom genom en köpoption kan dock inte anses utgöra en osäkerhet för fastighetsägaren då det alltså är fastighetsägaren själv som påkalla överlåtelsen i sådant fall.

Oavsett om principen bygger på en feltolkning eller inte så innebär den genom praxis dock ett förbud enligt *pactum de contrahendo*, en befäst fastighetsrättslig princip och måste betraktas som en gällande och giltig utgångspunkt.

5.3 Reglering av framtida överlåtelse vid gåva av fast egendom

Då en fastighet överläts som gåva får undantag från principen om förbud mot avtal om framtida överlåtelser göras enligt praxis i form av en förfogandeinskränkning. Överlåtelse av fastighet betraktas som gåva ifall köpeskillingen utgör 85 % eller lägre andel av fastighetens taxeringsvärde vilket framgår av 5 § i *Lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter*. I överlåtelseavtalet får gåvogivare ställa krav på att gåvotagaren inte får sälja fastigheten vidare utan att gåvogivaren erbjuds möjlighet att köpa tillbaka den. Likaså kan gåvogivaren ställa krav på att gåvotagaren ska erbjuda övriga delägare möjlighet att förvärva gåvotagarens del av fastigheten innan delägarens andel säljs till en utomstående part. För att förköpsrätten ska gälla krävs att det i överlåtelseavtalet framgår att det är fråga om gåva. Grauers skriver i *Fastighetsköp* att motivet till undantaget har sitt ursprung i att gåvogivaren kan ha intresse av att gåvotagaren inte omsätter gåvan i kontanter genom försäljning eller pantsättning. En inskränkning av det slag som ovan beskrivits ska enligt 20 kap 14 § JB antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Anteckningen innebär enligt 18 kap 8 § JB att förvärv i strid mot anteckningen om inskränkning inte kan utgöra ett godtrosförvärv eftersom förvärvaren inte kan ange sig vara i god tro. Mer om godtrosförvärv i *Avtal i god tro* i avsnitt 12.2. (Grauers, 2012 s. 290 ff.)

Praxis för gåva av fast egendom framgår bland annat av *NJA 1981 s. 897*, *NJA 1984 s. 673* och *NJA 1990 s. 18* vilka kort sammanfattas nedan.

NJA 1981 s. 897 - Förköpsrätt till andel vid gemensam gåva

Fallet behandlade ett gåvobrev för fast egendom som innehöll ett förbehåll som skulle tillförsäkra gåvotagarna förköpsrätt till varandras andelar av egendomen ifall att någon av dem vill göra sig av med sin andel. Det ansågs att förbehållet endast innebar en mindre inskränkning av förfoganderätten och inte ansågs medföra ogynnsamma verkningar som kan tänkas uppstå med överlåtelseförbud. Därmed var förbehållet om förköpsrätt giltigt i fråga om gåvobrev.

NJA 1984 s. 673 - Då pris för fastighet överstiger gränsen för att räknas som gåva

En far överlät sin fastighet till sina söner till ett pris som var betydligt lägre än marknadsvärdet, det översteg dock taxeringsvärdet med liten marginal. Det kontrakt som upprättats innehöll en klausul som skulle ge bröderna förköpsrätt till den andra

broderns del av fastigheten vid en eventuell framtida överlåtelse. På grund av att köpeskillingen var så pass hög att överlåtelsen inte kunde betraktas som en gåva utan som ett köp kunde klausulen med förköpsförbehållet, till skillnad från i fallet *NJA 1981 s. 897*, inte anses giltig.

NJA 1990 s. 18 - Förköpsrätt vid bodelning och arvskifte

Vid bodelning och arvskifte tilldelades ett dödsbo förbehåll om förköpsrätt till berörd fastighet. Förbehållet innebar att alla dödsboets delägare hade förköpsrätt till egendomen vid framtida försäljning.

Eftersom man inte skulle kunna hindra parterna från att åstadkomma samma resultat i framtiden genom att först låta fastigheten skiftas till övriga delägare och sedan genom gåva överlåtas till den delägare som var avsedd att få fastigheten godkände HD i detta fall hembudsförbehållet. Samma resultat skulle kunna uppnås på annat vis än genom optionsavtal men på ett mindre effektivt vis.

5.4 Reglering av framtida överlåtelse vid bulvanförhållande

Liksom vid gåva får undantag göras från principen om förbud mot avtal om framtida överlåtelse då fastighet förvärvas med hjälp av en bulvan. Om någon fått i uppdrag att köpa en fastighet åt någon annan som bulvan har personen i fråga enligt praxis skyldighet att sälja fastigheten vidare till uppdragsgivaren efter det att förvärvet genomförts. (Vahlén, 1968 s. 69)

Möjligheten till bulvanköp har ibland missbrukats i sammanhang där krav ställts på tillstånd till överlåtelse i enlighet med *Jordförvärvslag (1979:230)* (JFL). JFL ställer krav på tillstånd vid förvärv av lantbruksegendom om förvärvet avser egendom i glesbygd eller omarronderingsområde av fysisk person eller om förvärvet görs av juridisk person. Undantag från lagstiftningen görs dock om förvärvet avser egendom i glesbygd, som inte betraktas som omarronderingsområde, av fysisk person som sedan minst ett år tillbaka varit folkbokförd i glesbygd inom den kommun där egendomen är belägen. För att undvika kringgående av jordförvärvslagen genom bulvanköp har lagen *Lag (1985:277) om vissa bulvanförhållanden* (BulvL) införts. (Grauers, 2012 s. 298 f., 308 f.) 2 § BulvL anger att huvudman eller bulvan som uppsåtligen kringgår sådant hinder som framgår av JFL ska dömas till böter eller fängelse i max ett år. Dessutom ska kronofogdemyndigheten enligt 3 § BulvL sälja egendom, som är föremål för bulvanköp i syfte att kringgå JFL, på offentlig auktion. En vanligt förekommande och tillåten användning av bulvaner är vid transportköp, det vill säga då en fastighet förvärvas för att sedan säljas vidare inom tre månader till oförändrade villkor. (Lantmäteriet, u.å.)

Tillåtelse till löften om fastighetsköp vid anlitan av bulvan framgår bland annat av rättsfallet *NJA 1926 s. 336* (se nedan).

NJA 1926 s. 336 - Löften om fastighetsöverlåtelse bli gällande vid bulvanförhållanden

I fallet berördes frågan om skadeståndsskyldighet kan uppstå på grund av underlåtenhet att fullgöra utfästelse att till viss person sälja en fastighet. Två parter avtalade skriftligt om att en av dem skulle köpa en fastighet för att sedan sälja densamma för självkostnadspris till den andra parten. Den som köpte fastigheten valde dock att sälja fastigheten vidare till tredje part istället för att sälja den till den person som blivit lovad en vidareförsäljning. Den part som blivit lovad en vidareförsäljning berättigades skadestånd. Man har alltså rätt till skadestånd för det fall man anlitar en bulvan som köper en fastighet men därefter undanlåter vidareförsäljning. Rätt ges dock inte till den avtalade egendomen.

5.5 Markanvisningar – en form av avtal om framtida överlåtelse?

Vid markanvisning får en byggherre en utfästelse av en kommun att under en bestämd tid och på vissa villkor ha ensamrätt om att förhandla med kommunen kring genomförandet av ett exploateringsprojekt. Parterna tecknar då ett så kallat *markanvisningsavtal*. Markanvisningsavtalet tecknas vanligen innan planprocessen påbörjas. Avtalet ger byggherren incitament för att lägga ner tid såväl som pengar på projektering i samband med detaljplanarbetet genom att ensamrätt ges till att *förhandla* med kommunen om överlåtelse av marken i området. I samband med att planen antas tecknas vanligen ett slutligt köpeavtal för berörd mark med kompletterande villkor för exploateringen. Byggherren kan alltså, under förutsättning att syftet med markanvisningen uppfylls, generellt sett vara säker på att i framtiden få köpa berörd mark då markanvisningsavtal ingåtts. (Karlbro & Lindgren, 2011 s. 143 f.) Exempel på förhållande som skulle kunna leda till utebliven marköverlåtelse är då detaljplan för berört område inte vinner laga kraft om villkor ställts för detta i avtalet för markanvisningen eller då markanvisningsinnehavaren inte uppfyller motprestationer som avtalats om i markanvisningsavtalet. Viktigt är att inte förväxla markanvisningsavtal med exploateringsavtal. I 1 kap 4 § *Plan- och bygglag (2010:900)* definieras exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som *inte* ägs av kommunen.

1 januari 2015 trädde en ny lag, *Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar*, ikraft. Precis som namnet anger omfattar lagen regler beträffande riktlinjer för markanvisningar. Innebörden av lagen är att alla kommuner som har intentionen att ingå markanvisningsavtal måste anta riktlinjer för tecknande av markanvisningsavtal. I lagen anges bland annat att riktlinjerna ska “ innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser av markområden ... samt principer för markprissättning”.

I propositionen till den nya lagen, *Prop. 2013/14:126 - En enklare planprocess*, angavs att man med markanvisning avser “en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande”. Vidare påtalas att definitionen förutsätter att kommunen inledningsvis äger marken. I propositionen skrivs det att

markanvisningar för det mesta sker som den inledande fasen av planprocessen och att det slutliga genomförandet av markupplåtelsen eller markförsäljningen görs beroende av att detaljplanen vinner laga kraft. Dessutom pekar man på att det saknas reglering av formerna för de avtal och överenskommelser som upprättas mellan kommuner och byggherrar i samband med försäljning av mark som ska planläggas och bebyggas. (Prop. 2013/14:126 s. 226 ff.)

Syftet med lagen anges i propositionen vara att skapa transparens och ökad tydlighet i byggprocessens tidiga skeden för i de fall mark som är kommunägd ska säljas eller upplåtas för att nya byggnadsverk ska komma till stånd. Riktlinjerna bör enligt propositionen innehålla kommunens utgångspunkter för överlåtelser av markområden för bebyggande samt principer för markprissättning. Slutligen står det också i propositionen att regeringen anser att markanvisning bör definieras på så sätt att alla överenskommelser mellan en kommun och en byggherre, som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark för bebyggande, omfattas av definitionen. Avtalet ska omfatta möjligheterna till marköverlåtelse men måste inte nödvändigtvis omfatta bestämmelser om genomförande av en detaljplan. (Prop. 2013/14:126 s. 226 ff.)

5.5.1 Avtal i praktiken - markanvisning eller option?

Trots förbudet mot avtal om framtida överlåtelser är det inte ovanligt att avtal av sådan typ direkt eller indirekt tecknas. Bland annat har vi vid granskning av olika avtal upptäckt att avtal som benämns "markanvisningsavtal" ofta sett till sitt innehåll är på gränsen att vara ett optionsavtal. Likaså har rena optionsavtal upptäckts. Nedan redogörs för fyra avtal som är eller är på gränsen till att betraktas som optionsavtal.

Avtal 1, Värmdö & PEAB (Bilaga 1)

Värmdö kommun har tillsammans med PEAB bostad upprättat ett avtal som benämns *Markanvisningsavtal*, se *bilaga 1*. I avtalet skriver man att "markanvisningen innebär att bolaget fram till 2013-06-30 har *option* på att ensam förhandla med kommunen om exploatering av detta markområde".

Det framkommer vidare av avtalet att parterna har för avsikt att tillsammans verka för planläggning av området. Enligt avtalet ska bolaget stå för utrednings- och projekteringskostnader med anledning av detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Bolaget ska även ersätta kommunen för kostnader för framtagande av detaljplan.

Senare i avtalet skriver man att "kommunen *ska* till bolaget med full äganderätt överlåta den i denna markanvisning aktuella kvartersmark för bostäder". I avtalet anger man också hur prissättningen för marken ska bestämmas.

Avtal 2, Stockholms kommun & Veidekke (Bilaga 2)

Stockholms kommun har tillsammans med Veidekke upprättat ett avtal som benämns *Markanvisningsavtal*, se *bilaga 2*. I avtalet skrivs det inledningsvis att "Denna

markanvisning innebär att bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum har en *option* att ensam förhandla med staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för detta markområde”.

Parterna ska enligt avtalet gemensamt verka för att aktuellt område planläggs och bebyggs. Vidare i avtalet står det skrivet att “Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, senast 2013-02-17”. Det anges också att “markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt avtalet träffats mellan staden och bolaget 2013-02-17”. Bolaget ska enligt avtalet stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpe-/tomträttsavtal.

I avtalets avslutande del har man angett att “staden ska till bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder”. Det anges ingen exakt köpeskillning för berört markområde, däremot anges riktlinjer för hur den ska beräknas.

Avtal 3, Knivsta Kommun & Mojjen i Knivsta AB (Bilaga 3)

Ett avtal som benämns *markanvisningsavtal*, se *bilaga 3*, har tecknats mellan Knivsta kommun och företaget Mojjen i Knivsta AB. Vid tecknandet av avtalet arrenderar bolaget mark av kommunen varpå det bedrivs gatuköksverksamhet. På den berörda marken vill kommunen bygga en bussterminal, för att kunna genomföra detta vill man erbjuda bolaget att köpa en annan fastighet inom kommunen. I avtalet står det att “denna markanvisning innebär att bolaget har en *option* att inom sex månader från denna dag ensam förhandla med kommunen om köp av fast egendom”.

Vidare skrivs det i avtalet att “Kommunens avsikt är att till bolaget med äganderätt överlåta fastigheten. Parterna ska träffa köpeavtal när förutsättningarna för detta avtal så medger och parterna tillsammans anser att ett sådant kan träffas”. I avtalet skrivs även att “Parterna är överens om att köpeskillingen vid denna försäljning ska vara 720 000 kr...”.

Avtal 4, Landskrona kommun & Bockasjö AB (Bilaga 4)

Ett avtal har tecknats mellan Landskrona kommun och Bockasjö AB, se *bilaga 4*. Avtalet är uppdelat i två delar, den första delen benämns *optionsavtal* och den andra delen *exploateringsavtal*. Optionsavtalet är ett rent optionsavtal som får anses strida till fullo mot reglerna till följd av 4 kap 1 § JB. Det andra avtalet, som benämns exploateringsavtal, bör snarare ses som ett köpeavtal än ett exploateringsavtal sett till dess innehåll. Det senare avtalet reglerar överlåtelsen av fastigheten och ska göras gällande om optionsrätten påkallas.

Utvärdering av avtalen

Karaktären på avtal 1 och avtal 2 är generellt lika. I båda avtalen, liksom i avtal 3, anger man inledande att avtalet avser en “option att förhandla”. Till att börja med har vi reagerat på användandet av uttrycket “option att förhandla” då begreppet option per

definition innebär en rätt för en part att påkalla en försäljning till ett förutbestämt pris. Hade man däremot uteslutit ordet option ur meningen och endast skrivit att "markanvisningen innebär en ensamrätt att förhandla" hade uttrycket blivit sådant att det på ett korrekt sätt kunnat användas i ett markanvisningsavtal.

Vidare har vi reagerat på att det senare i avtalen 1 och 2 skrivits att "kommunen *ska* överlåta fastigheten". Detta uttryck står i strid mot vad man tidigare antytt om att en förhandling ska äga rum. Uttrycket bör också betraktas strida mot vad en markanvisning får omfatta per definition. Kommuner borde alltså inte skriva att de ska överlåta egendomen utan bör istället formulera sig i stil med att den "har för avsikt att ingå avtal om överlåtelse" eller "har intentionen att överlåta marken". Exempelen på formulering stämmer överens med vad som tillåts enligt lagen. Parterna ska inte heller reglera köpeskillingen i markanvisningsavtalet på sådant vis som gjorts. Om priset redan bestämts genom markanvisningen försvinner förhandlingsmomentet då en överlåtelse väl ska ske, det återstår då endast en rätt att köpa. Att det i avtalen skrivits att kommunen *ska* överlåta egendom till motparten i kombination med att prissättning för framtida överlåtelser angivits menar vi gör att avtalen snarare bör betraktas som avtal om framtida överlåtelse, närmare bestämt optionsavtal. Detta med hänsyn till att en markanvisning alltså endast ska ge en part ensamrätt att förhandla om överlåtelse av fast egendom. Utöver att markanvisningar definieras som avtal vilka ger en part rätt till att ensam förhandla med en kommun om marköverlåtelse menar vi att instiftandet av lagen om riktlinjer under förra året är ett tydligt tecken på att markanvisning ska ge ensamrätt att förhandla och inte en ensamrätt till köp på vissa premisser. Om det redan vid inträdande i ett markanvisningsavtal ska råda fasta förutsättningar för överlåtelser hade kommunerna inte behövt ha riktlinjer som anger kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser av markområden samt principer för markprissättning. Parterna hade då redan haft vetskap om vad som ska gälla kring överlåtelse och prissättning vilket hade gjort att riktlinjerna inte fyllt någon funktion.

Vad gäller avtal 3 menar vi att även detta närmare bör betraktas som ett optionsavtal. Trots att man i detta avtal inte anger att man ska överlåta fastigheten utan att man har för *avsikt* att överlåta fastigheten menar vi att avtalet med hänsyn till dess innehåll inte ger upphov för någon form av förhandling till följd av den angivna prissumman och angivna villkor i övrigt. Avtalet bör betraktas som en option snarare än en markanvisning.

Avtal nummer 4 är speciellt ur många avseenden. Först och främst är den första delen av avtalet benämnt optionsavtal, trots att den typen av avtal som bekant inte är tillåten enligt svensk lag. Avtalet är dessutom utformat i enlighet med definitionen för option, en rätt att i framtiden köpa den bestämda egendomen till en viss given köpeskillning. Man har alltså medvetet upprättat ett typiskt optionsavtal för överlåtelse av egendomen. Den andra delen av avtalet anges av titeln vara ett exploateringsavtal. Vid en närmare granskning framgår det dock tydligt att det egentligen rör sig om ett vanligt köpeavtal för fast egendom som ska tillämpas och gälla om optionsinnehavaren påkallar optionsrätten. Avtalet som vi betraktar som ett köpeavtal uppfyller alla de formkrav som krävs enligt 4 kap 1 § JB för att avtalet ska betraktas som en överlåtelsehandling. I

exploateringsavtal regleras som bekant hur en detaljplan på ej kommunägd mark ska genomföras.

5.5.2 Diskussion kring markanvisningars tillämpning

Skillnaden mellan markanvisningar och option är alltså att en markanvisning ger ensamrätt att förhandla om ett markförvärv under en viss tid medan en option innebär en ensamrätt att köpa till ett visst pris. Det framgår bland annat av vad som sägs i lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar och regeringens uttalande i propositionen om definitionen av markanvisningar. Att det i lagen anges att kommunens riktlinjer ska innehålla utgångspunkter och mål för överlåtelse av markområden samt principer för markprissättning bör indikera på att en markanvisning ska öppna upp för förhandling kring överlåtelse av mark, inte att en byggherre har rätt att köpa marken under vissa villkor. Detta styrks dessutom genom regeringens uttalande i propositionen om att markanvisningar ska definieras som alla överenskommelser mellan en kommun och en byggherre, som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark för bebyggande samt att ett avtal inte nödvändigtvis behöver omfatta bestämmelser om genomförande av en detaljplan. Vad som anges i propositionen bör alltså betraktas som att en markanvisning är ett inledande steg i en överlåtelseprocess, inte ett löfte om en framtida överlåtelse.

Om ett markanvisningsavtal formuleras på så vis som det enligt lagstiftning och förarbeten är avsett står avtalsformen i teorin inte i strid mot reglerna om förbud mot framtida överlåtelser. I praktiken innebär avtalen dock att ett indirekt löfte mer eller mindre ges från kommunen att en marköverlåtelse ska ske genom en ensamrätt till förhandling. Avtalsformen får alltså anses hamna i gränslandet för vad som bör vara tillåtet och inte med hänsyn till principen om förbud mot framtida överlåtelser.

Som framgått av avtalsexemplen ovan är det inte ovanligt att markanvisningsavtal utformats på så sätt att de faktiskt är att betrakta som optioner då avtalen formuleras på så vis att marköverlåtelse *ska* ske och dessutom anger till vilket pris. Då avtal med sådan typ av innehåll varit mycket lätta att hitta och dessutom tecknats av stora kommuner och väletablerade företag i branschen där vetskap om förbudet mot avtalsformen bör finnas tror vi inte att avtalen uppkommit på grund av okunskap. Vi tror snarare att man ignorerat lagstiftningen och avtalat efter vad parterna själva önskat. Vi menar att det är ett tydligt tecken på att det finns en vilja i branschen att kunna teckna avtal om framtida överlåtelser. Att vi dessutom hittat avtal som skrivits som rena optionsavtal och även benämnts som det menar vi styrker vår uppfattning.

6 Tillåtna förköpsrätter

I följande avsnitt kommer redogöras utförligt för lagstiftning som medger förköpsrätt. Lagstiftningen och dess bakgrund är av stort intresse då den kan ge inspiration till hur generell lagstiftning för förköpsrätt och andra typer av avtal om framtida överlåtelse skulle kunna utformas.

6.1 Förköpsrätt för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Av lagen Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt framgår att hyresgäster har rätt att under vissa villkor förvärva fast egendom för ombildning till kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Förköpsrätten uppstår dock inte genom ett avtal utan genom en ensidig intresseanmälan vilket medför att man inte direkt strider mot principen om ogiltighet av avtal om framtida överlåtelse av fast egendom. (Flodin & Victorin, 2011 s. 123, 126)

Det första steget i processen för att hyresgästerna ska kunna förvärva fastigheten genom förköpsrätt är att de måste bilda en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresgästförening. Det är sedan föreningen som ges rätt att förvärva fastigheten i det fall att fastighetsägaren ska sälja den uthyrda fastigheten. (Flodin & Victorin, 2011 s. 121, 123) Rätten gäller fastigheter som är taxerade som hyreshusenheter eller småhusenheter som innehåller minst tre lägenheter. Vad gäller småhusenheter råder dock ingen rätt till förvärv om fastigheten är uthyrd för fritidsändamål. (Flodin & Victorin, 2011 s. 122)

För att ges förköpsrätt till fastighet som ska säljas av hyresvärden krävs att föreningen registrerat intresse av fastighetsförvärv för ombildning hos inskrivningsmyndigheten. Då inskrivningsmyndigheten får in en intresseanmälan görs en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. När anteckning gjorts i registret ska fastighetsägaren till aktuell fastighet samt berörd förening underrättas om registreringen. Om en intresseanmälan gjorts får fastighetsägaren inte överlåta fastigheten, eller delar av den, genom köp eller byte utan att den förening som anmält intresse erbjuds att förvärva hela fastigheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Överlåtelse genom köp eller byte omfattar även tillskott till bolag eller förening, skifte eller utdelning från bolag samt fusion enligt 23 kap 1 § aktiebolagslagen (ABL) och delning enligt 24 kap 1 § ABL. (Flodin & Victorin, 2011 s. 123, 126)

Om en förening lämnat en intresseanmälan får överlåtelse utan hembud endast ske under följande omständigheter enligt 6 § BRL:

1. om föreningen godkänner det,
2. om staten förvärvar egendomen,
3. om förvärvaren är gift med överlåtaren, om förvärvaren är avkomling till ägaren eller dess make/maka,
4. om förvärvet sker på grund av exekutiv auktion eller på offentlig auktion i enlighet med lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt eller

5. om överlåtelsen avser andel av fastigheten och förvärvaren är delägare i egendomen sedan tidigare.

Hembud kan också undgå genom tillstånd från hyresnämnden. Tillstånd kan ges om förvärv av föreningen anses oskäligt med hänsyn till förhållande mellan annan förvärvare och överlåtaren. Rådande samboförhållande mellan överlåtare och köpare är ett exempel på sådant förhållande. Även rådande affärsförhållande där fastigheten överläts från dotterbolag till moderbolag ses som en sådan omständighet. (Flodin & Victorin, 2011 s. 127 f.)

Intresseanmälan för förvärv gäller i två år från den dag intresseanmälan blev antecknad. Om föreningen fortfarande är intresserad av att ha förköpsrätt då två år passerat sedan anteckning gjordes får föreningen skicka in ny anmälan. Den nya anmälan får dock inte antecknas tidigare än på den dag då tidigare giltighet upphör. I det fall hembud sker då intresseanmälan lämnats, gäller dock anmälningen fortsatt i två år från den dag då hembudet skedde utan att ny anmälan görs. Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten. (Flodin & Victorin, 2011 s. 124 f.)

Hembud lämnas genom att fastighetsägare skickar in en skriftlig anmälan till hyresnämnden. Anmälan ska innehålla ett skriftligt förslag till köpeavtal med uppgift om köpeskilling för fastigheten samt övriga villkor för förvärvet, köpeavtalet ska vara undertecknat av fastighetsägaren. I de fall äktamakedgivande krävs för överlåtelse enligt äktenskapsbalken ska medgivande lämnas tillsammans med avtalsförslagen. Anledningen till att anmälan ska göras till hyresnämnden är att man vill ha en säker dokumentation kring att hembud ägt rum samt vilka villkor det omfattar. Om ett hembud inte uppfyller de krav som angivits ska hyresnämnden förelägga att bristen avhjälpas av fastighetsägaren inom en viss tid. Hembud ska sedan anses ha lämnats den dag då fastighetsägaren åtgärdat aktuell brist. Om bristen ej blir åtgärdad får hyresnämnden avvisa hembudet. (Flodin & Victorin, 2011 s. 125, 129)

När ett hembud innehållande korrekt upprättat köpeavtal nått hyresnämnden ska de se till att föreningen som lämnat intresseanmälan blir delgivna köpeavtalet. Efter att delgivning skett får varken hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas. Förslaget får inte ändras. (Flodin & Victorin, 2011 s. 130)

Föreningen har efter hembud rätt att besiktiga fastigheten. När hembud har lämnats ska hyresnämnden meddela inskrivningsmyndigheten om det hela, myndigheten ska sedan göra en anteckning om hembud samt dagen för det i fastighetsregistrets inskrivningsdel. (Flodin & Victorin, 2011 s. 130 f.)

När en förening meddelats om hembud har den tre månader på sig från och med den dag hembudet skett att skriftligen meddela hyresnämnden att den vill anta hembudet. Om föreningen skriftligt anmäler till hyresnämnden att intresse finns av att förvärva hembudet förlängs tidsfristen från tre månader till sex månader. Fastighetsägaren ska meddelas om de besked föreningen lämnar till hyresnämnden. I det fall hembudet inte antas inom angiven tid och på angivet sätt upphör hembudet att gälla, fastighetsägaren

kan då sälja fastigheten till annan part. Detsamma gäller om föreningen skriftligen anger till hyresnämnden att den inte antar hembudet. (Flodin & Victorin, 2011 s. 130)

Då ett hembud antas betraktas det som att avtal om köp av hembjuden fastighet har slutits mellan fastighetsägaren och föreningen. Sammantaget kan hembudsprocessen anses vara ett avsteg från JB:s krav på att avtal ska utges. Att fastighetsägare är bunden vid det avtalsförslag som lämnas vid hembud och att avtal om köp anses ha slutits så fort bostadsrättsföreningen accepterat hembudet kan snarare likställas med principen om anbud och accept i AvtL. (Flodin & Victorin, 2011 s. 131)

Om en förening väljer att avstå från ett lämnat hembud får fastighetsägaren inte sälja till någon annan om försäljningen sker till lägre pris eller i övrigt till gynnsammare villkor för köparen än vad föreningen erbjöds. En försäljning får heller inte ske till annan än förening som anmält intresse om ett villkor som angavs vid hembudet uppenbarligen var oskäligt mot föreningen. (Flodin & Victorin, 2011 s. 131)

Om överlåtelse sker i strid mot de regler som angivits är köpet ogiltigt, undantag råder om förvärvaren fått lagfart beviljad. Hyresnämnden ska vid sitt handläggande följa bestämmelserna i *lagen (1937:188) om arrendenämnder och hyresnämnder*. (Flodin & Victorin, 2011 s. 132.) Beslut av hyresnämnden får enligt 15 § BRL överklagas inom tre veckor från den dag då beslut meddelades.

6.1.1 Proposition 1981/82:169 med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt mm

Av propositionen framgår att det huvudsakliga syftet med att införa lagstiftning som ger hyresgäster förköpsrätt till fastigheten där deras hyreslägenheter är belägna är att främja övergång från hyresrätter till bostadsrätter. Det framhävs i propositionen att ett viktigt mål är att öka de boendes inflytande. Ett ökat inflytande över boendet tros leda till större gemenskap och social kontakt mellan de boende men framförallt stimulerar det intresse och ansvarstagande. Det talas också om att den svenska bostadspolitiken under efterkrigstiden främst har syftat till att komma tillrätta med den tidigare akuta bostadsbristen. En politik som anses ha varit effektiv men som nu behöver byta inriktning till en politik som ger boende större inflytande. (Prop. 1981/82:169 s. 17 ff.)

Som framgått i genomgången av lagstiftningen ovan ska en bostadsrättsförenings intresse att förvärva fastighet registreras i fastighetsregistret, dåvarande fastighetsboken. Att registrera en intresseanmälan i fastighetsboken menade man utgör en upplysning för andra potentiella köpare om att hembudsskyldighet föreligger. I propositionen säger Birgit Friggebo också att anteckningen utgör en spärr mot att lagfart meddelas för ett köp som skett utan att bestämmelserna om hembud iakttagits. (Prop. 1981/82:169 s. 43)

Det påpekas i propositionen att den granskning inskrivningsmyndigheten gör av inkommen intresseanmälan endast är av formell natur. Myndigheten har alltså ingen skyldighet att kontrollera inkomna uppgifter. Om en fastighetsägare är av åsikten att en anmälan ska vara utan verkan, till exempel på grund av att felaktiga uppgifter lämnats

av bostadsrättsföreningen i samband med intresseanmälan, kan denna väcka talan i domstol. (Prop. 1981/82:169 s.76 f.)

Inkommen intresseanmälan ska enligt gällande lagstiftning vara gällande under två års tid. Någon närmare motivering till tidsfristen om två år görs inte i propositionen. I propositionen anges endast att tid anses vara väl avvägd med hänsyn till hyresgästernas intresse och att förutsättningar kan förändras med tiden. Att tidsfristen automatiskt ska förlängas med två år om hembud lämnas motiverar Friggebo med att en det i annat fall skulle uppstå avsevärda risker för rättsförluster. Risk skulle kunna uppstå om ett hembud lämnas men inte antagits när tidsfristen för en intresseanmälan tar slut. Hyresgästerna skulle alltså annars kunna förlora sin förköpsrätt om de inte accepterar ett hembud som lämnats i slutet på en period för intresseanmälan trots att tidsfristen för att acceptera hembud om totalt 6 månader inte nått sitt slut. (Prop. 1981/82:169 s. 44)

I propositionen förtydligas att lagfart ska nekas om det finns anteckning om intresseanmälan i fastighetsregistret den inskrivningsdag som lagsfartsansökan lämnas. Om en överlåtelse skett före den inskrivningsdag då anteckningen gjordes om intresseanmälan kommer anmälan att få rättsverkan mot förvärvaren och alltså inte mot den tidigare fastighetsägaren. Detta gäller även om förvärvaren inte sökt lagfart när anteckningen görs. (Prop. 1981/82:169 s. 77)

Som framgår av lagstiftningen får undantag ske från kravet att lämna hembud om intresseanmälan lämnats. Undantagsfallen anges i propositionen vara av sådan karaktär att de lätt kan kontrolleras av inskrivningsmyndigheten när lagfart söks vilket gör att de inte bör leda till att det uppstår problem. (Prop. 1981/82:169 s. 51) Utöver undantagsfallen får också överlåtelse ske utan hembud om det anses oskäligt att ställa krav på hembud. I propositionen påpekas att det vid tillämpning av oskälighetsregeln ska tas hänsyn till förhållande mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen. Personlig gemenskap, annat släktskap eller förhållande mellan juridiska personer, exempelvis koncernförhållande, är sådana förhållanden som, enligt huvudregeln, kan betraktas ge upphov till att företräde genom intresseanmälan kan anses oskäligt. Även samboskap under äktenskapsliknande förhållanden bör omfattas av oskälighetsprincipen menar Friggebo. Att observera är dock att det inte räcker med att det råder personlig gemenskap eller släktskap för att oskälighetsprincipen ska kunna tillämpas, det krävs *något mer*. Vad som åsyftas att vara något mer exemplifieras med att beaktning ska kunna tas till att fastighetsägaren redan under sin livstid ska kunna vilja fördela sin egendom bland de som kan komma ifråga för arv eller testamente. Att vilja gynna någon med ett förmånligt pris ska inte kunna omfattas av oskälighetsprincipen och på så vis leda till att hembud inte behöver lämnas. Det hela motiveras med att fastighetsägaren har möjlighet att hembjuda fastigheten till marknadspris vilket, om det accepteras, leder till att bostadsrättsföreningen bör anses ha det starkaste intresset av ett förvärv. (Prop. 1981/82:169 s.77 f.)

Av lagstiftningen framgår att hembud som lämnas är bindande och att det ska lämnas i form av ett färdigt undertecknat köpeavtalsförslag. Detta motiveras i propositionen av att det skulle uppstå stora olägenheter för hyresgästerna om de lägger tid och pengar på

ombildningsfrågan för att sedan få veta att hembudet inte längre gäller alls, alternativt inte längre gäller med tidigare angivna villkor. Om möjlighet skulle ges att avlämna ett nytt hembud med till exempel en högre prissättning skulle resultatet kunna bli detsamma som vid indraget hembud då det en sådan förändring av förutsättningarna kan vara avgörande för föreningens möjligheter att genomföra förvärvet. Det påtalas dock att förbudet mot att återkalla ett hembud inte innebär att fastighetsägaren är förhindrad att sedan hembudet antagits göra gällande att köpet är ogiltigt enligt avtalslagen. Något hinder att begära jämkning enligt 36 § AvtL föreligger inte heller. Det beskrivs i propositionen att kommittén dock motsatt sig förslaget om att hembud som lämnas är bindande med motiveringen att en utfästelse att sälja fast egendom inte är bindande enligt sedan gammalt gällande rättsgrundsats. Kommittén pekar på att bundenhet uppkommer först då parterna undertecknat en köpehandling som uppfyller formkraven i 4 kap 1 § JB. Friggebo hävdar dock att vad kommittén angivit inte kan anses utgöra hinder i sammanhanget. (Prop. 1981/82:169 s.45 f.) Friggebo påpekar att en nackdel som hade uppstått om man följt kommitténs linje är att en part då skulle kunna vägra att underteckna överlåtelseavtal eller förhålla sig helt passiv trots att ett lämnat hembud har antagits. Beror det på hyresgästerna att ett avtal inte kommer till stånd förfaller deras rätt till förvärv av fastigheten. Beror det däremot på fastighetsägaren kvarstår rätten men ett köp kan då inte tvingas fram. En tvist kring vem som gett upphov till att köpehandlingarna inte skrivs under ska då enligt kommitténs förslag prövas av hyresnämnden. En sådan prövning kan bli besvärlig och kan leda till att förfarandet drar ut på tiden. Risken blir då stor att fastighetsägaren under en längre period hindras från att sälja fastigheten till någon annan än hyresgästerna. En annan nackdel med förslaget är att ett hembud kan antas utan att villkor för förvärvet är fullständigt klarlagda vilket kan leda till tvist. Det skulle alltså uppstå flera risker om hembudet inte görs bindande. (Prop. 1981/82:169 s. 49) I propositionen nämns också att då ett avtalsförslag lämnas bör det även lämnas ett medgivande från make om så krävs för att en utebliven vilja till medgivande inte senare ska kunna stoppa överlåtelsen. (Prop. 1981/82:169 s.45 f.) Det påpekas i propositionen att antagande bara kan anses föreligga om bostadsrättsföreningen godtar de villkor som föreligger i köpeavtalet. Ett antagande som är förenat med tillägg, inskränkningar eller förbehåll av något slag ska inte ses som ett giltigt antagande av hembudet. (Prop. 1981/82:169 s. 81)

Förslag lämnades av kommittén att hyresgästerna skulle vara skyldiga att bevaka sin rätt och lämna anmälan om intresse till förvärv inom två månader efter det att hembud lämnats. Syftet med att ställa krav på bevakning menade kommittén var att det redan i tidigt stadie ska ges uppfattning om ifall hyresgästerna faktiskt är intresserade av ett förvärv. (Prop. 1981/82:169 s. 47) Friggebo menar å sin sida att en avvägning måste göras mellan fastighetsägarens intressen och hyresgästernas behov av tid att utvärdera möjligheterna till förvärv. Olika finansiella förutsättningar kan påverka. Oftast behöver lån tas upp av föreningen för att förvärv ska kunna genomföras. Efter kontakter med olika kreditinstitut går det alltid åt tid till låneberedning, värdering och så vidare menar man. Likaså behöver hyresgästerna få tid att ta upp egna lån för att finansiera sitt förvärv av andel av föreningen. När finansieringsfrågor väl klarnat ska en ekonomisk plan upprättas och dess hållbarhet prövas av intygsgivare. De förberedelseåtgärder som räknats upp bör dessutom betraktas som en bråkdel av alla de förberedelser som krävs

för genomförande av ett förvärv. Å andra sidan bör föreningen påbörja visst möjligt förberedelsearbete redan då intresseanmälan lämnas, påpekar författaren. Att bostadsrättsföreningen inom tre månaders tid måste acceptera hembudet eller lämna anmälan om intresse som förlänger tidsfristen med ytterligare tre månader bör ses som en väl avvägd tidsfrist mellan hyresgästernas behov av förberedelser och fastighetsägarens intresse att genomföra ett förvärv säger Friggebo. (Prop. 1981/82:169 s. 48) I propositionen anges vidare att det främsta skälet till att föreningen ska ha totalt 6 månader på sig att anta hembudet är att hyresgästerna inte har samma möjligheter som andra köpare att förvärva en fastighet. Detta hänger samman med att hyresgästerna i allmänhet inte har någon förhandlingsberedskap eftersom de inte är organiserade. Hyresgästerna har inte heller den finansiella beredskap som behövs för ett fastighetsförvärv. (Prop. 1981/82:169 s. 39)

När ett hembud förfallit måste en fastighetsägare givetvis kunna sälja till någon annan än bostadsrättsföreningen. Vid en sådan försäljning bör dock hänsyn tas till hyresgästernas intresse påtalar Friggebo. Detta medför att restriktioner kring villkor för sådan försäljning bör ställas upp. Anledningen till detta är att fastighetsägaren annars skulle kunna hembjuda fastigheten på villkor som gör att bostadsrättsföreningen omöjligt kan anta hembudet för att sedan sälja fastigheten till någon annan på villkor som är betydligt mer förmånliga för köparen. Ett lägre pris skulle kunna vara ett sådant förmånligare villkor. Friggebo påpekar att hembudets effektivitet avsevärt hade minskat om avsteg skulle göras från vad som nu angivits. Trots det som nu angivits måste undantag kunna göras om det annars skulle uppstå oskälighet. Om en fastighet utsätts för exempelvis en brand eller vattenskada ter det sig oskäligt att inte kunna sälja fastigheten till ett lägre pris utan att ta upp nya förhandlingar med hyresgästerna. Kravet på att fastighetsägaren inte får överlåta fastigheten till någon annan på bättre villkor än vad som erbjudits genom hembud ska gälla så länge intresseanmälan gäller. (Prop. 1981/82:169 s. 51 f.)

6.2 Arrendatorers förköpsrätt till arrendestället

På liknande vis som hyresgäster kan ges förköpsrätt till den fastighet som deras lägenheter omfattas av kan arrendatorer enligt *lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället* ges förköpsrätt till arrendeställe. Även i detta fall uppstår förköpsrätten genom en ensidig intresseanmälan vilken medför att man inte direkt strider mot principen om ogiltighet av avtal om framtida överlåtelse av fast egendom. Avsikten är med lagen är att ge vissa arrendatorer möjlighet att under vissa förutsättningar, före någon annan, förvärva arrendestället när jordägaren vill sälja sin fastighet (Nilsson & Synnergren, 2011 s. 278).

Enligt 1 § *Lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället* har en arrendator rätt att förvärva arrendeställe om det rör sig om ett bostadsarrende eller ett jordbruksarrende där bostad för arrendatorn ingår. Syftet med lagen är enligt lagkommentarer i Karnov Internet av Nilsson Hjort att förbättra arrendatorns möjligheter att bli ägare till den jord den brukar samt att främja arrendatorns intresse att göra långsiktiga insatser på arrendestället. Genom att arrendatorn upprättar en

intresseanmälan om att nyttja sin förvärvsrätt som sedan registreras i fastighetsregistret av inskrivningsmyndigheten blir fastighetsägaren skyldig att hembjuda fastigheten vid en eventuell försäljning.

Arrendatorns intresseanmälan bedöms av inskrivningsmyndigheten på grundval av innehållet i parternas arrendeavtal för att huvudsakligen se så att arrendatorn är behörig att göra en intresseanmälan enligt 2 § *Lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället*. Om anmälan är befogad görs en anteckning i fastighetsregistret på den fastighet arrendet är upplåtet. I kommentar av Nilsson Hjort framgår att en intresseanmälan är personlig och endast gäller för den arrendator som har gjort anmälan. Skulle flera arrendatorer ha gjort en gemensam anmälan och någons rätt går över på en annan arrendator så upphör verkningarna av den gemensamma intresseanmälan. 4 § *Lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendeställe* framgår att sedan en intresseanmälan gjorts och anteckningen är införd i fastighetsregistret är intresseanmälan giltig till den inskrivningsdag som inträffar närmast tio år efter den inskrivningsdag då anmälan gjordes. Om hembud lämnas under tioårsperioden gäller anmälan dock alltid i två år från den dag hembudet lämnades. Skulle arrendatorn avlida under intresseanmälans giltighetstid ska intresseanmälan vara giltig för den avlidnes dödsbo till den inskrivningsdag som inträffar närmast sex månader efter den dag då arrendatorn avled.

Av 5 § *Lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället* framgår att jordägarens erbjudande att låta arrendatorn förvärva arrendestället utgör ett hembud. Det innebär att arrendestället, för vilket intresseanmälan gäller, inte får överlåtas genom köp eller byte utan att arrendatorn ges möjlighet att förvärva arrendestället. Det finns dock undantag från bestämmelserna i samma paragraf. Arrendeställe får överlåtas utan hembud om:

1. arrendatorn godkänner överlåtelsen,
2. staten genom statens jordbruksverk eller en länsstyrelse är överlåtare,
3. staten genom en annan myndighet än statens affärsdrivande verk är förvärvare,
4. en kommun är förvärvare,
5. förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
6. andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger andel i fastigheten,
7. förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt *lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt*,
8. arrendatorn inte har rätt till förlängning av arrendeavtalet,
9. det med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än arrendatorn eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan försäljning skulle vara oskäligt att arrendatorn får utöva sin förvärvsrätt enligt denna lag,
10. det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt *jordförvärvslagen (1979:230)* eller
11. det är uppenbart att erforderlig fastighetsbildning inte kan komma till stånd.

Nilsson Hjort klargör i sina kommentarer att hembud sker hos arrendenämnden genom skriftlig anmälan av jordägaren innehållande ett undertecknat skriftligt förslag till köpekontrakt. Arrendenämnden underrättar i sin tur inskrivningsmyndigheten för att få hembudet antecknat i fastighetsregistret på den berörda fastigheten.

När hembud lämnats har arrendatorn tre månader på sig att anta hembudet vilket följer av 10 § i *Lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället*. Antagandet görs genom en skriftlig anmälan till arrendenämnden.

NJA 1971 s. 516 - Klausul i arrendeavtal leder inte till förköpsrätt

Fallet behandlar giltigheten av avtal om framtida köp. I ett arrendeavtal hade en klausul skrivits som medgav arrendatorn förköpsrätt vid eventuell försäljning. Fastighetsägaren sålde senare fastighet till tredje man. Fallet prövades i HD där överlåtelsen till tredje man ansågs giltig med motivet att avtal om framtida köp inte kan ingås med bindande verkan.

Som framgår av stycket ovan är förköpsrätt till arrendator tillåten endast om det sker enligt reglerna i 1 § i *Lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället*. Det går inte att avtala om förköpsrätt till arrendeställe under några andra former.

6.2.1 Proposition 1983/84:136 med förslag till ändringar i arrendelagstiftning

Den senaste lagändringen som berört ovan nämnd lagstiftning gällande arrendatorers rätt att förvärva arrendestället är från 1985. Motivet bakom propositionen var främst att föreslå ändringar i JB:s regler om arrenden samt att föreslå en lag som ger arrendatorer möjlighet till förköpsrätt av arrendestället. Propositionen innehöll ett förslag där man ville införa en rätt för arrendatorn att före andra köpare förvärva arrendestället ifall arrendet omfattade en bostad åt arrendatorn genom antingen gårdsarrende eller bostadsarrende. Möjligheterna för att låta förköpsrätten även omfatta sidoarrenden diskuterades. Med sidoarrende avsågs ett jordbruksarrende som till skillnad från gårdsarrende endast omfattar jordbruksmark. Propositionsförfattaren liksom remissinstanserna ansåg dock att boende, som utgör en speciell social säkerhet, är den vara som bör skyddas särskilt och därmed bör kunna omfattas av en förköpsrätt. Den säkerheten krävs inte för jordbruksmark, som alltså sidoarrenden omfattar. Dessutom menade man att överlåtelse av jordbruksmark redan reglerades hårt genom JFL vilket skulle göra förköpsrätt överflödigt. Det föreslogs vidare att utformningen av den nya lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället borde utformas i likhet med *lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt*. (prop. 1983/84:136 s. 47 ff.)

I propositionen ges ett förslag i vilket framgår att en arrendator som önskar förköpsrätt av sitt arrendeställe ska den anmäla det till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken, nuvarande fastighetsregistret. Till anmälan ska även arrendeavtalet i original eller som styrkt kopia bifogas. Förslaget hänvisar man till att liknande lösning finns i *lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt*. Giltighetstiden för intresseanmälan för bostadsrättsföreningar är två år,

propositionsförfattarna ansåg dock att tiden borde vara längre för arrenden och gav ett förslag på fem år. Någon närmare motivering till åsikten att fem år var en lämplig tidsfrist angavs däremot inte. Slutresultatet blev dock att intresseanmälan giltighetstid varar i tio år, som framgår av beskrivningen av lagen ovan. I propositionens diskussion nämns inte heller varför giltighetstiden på tio år till slut valdes mer än att tiden borde vara längre än de två år som gäller för bostadsrättsföreningar. (prop. 1983/84:136 s. 51)

Det ges förslag i propositionen att ett hembud ska antas genom att arrendatorn inom tre månader från den dag då hembudet skriftligen anmäldes till arrendenämnden och att den har beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de angivna villkoren i köpekontraktet. Fristen motiveras av att den är en rimlig avvägning mellan arrendatorns och fastighetsägarens intressen, man hänvisar också till att motsvarande frist finns i 10 § *lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt*. (prop. 1983/84:136 s. 55 ff.)

Som framgår av lagen får undantag göras från hembudsskyldigheten under vissa omständigheter. Av propositionen framgår att de undantag som tillåts, bortsett från undantaget enligt oskälighetsregeln, är av sådan art att de kan kontrolleras av inskrivningsmyndigheten. Att arrende som inte är förenat med rätt till förlängning undantas från hembudsregeln anges i propositionen vara av rent naturliga själ. Att hembudsskyldigheten undantas då det är uppenbart att arrendatorn skulle vägras förvärvstillstånd enligt JFL får också anses vara av naturliga skäl eftersom ett hembud inte har någon funktion att fylla då ett förvärv under sådana omständigheter ändå blir ogiltigt om förvärvstillstånd vägras. Att undantag bör göras då det är uppenbart att nödvändig fastighetsbildning inte kan komma till stånd är kopplat till att arrendestället omfatta delar från flera fastigheter.

Reflektion över lagens omfattning av olika arrendetyper

Som ovan nämnts diskuterades i propositionen huruvida sidoarrenden skulle omfattas av förköpsrätten. Förslaget fick inget genomslag eftersom man tyckte att JFL hanterade frågan och att behovet av att trygga brukandet av jorden inte var lika stort som behovet av att trygga bostaden hos gårds- och bostadsarrendatorer. Det finns all anledning att ge arrendatorer med arrenden innehållande bostäder förköpsrätt till egendomen för att trygga bostaden, dock bör det finnas anledning att även trygga markens brukande. Att bruka jordbruksmark kräver långsiktiga investeringar som ofta är mycket dyrare än investeringar för bostadsändamål. Vi håller med om att det är viktigt att trygga en arrendators förköpsrätt. Vi skulle dock vilja bredda möjligheten till förköpsrätt till att låta utomstående ges möjlighet förköpsrätt. Det skulle kunna vara både lämpligt och genomförbart att ha option på mark, med eller utan bostad skulle kunna genomföras på liknande vis.

En jordbrukare, arrendator eller inte, skulle få en trygghet i att genomföra investeringar på den mark den brukar eller önskar att bruka i framtiden om den vet att den i framtiden har möjlighet att förvärva marken.

6.3 Diskussion om skillnader och likheter i förköpsrättslagstiftningarna

Hyresgäster som går ihop och bildar en bostadsrättsförening kan alltså ges förköpsrätt till den fastighet som omfattar de lägenheter som bostadsrättsföreningens medlemmar bor i. Motivet bakom förköpsrätten är att främja ombildning av hyresrätter till bostadsrätter för att ge de boende större inflytande. På liknande vis kan en arrendator få en förköpsrätt till arrendestället ifall det utgör en bostad för arrendatorn. Denna möjlighet för förvärv av fastigheter har tagits fram för att arrendatorn ska kunna känna sig säker på sitt boende och trygga långsiktiga investeringar i sitt brukande av marken. De olika lagrummen som styr förköpsrätten av hyresfastigheter och arrendeställen är i mångt och mycket lika. När lagrummet för förköpsrätt av arrendeställen, vilken tillkom senast, stiftades gjordes det med inspiration från lagen gällande bostadsrättsföreningars förköpsrätt. Tydligt i de båda lagstiftningarna är alltså att det mål man vill uppnå är ett skydd för bostäder.

Både vad gäller arrenden och hyresfastigheter för ombildning ska intresseanmälan om förköpsrätt göras till inskrivningsmyndigheten som ska anteckna i fastighetsregistret att hembudsskyldighet föreligger. En registrering i fastighetsregistret utgör precis som framgår av propositionen bakom ombildningslagen en upplysning för andra potentiella köpare men bör också kunna användas för att skydda part med förköpsrätt från att bli av med sin rättighet. Att anteckning görs i fastighetsregistret tycker vi är en bra metod. Det svenska fastighetsregistret innehåller mycket samlad information som en potentiell köpare av en fastighet respektive en potentiell långivare förväntas kolla upp före ett köp respektive kreditgivning. Att undersöka om det föreligger förköpsrätt kan inte anses bidra till någon större belastning då registret ändå bör undersökas för kontroll av huruvida fastigheten belastas av servitut, inteckningar eller liknande vid exempelvis köp och kreditgivning.

Tidsfristen för hur länge intresseanmälan ska gälla skiljer sig mellan de olika lagstiftningarna. För ombildning av hyresrätter gäller intresseanmälan två år medan den för arrenden gäller i tio år. Motiveringarna till tidsfristerna i propositionerna till de respektive lagstiftningarna är mycket knappa. Det som går att utläsa ur propositionen för ombildningslagstiftningen är att man velat ha en tidsfrist som väl avvägd med hänsyn till hyresgästernas intresse och att förutsättningar kan förändras med tiden. I propositionen för arrendelagstiftningen nämndes att en giltighetstid för intresseanmälan om fem år varit på förslag för arrenden, varför en tidsfrist om tio år tillslut valdes framgår dock inte. Klart är dock att slutsatsen kan dras att lagstiftaren ansåg att tidsfristen skulle vara relativt lång då fem år föreslogs samtidigt som tio år tillslut lagstiftades. Vi har funderat över varför det är så pass olika långa tidsfrister i de olika lagstiftningarna. Det kan tyckas märkligt att gränsen mellan förvärv av bostadsrättsförening och arrendator skiljer sig så mycket då båda förköpsrätterna avser bostäder i någon form. Skillnaderna torde inte vara alltför stora. Visserligen skulle den längre tiden för arrenden kunna motiveras av att det även ingår jordbruk i arrendena som kräver långsiktig planering och investeringar. Det är dock motsägelsefullt då lagstiftaren valt att endast låta möjligheten till förköpsrätt omfatta arrenden

innehållande bostäder med motivet att trygga säkerheten till boendet och exkluderat arrenden som endast omfattar marken. Beslutet hade också varit enklare att motivera om även sidoarrenden hade omfattats av förköpsrätten.

Skulle arrendator som lämnat intresseanmälan avlida under giltighetstiden ska intresseanmälan vara giltig för dödsboet till den inskrivningsdag som inträffar närmast sex månader efter den dag då arrendatorn avled. Motsvarande regel finns inte i lagstiftningen för ombildning. Detta beror troligen på att en arrendator av bostads- och gårdsarrenden allt som oftast är en fysisk person medan bostadsrättsföreningen är en juridisk person. Den fysiska personens efterlevande som även dessa kan tänkas vara bosatta på arrendestället och ha ett intresse av att förvärva arrendestället. Bostadsrättsföreningen å andra sidan kommer fortsätta existera trots att den förlorat en medlem, bostadsrättsföreningens möjlighet till förvärv försvinner förmodligen inte på grund av den avlidne.

De båda lagstiftningarna är också lika på så vis att en intresseanmälan ska gälla i två år framöver om hembud lämnas. Motivet till detta framgår av propositionen till ombildningslagstiftningen alltså vara att det i annat fall skulle kunna uppstå avsevärda rättsförluster.

Lämnande av hembud ska enligt lagstiftningarna ske genom att färdiga överlåtelseavtal som undertecknats lämnas till hyresnämnden respektive arrendenämnden. Villkoren i ett lämnat hembud får inte heller ändras. Jargongen kan närmast liknas vid principen för anbud och accept enligt avtalslagen vilket enligt JB som sagt inte är tillämplingsbart på fastigheter. Precis som diskuterats i propositionen till ombildningslagstiftningen kan det tyckas att kravet bryter mot principen om förbud mot avtal om framtida överlåtelser. Dock anses lösningen vara en förutsättning för förköpsrättens funktion då en part senare annars kan vägra att underteckna överlåtelseavtal eller förhålla sig helt passiv trots att lämnat hembud har antagits.

Då ett hembud lämnats har arrendatorer och bostadsrättsföreningar tre månader på sig att anta hembud. En skillnad i lagstiftningarna är dock att bostadsrättsföreningar kan få ytterligare tre månader på sig att anta hembud genom att lämna en skriftlig anmälan till hyresnämnden. I propositionerna anges att tremånadersregeln helt enkelt motiveras med att periodens längd anses vara rimlig med hänsyn till en avvägning mellan fastighetsägares intresse och hyresgästers respektive arrendatorers intresse. Att perioden om tre månader ska kunna förlängas med tre månader vid ombildning motiveras i propositionen med att hyresgäster inte har samma förutsättningar för förvärv som andra köpare har till följd av dem är oorganiserade och inte har möjlighet att ha den finansiella beredskap som krävs för ett fastighetsförvärv. Att en arrendator inte har rätt till förlängning följer alltså troligen av att samma behov av organisering inte kan anses krävas vid förvärv av arrendeställe då ett arrendeavtal oftast är tecknat med en eller ett fåtal personer.

I det fall att hembud lämnas av fastighetsägare vilket arrendator eller bostadsrättsförening tackar nej till får fastighetsägaren inte sälja egendomen till någon

annan under förmånligare villkor än de som uppgavs genom hembudet. Bestämmelserna kring försäljning till annan part framgår av de båda respektive lagstiftningarna vilket ter sig naturligt till följd av att hembudets effektivitet annars hade minskat avsevärt.

Det finns vissa omständigheter som medför att en fastighetsägare får sälja sin egendom utan att lämna hembud trots att intresseanmälan gjorts. Även dessa undantag är snarlika i de båda lagstiftningarna. Bortsett från undantagen i de båda lagarna med hänsyn till oskälighetsregeln anges undantagen i de båda lagstiftningarna vara av sådan karaktär att de med lätthet kan kontrolleras av inskrivningsmyndigheten.

I ombildningslagstiftningen framgår att bostadsrättsförening ska ges möjlighet att besiktiga hela fastigheten efter lämnat hembud. Motsvarande paragraf saknas i lagstiftningen om arrendators förköpsrätt. Att motsvarande paragraf saknas torde dock följa av att arrendator till skillnad från hyresgästerna redan har tillgång till hela fastigheten. En paragraf av sådant slag hade alltså saknat syfte.

7 Fastighetsöverlåtelse genom aktiebolag

I följande avsnitt förklaras reglerna för överlåtelse via aktiebolag och hur dessa kan nyttjas för att indirekt uppnå avtal om framtida överlåtelse av fast egendom. Avslutningsvis redogörs för ett aktuellt kommittédirektiv berörande överlåtelse av fastigheter som paketerats i aktiebolag vilket kan göra frågeställningen i rapporten ännu mera aktuell.

7.1 Paketering av fastigheter i aktiebolag - ett möjliggörande av avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

Det blir allt vanligare att genomföra fastighetsöverlåtelser i bolagsform istället för på traditionellt vis. Då fastigheter överläts i bolagsform är det aktierna i ett fastighetsägande bolag som överläts i form av lös egendom, fastigheten överläts alltså indirekt. Den huvudsakliga orsaken till att man paketerar fastigheter i aktiebolag är förmånligare beskattning. En annan möjlighet som ges med paketering av fastigheter är att avtal om framtida överlåtelse är tillåtet eftersom aktier är lös egendom. (Ahlinder, 2013 s. 138 ff.)

Anledningen till att det blir tillåtet att avtala om framtida överlåtelser när fastigheter paketerats i fastighetsbolag är att köpet då styrs av KöpL istället för JB, då det är aktierna i form av lös egendom som överläts. Reglerna för överlåtelse av lös egendom skiljer sig från reglerna enligt JB gällande överlåtelse av fast egendom som framgår enligt ovan i avsnitt 4.2 *Lagar som reglerar köp*. Avtal som behandlar överlåtelse av lös egendom styrs som bekant av AvtL. Det finns inga formkrav för lös egendom enligt KöpL och avtalen kan utformas i stort sett hur som helst vilket följer av 1 § AvtL.

Av 4 kap ABL framgår att förköpsrätt är tillåtet för aktier, i kapitlet framgår också hur förköpsrätt ska hanteras. Förköpsrätt realiseras genom att villkor om förköpsförbehåll upprättas. Idén med förköpsförbehållet är enligt Per Samuelssons lagkommentarer till 4 kap 18 § ABL i Karnov Internet, att någon har rätt att bli erbjuden att köpa en viss bestämd aktie innan den säljs på den öppna aktiemarknaden till någon annan. Rätten till köp aktualiseras alltså enbart när en försäljning väl ska ske. Part med förköpsrätt har med andra ord rätt att bli tillfrågad om köp men har dock rätt att tacka nej till erbjudandet. (Bolagsverket, 2015)

Det finns krav på vad förköpsförbehållet ska innehålla. Det huvudsakliga innehållet är enligt 4 kap 19 § ABL:

- vilka slag av överlåtelser som ska omfattas av förbehållet,
- om ett erbjudande om förköp ska kunna utnyttjas för ett mindre antal aktier än erbjudandet omfattar,
- vilka som har förköpsrätt med uppgift om den ordning i vilken de inbördes ska erbjudas förköp eller hur förköpsrätten är fördelad mellan dem,
- villkoren för köp,
- den tid, minst en och högst två månader från behörig anmälan inom vilken förköpsanspråk ska framställas hos bolaget,

- den tid, minst en och högst två månader från behörig anmälan inom vilken talas ska väckas och
- den tid, högst en månad från den tidpunkt då priset blev bestämt, inom vilken förköpta aktier ska betalas.

Samuelsson har i lagkommentaren till 4 kap 19 § ABL i Karnov Internet vidare anført att ifall det skulle saknas en inskriven rangordning av vilken av delägarna som har bäst rätt till den utlovade aktien ska andelarna fördelas genom lottning. Tidpunkten för betalningen ska ske tidigast en månad och senast två månader från behörig anmälan. Det är inget krav att priset för aktierna ska anges i förköpsförbehållet, i så fall bestäms priset utifrån vad priset skulle vara vid en normal överlåtelse.

Den som avser att överlåta en aktie med förbehåll måste anmäla förbehållet samt villkoren för det till bolagets styrelse, detta följer av 4 kap 20 § ABL. Enligt 4 kap 20 § ABL ska styrelsen sedan anteckna anmälan i aktieboken tillsammans med uppgift om datum för anmälningsdagen.

Genom att avtala om ett så kallat hembudsförbehåll kan en tidigare aktieägare påkalla ett återköp av en aktie som övergått till någon annan. När försäljningen påkallas är aktieinnehavaren tvungen att sälja. Överlåtelsen kan liknas vid en option som innehas av den tidigare aktieägaren. (Bolagsverket, 2015). Möjligheten till återköp kan liknas vid sådant återköp av fastigheter som förbjöds år 1810 genom klausulen om återvinningsförbehåll i 1 kap 2 § 2 st ÅJB.

I 4 kap 27 § ABL regleras reglerna om hembudsförbehåll för aktier. Reglerna är lika de som gäller för förköpsförbehåll. Till skillnad från vid förköpsförbehåll som alltså innebär en rätt att först bli tillfrågad så innebär ett hembudsförbehåll en rätt att träda in i ett köp på de villkor som aktieägaren avtalat om med en annan köpare. Det får i bolagsordningen för berört aktiebolag antecknas att en aktieägare eller någon annan ska ha rätt att inträda i ett avtal till följd av hembudsförbehåll. Ett hembudsförbehåll ska enligt 4 kap 28 § ABL innehålla följande information:

- vilka slag av förvärv som omfattas av förbehållet,
- om ett erbjudande om hembud ska kunna utnyttjas för ett mindre antal aktier än erbjudandet omfattar,
- vilka som ska ha lösningsrätt med uppgift om den inbördes ordning i vilken de ska erbjudas att lösa aktierna eller hur lösningsrätten är fördelad mellan dem,
- villkor för inlösen,
- den tid, minst en och högst två månader från behörig anmälan inom vilken lösningsanspråk skall framställas hos bolaget,
- den tid, minst en och högst två månader från den dag lösningsanspråket framställdes hos bolaget, inom vilken en talan ska väckas och
- den tid, högst en månad från den tidpunkt då lösenbeloppet blev bestämt, inom vilka inlösta aktier ska betalas.

Om aktieägare vars aktier omfattas av hembudsförbehåll avlider har dödsboet under ett års tid möjlighet att fritt sälja aktierna utan hänsyn till hembudsförbehållet. Dödsboet har förfoganderätt över aktierna under ett års tid, under den tiden omfattas inte aktierna av eventuella hembudsförbehåll. Skulle dödsboet inte under det året sälja av aktierna kommer hembudet åter bli gällande. Vad som angivits vid dödsfall följer av 4 kap 29 § ABL.

7.1.1 Diskussion av analogvis tillämpning av JB:s formkrav på indirekta optioner

Ahlinder diskuterar i *Finansiering med fastigheter som säkerhetsunderlag* frågan om möjligheten att låta JB:s formkrav på fastighetsöverlåtelse gälla även för överlåtelse av fastighetsbolag, det vill säga en analog tillämpning av formkraven på indirekta optioner. Indirekta optioner avser Ahlinder är optioner på lös egendom i form av aktier som omfattar fastigheter. En direkt option avser en option på en faktisk fastighet. Frågan har aldrig prövats i HD men har däremot diskuterats i kammarrätten 2008 (*Kammarrätten i Stockholm, dom 2008-10-15, målnummer 8828-07, 8831-07*). I fallet diskuterades huruvida ett optionsavtal som upprättats för ett bolag enbart bestående av två fastigheter i syfte att möjliggöra återköp ansågs tillåtet och giltigt eller ej. När fallet prövades i länsrätten fann domstolen att avtalen endast syftade till att kringgå förbudet om svävarvillkor i 4 kap 4 § JB, där villkor inte får göras gällande längre än två år. Kommunens beslut skulle enligt den domen vara att betrakta som stridande mot lag och därmed upphävas. Domen överklagades till kammarrätten där bedömningen blev en annan. I kammarrätten menade man att reglerna i 4 kap 4 § JB inte var tillämpliga eftersom förvärvet omfattade aktier i ett bolag. Man menade i sina domskäl att så länge det formella ansvaret, det vill säga ägaransvaret för fastigheten, var kvar hos bolaget ansågs inte en överlåtelse av bolagets aktier motsvara en äganderättsövergång av fastigheten. Slutsatsen i målet blev att syftet med svävarklausulsförbehållet inte kan anses ha kringgåtts genom att ägarförhållandena till bolaget hålls svävande utan enbart om ägarförhållandena till själva fastigheterna hålls svävande. (Ahlinder, 2013 s. 129 f.)

Utöver fallet i kammarrätten från 2008 har analogvis tillämpning av JB:s formkrav på fastighetsägande bolag utretts i ringa utsträckning i domstol. Ahlinder diskuterar själv vidare vilka förutsättningar som borde föreligga för att en sådan tillämpning ska kunna ske. Först och främst menar hon att situationen för tillämpningen av indirekta optioner väsentligen bör vara densamma som den som regleras av formkraven i JB. Situationens likhet med villkoren i JB om framtida förvärv av fast egendom är av avgörande betydelse för att bedömningen om indirekta optioner kan anses falla inom 4 kap JB:s tillämpningsområde. Förutom situationens likhet krävs även att tillämpning av formkrav på den indirekta optionen kan anses överensstämma med formkravens ändamål. För att tillämpningen av JB:s formkrav på indirekta optioner ska anses överensstämma med formkravens ändamål krävs att tillämpningen medför att principen om förbud mot avtal om framtida överlåtelser av fastigheter upprätthålls. Eftersom effekten av en indirekt option medför samma resultat som en direkt option menar Ahlinder att skäl för analog tillämpning av 4 kap 1 § JB föreligger. På motsvarande sätt skulle analog tillämpning av 4 kap 4 § JB på indirekta optioner som har upprättat svärandevillkor under en tidsperiod som är längre än två år vara nödvändig. Ahlinder

menar även att trots att en äganderättsövergång inte formellt sker genom fastighetsöverlåtelse via fastighetsbolag så skulle man kunna säga att en indirekt option i praktiken faktiskt utgör en sådan belastning och inskränkning av fastighetsägarens frihet som avses i 1, 4 §§ 4 kap JB och genom principen om förbud om framtida överlåtelse av fast egendom. (Ahlinder, 2013 s 130 ff.)

Ahlinder menar att konsekvenserna av att JB:s regler inte idag tillämpas på överlåtelse av fastighetsbolag påverkar samhällets effektivitet. Hon menar vidare att formkraven i JB har uppkommit för att utgöra en garanti att köpeavtalen upprättas efter avsedd form och för att fylla särskilda samhällsbehov som endast kan upprätthållas om de efterföljs med stränghet. Att en särskild kontroll råder över fastighetsköp bedömer hon vara motiverat genom att fast egendom sedan länge ansetts utgöra ett särskilt viktigt egendomsslag ur ekonomiskt och socialt hänseende. Fastighetens betydelse för samhällsutvecklingen har historiskt sett varit en av de huvudsakliga anledningarna till den särskilda behandling av fast egendom som bland annat formkraven gett uttryck för. Ahlinder vill alltså få det till att fastighetsöverlåtelsen är hårt reglerad eftersom det motiveras ur ett bredare samhällsperspektiv. Trots de motiv som finns för att motivera en analog tillämpning av JB för indirekta optioner drar Ahlinder till sist slutsatsen att det inte nödvändigtvis kan ses som tillräcklig anledning för att motivera formkravens tillämpning på indirekta optioner. Det med anledning av att skälen som talar för en analog tillämpning måste vägas mot de problem som kan uppstå ur förutsägbarhetskänseende och ökade kostnader från både bolags- och samhällsperspektiv. En fördel som hon menar klart skulle föreligga skulle vara att det generella kravet på likabehandling skulle iakttas, samt att formkravens ändamål, funktion och syfte med den civilrättsliga indelningen i fast och lös egendom kan upprätthållas i större utsträckning. (Ahlinder, 2013 s 134 ff.)

Vår syn på möjligheten till analog tillämpning på JB:s formkrav på fastighetsöverlåtelse genom aktiebolag är splittrad. Till viss del håller vi med om den bedömning kammarrätten gjorde 2008 då det faktiskt är aktier som överlåts, det vill säga lös egendom och inte fast egendom. Det är alltså enbart en indirekt överlåtelse av fastigheter som görs då ägarförhållandet av själva fastigheten inte påverkas direkt. Å andra sidan är Ahlinders resonemang kring att formkraven bör gälla även för indirekta optioner rimligt med tanke på att syftet med överlåtelsen i många fall faktiskt är att överlåta fast egendom. Vi ser dock ett problem med att tillämpa formkraven på analogt vis, närmare bestämt var gränsdragning ska göras för när formkraven ska tillämpas och ej. Detta problem uppstår då bolagen inte enbart omfattar fast egendom. Ska överlåtelsen omfattas av formkraven när majoriteten av företagets tillgångar består av fastigheter? Ska formkraven uppfyllas så fort aktiebolaget äger fast egendom? Ska hänsyn tas till bolagets huvudsakliga syfte? Ska formkraven behöva uppfyllas även om endast ett fåtal aktier i ett bolag som äger fastigheter överlåts? Troligen skulle utredningar behöva göras kring innehållet och uppbyggnaden av dagens bolag omfattande fastigheter för att ställningstagande ska kunna tas i frågan.

I detta nu pågår dock en utredning om fastighetsöverlåtelser genom paketering i bolag, se avsnitt 7.2 *Kommittédirektiv 2015:62 - Vissa frågor inom fastighets- och*

stämpelskattsområdet nedan. Beroende på utredningens utfall tror vi dock att antalet paketeringar kan komma att minska vilket i sin tur också kan komma att minska antalet fastighetsöverlåtelser i bolagsform. Troligen skulle det också minska behovet av att tillämpa JBs regler om formkrav på analogt vis på överlåtelser av fastighetsbolag.

7.2 Kommittédirektiv 2015:62 - Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskattsområdet

Genom att sälja fastigheter paketerade i bolag blir skattekostnaderna lägre för såväl säljare som köpare. Finansminister Magdalena Andersson har uttalat sig om att man på grund av möjligheten till skatteplanering genom paketering bör se över reglerna. (Regeringskansliet, 2015)

Regeringen beslutade den 11 juni 2015 att en utredning skulle tillsättas. Enligt *dir. 2015:62 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskattsområdet* ska utredaren bland annat kartlägga och analysera den skattemässiga situationen för företag i fastighetsbranschen samt undersöka de samhällsekonomiska effekterna av fastighetspaketering. Utredaren fick också i uppgift att lämna förslag på författningsändringar för att motverka paketering av fastigheter som ett skatteplaneringsverktyg. Resultatet av utredningen ska redovisas senast den 31 mars 2017. (Dir. 2015:62)

Om det visar sig att skatteplanering råder i så pass stor utsträckning att den anses betydande och författningsändringar blir verklighet tror vi att motiven till paketering av fastigheter i bolag kommer minska. I takt med att färre fastigheter paketeras bör efterfrågan på att kunna avtala om framtida försäljningar öka för fastigheter. Om det sker ändringar i lagstiftningen tror vi alltså att frågan som belyses i rapporten kommer bli än mer aktuell då möjligheten till avtalsformen blir av större intresse.

8 Andra länders lagstiftning

I vissa andra länder är det möjligt att avtala om framtida överlåtelser av fast egendom. Norge och England är två exempel på länder där möjligheten finns. I avsnittet kommer det kortfattat att redogöras för de två ländernas lagstiftningar. Avsnittet syftar inte till att fullständigt redogöra för olika länders lagstiftning utan att påvisa att man i andra länder möjliggör för avtal om framtida överlåtelser.

8.1 Englands reglering av avtal om framtida överlåtelser

I England har man formkrav för överlåtelse av fast egendom som liknar de svenska formkraven enligt 4 kap 1 § JB. Trots de engelska formkraven tillåter man i England avtal om framtida överlåtelser av fast egendom. I England måste avtalet precis som i Sverige innehålla uppgift om parterna, fastigheten samt överlåtelssumman, avtalet måste dessutom vara undertecknat av parterna eller av ombud. Alla villkor som parterna vill ska gälla för köpet måste precis som i Sverige anges i köpeavtalet. Äganderätten övergår formellt genom att särskilt formaliakrav uppfylls i en särskild rättshandling, en så kallad *deed*. För att ett avtal ska vara giltigt krävs att det uttryckligen framgår att avtalet utgör en *deed*, avtalet måste också vara bevittnat. Att det ställs krav på att det framgår av handlingen att det är frågan om en *deed* kan jämföras med kravet enligt svensk rätt på en överlåtelseförklaring. (Ahlinder, 2013 s. 43 f.) De ytterst snarlika formkraven i England och Sverige gör att man kan ifrågasätta hur man i ett av länderna kan avtala om framtida äganderättsanspråk medan man i det andra inte kan göra det med motivet att just formkraven sätter stopp för det hela. Utan att ha gjort någon djupgående analys och jämförelse menar vi att det kanske kan vara ett tecken på att de svenska formkraven nödvändigtvis inte hade behövt sätta stopp för avtal om framtida överlåtelse. Kanske beror det snarare på tradition och inställning i landets rättsväsende.

I England har part med rätt till framtida överlåtelse som påkallar sin förvärvsrätt till fastighetsägare rätt att kräva både skadestånd och fallrörelseanspråk om fastighetsägaren väljer att inte fullfölja sitt löfte om köp. (Ahlinder, 2013 s. 44)

8.2 Norges reglering av avtal om framtida överlåtelser

I Norge finns till skillnad från i Sverige inga formkrav för överlåtelse av fast egendom. Avtal om överlåtelser tillåts i Norge att vara både muntliga och skriftliga även om skriftliga avtal är det vanligaste och mest fördelaktiga ur bevishänseende. Det finns inte heller något krav på skriftlighet för att överlåtelser ska tinglysas i Grunnboken, Norges motsvarighet till det svenska fastighetsregistret. Krav finns däremot på att skjøtet, det vill säga underlaget för tinglysning, är skriftligt. Skjøtet kan alltså ses som Norges motsvarighet till den svenska lagfartsansökan. Ett indirekt formkrav kan dock anses finnas då köparen har rätt att begära av säljaren att den ska lämna ett skjøte och att den ska fullgöra avtalet genom att ge köparen tillträde. Skjøtet, som ofta är ett tillägg till överlåtelseavtalet, utgör en överlåtelseförklaring av den lagfarne ägaren och betraktas som ett formellt uttryck för att rätten till fastigheten, eiendomsretten, övergår till

köparen. Avtal om överlåtelse av fast egendom är i Norge giltigt mellan parterna utan registrering genom tinglysning men det är på så vis överlåtelse offentliggörs mot tredje. Med andra ord krävs inte registrering för att överlåtelse ska betraktas som fullbordad. Registrering krävs dock för att köparen ska få grunnbokshjemmel vilket bland annat ger fastighetsägaren borgenärsskydd och skydd mot godtrosvärk. (Ahlinder, 2013 s. 48 f.)

I Norge är det liksom i England tillåtet att avtala om rätt till framtida överlåtelse. I Norge kallas rättigheter som innebär att rättighetshavaren i framtiden har rätt att bli ägare till viss fast egendom för løsningsrettigheter. Løsningsrettigheter inkluderar forkjøpsrett, gjenkjøpsrett och optioner. (Ahlinder, 2013 s. 49)

Forkjøpsrett medger forkjøpsrettsinnehavaren rätt att köpa viss fastighet om och när fastighetsägaren önskar sälja sin egendom. Gjenkjøpsrett kan jämföras med återgångsvillkor i svenska fastighetsrätt, rätten ger säljare rätt att återköpa fastighet om viss händelse inträffar. Det skulle även kunna jämföras med en aktieägars rätt till hembudsförbehåll i ABL, se avsnitt 7.1 *Paketering av fastigheter i aktiebolag - ett möjliggörande av avtal om framtida överlåtelse av fast egendom* ovan. Exempel på sådan händelse är att fastigheten används för ett ändamål som säljaren uttryckligt motsatt sig. I Norge finns två former av optioner. I det första fallet är köparen skyldiga att köpa när säljaren önskar sälja sin fastighet. I det andra fallet har säljaren skyldighet att sälja när köparen önskar köpa aktuell fastighet. (Ahlinder, 2013 s. 49)

Det finns inga formkrav på optionsavtal men de bör vara skriftliga. När någon av parterna vill återköpa sin optionsrätt måste det däremot göras skriftligen. Som huvudregel för optioner gäller att de ej kan göras gällande längre än 25 år. Om en köpeskilling angivits i optionsavtalet kan ändring trots allt göras av den under vissa omständigheter. Förändring av köpeskillingen får göras om det gått mer än tio år sedan optionsavtalet slöts och det skett en väsentlig prisförändring på marknaden. För att skydda rättighetsinnehavaren mot anspråk från tredje man kan tinglysning göras av rättigheten. (Ahlinder, 2013 s. 49 f.)

9 Lagstiftning möjlig att tillämpa för att uppnå avtal som liknar avtal om framtida överlåtelse

I följande avsnitt redogörs för villkorade fastighetsöverlåtelser och handpenningsavtal. Situationerna är av intresse då villkorade avtal skulle kunna tillämpas för att uppnå ett avtal som kan uppfylla funktionen av ett optionsavtal. Handpenningsavtal å sin sida är den avtalstyp som i sin renaste form kan användas för att aktivt påkalla en överlåtelse.

9.1 Återgångsvillkor i köpeavtal

Enligt 4 kap 3 § JB anses det möjligt att avtala om återgångsvillkor vid köp av fast egendom om det tas med i det skriftliga köpeavtalet. Återgångsvillkor kan även benämnas som svärvillkor. Som huvudregel kan återgångsvillkor inte göras gällande längre än 2 år enligt 4 kap 4 § 1 st JB. I de fall det inte finns någon tidsangivelse för ett villkor som skrivits in i ett köpeavtal betraktas det som gällande i två år. Det finns tre undantag från tvåårsregeln enligt 4 kap 4 § 2 st JB som praktiskt sett är viktiga, de gäller köpeavtal som villkoras av:

- 1 att köpeskillingen erläggs,
- 2 att fastighetsbildning enligt 4 kap 7-9 §§ JB genomförs eller
- 3 bestämmelse i lag. (Grauers, 2012 s. 65)

Att köpeavtalet får villkoras av att köpeskillingen erläggs längre än under två års tid beror på att en säljare som gett köparen kredit för en lång tid vill kunna bibehålla hävningsrätt av köpet under lika lång tid som kredittiden löper. (Grauers, 2012 s. 66 f.)

Vad gäller villkor med grund i fastighetsbildning tillåts dessa längre än två år då köp av del av fastighet inte är giltigt enligt 4 kap 7 § 1 st JB om fastighetsbildningsåtgärd som krävs avslås. Det finns inga krav på hur lång tid en lantmätare får ta på sig att genomföra en fastighetsbildning vilket gör att det i vissa komplicerade fall kan ta flera år. I de fall förrättningen tar mycket lång tid anses det rimligt att köparen kan häva köpet då full rådighet inte ges över fastigheten vilket motverkar viljan till långsiktiga åtgärder med den. (Grauers, 2012 s. 66 f.)

Beträffande villkoret om bestämmelse i lag finns det inte några kommentarer i förarbetena till lagen. Grauers skriver dock i *Fastighetsköp* att bestämmelsen sannolikt avser lagregler som enligt vilka avtalet för sin giltighet är beroende av myndighets tillstånd. Samma resonemang som vid fastighetsbildning blir då tillämpningsbart. (Grauers, 2012 s. 66 f.)

Om ett återgångsvillkor som sträcker sig längre än två år skrivs in i avtalet är inte bara villkoret ogiltigt utan även resterande delar av avtalet. Avtals ogiltighet till följd av otillåtna villkor har bland annat utretts i *NJA 1977 s. 509*, se nedan. Skrivs ett återgångsvillkor in i ett köpeavtal kan köparen endast få vilande lagfart på fastigheten till dess att villkorstiden löpt ut. Åberopas återgångsvillkoret innan dess giltighets

utgång ska lagfartsansökan avslås. Det krävs att man avtalar om återgångsvillkor i det ursprungliga köpeavtalet, att avtala om återgångsmöjligheter i ett sidoavtal eller muntligt anses inte godtagbart. Upprättas ett köpebrev som en andra köpehandling måste återgångsvillkoret dessutom tas upp även där enligt 4 kap 6 § JB. (Grauers, 2012 s. 65 ff.)

Anledningen till att möjlighet till att skriva in villkor reglerats i lagen anges vara att lagstiftaren velat motverka tveksamheter under längre tid kring om köpet ska stå fast eller inte. Generellt sett är det omotiverat för köparen att lägga ned kostnader på fastigheten och planera långsiktigt för den om innan dess att köpet är definitivt. Jordbruksfastigheter och hyresfastigheter är de fastighetstyper som, med hänsyn till jordbruksskötseln respektive hyresgäster som kräver långsiktig planering, främst skulle påverkas negativt av villkor under längre tid. (Grauers, 2012 s. 65 ff.)

Ett villkorat avtal har likheter med en option men det finns en viss skillnad. Skillnaden mellan avtalsformerna är att ett optionsavtal inte uppfyller alla de kriterier som krävs för att det till fullo ska ses som ett villkorat avtal. Optionen beror på köparens alternativt säljarens framtida vilja. Ett villkorat avtal däremot beror på en viss händelse eller på att ett visst rekvisit uppfylls, till exempel att full betalning erlagts. Ytterligare en skillnad är att parterna genom ett optionsavtal inte avtalar om ett fullbordat överlåtelseavtal utan endast avtalar om att sluta ett överlåtelseavtal framöver om någon av parterna insisterar på det. Påkallande av en option resulterar i ett fullbordat avtal om överlåtelse och krav på att skyldigheter och rättigheter däri uppfylls. (Ahlander, 2013 s. 44)

NJA 1977 s. 509 - Köpeavtals ogiltighet till följd av otillåtna villkor

I fallet behandlades ett avtal som upprättats mellan två parter vilket angav att en part skulle få hyra en fastighet under 40 år. Vidare angavs i avtalet att när den part som hyrt fastigheten fullgjort samtliga hyresbetalningar skulle ett kvitterat köpebrev utfärdas av den part som hyrt ut fastigheten. Till följd av att det avtal som upprättats ansetts innehålla villkor om hyresförhållande betraktades det som ogiltigt så som köp.

9.1.1 Diskussion om hur återgångsvillkor kan användas för att uppnå avtal om framtida överlåtelse

Kanske skulle man kunna nyttja reglerna för villkorade avtal för att framkalla en situation som kan liknas vid situationen som uppstår genom tecknande av ett optionsavtal. Som tidigare nämnts får avtal vara villkorade under maximalt 10 år med anledning av erläggande av köpeskilling och fastighetsbildning. Vi ska nu redogöra för två exempel på hur detta skulle kunna gå till rent hypotetiskt genom att nyttja möjligheten till villkorade köp under tio år med anledning av köpeskillings erläggande och fastighetsbildning.

A äger en fastighet. B vill ha option på köp av fastigheten. Parterna upprättar ett överlåtelseavtal som villkoras genom att köparen ska erlagga köpeskillingen inom maximalt 10 år. I avtalet skrivs att tillträde ska ske vid köpeskillings fulla erläggande. Med andra ord, om B erlägger köpeskillingen inom tio år kan detta liknas vid att B

påkallar sin optionsrätt. Om B inte erlägger köpeskillingen inom maximalt tio år faller köpeavtalet vilket kan jämföras med att B förlorar sin optionsrätt.

Under tiden avtalet hålls villkorat får köparen (optionsinnehavaren) vilande lagfart. Den vilande lagfarten förhindrar att fastighetsägaren kan sälja egendomen till annan part vilket utgör en säkerhet för "optionsinnehavaren".

För att skjuta upp ett köps bindande skulle man kunna nyttja fastighetsbildning. Tänk att två parter, säljare A och köpare B, avtalar om en överlåtelse avseende del av fastighet vilket kräver avstyckning eller en hel fastighet som ska regleras in i annan av B ägd fastighet. I avtalet skrivs in en klausul om att köpet villkoras av att relevant fastighetsbildning genomförs. Ansökan om förrättning skickas till lantmäteriet inom sex månader enligt kravet i 4 kap 7 § JB. Kort därefter skickas en begäran in om att förrättningen ska förklaras vilande. På detta sätt kan man skjuta upp köpets definitivitet. Det finns en bestämmelse i 4 kap 14 § JB som påtalar att säljare inte utan skäl får förhålla köparens tillträde genom aktivt handlande. Metoden skulle alltså framförallt kunna användas som en säljoption då köparen alltså kan nyttja 14 § som hjälp för att påkalla försäljningen. Motsvarande metod skulle alltså också kunna användas med andra villkor men då enbart under en tid av två år.

Det finns dock en stor nackdel med att nyttja metoderna ovan till följd av de svenska skattereglerna. Vid tecknande av köpekontrakt ska köpet redovisas i deklarationen och reavinstskatt erläggas redan året efter överlåtelsen (Skatteverket, u.å.). Det ska ske även om köpet villkorats och alltså inte är definitivt. Det kan alltså bli dyrt att ingå avtal på något av ovan angivna vis för att kringgå reglerna om förbud om framtida fastighetsöverlåtelse i fall att köpeskillingen är satt till ett belopp som innebär en vinst för säljaren.

9.2 Handpenningsavtal

Ett av motiven till att löften om att sälja en fastighet är ogiltiga på grund av 4 kap 1 § JB är som tidigare nämnts att motverka förhastade beslut. En lagstiftning som innebär att den part som drar sig ur ett löfte om köp ska ersätta den andra då den ångrat sig strider alltså mot tanken om att förhastade fastighetstransaktioner ska undvikas. Någon sådan regel om ersättning finns därför inte. Den part som drar sig ur ett löfte om köp eller försäljning av fast egendom kan således som huvudregel inte tvingas att varken betala skadestånd eller ingå köpeavtal. Detta trots principen om *pacta sunt servanda* om att avtal ska hållas i enlighet med AvtL. (Grauers, 2012 s. 68) Undantag från regeln skulle endast möjligen kunna göras med hänsyn till 3 kap AvtL om någon part drar sig ur köpet genom att agera oaktsamt eller med skadegrundande uppsåt, ingått avtalet i illojalt syfte eller förhandlat i illojalt syfte. Det kan i dessa fall tänkas att skadestånd skulle kunna begäras med hänvisning till *culpa in contrahendo* i enlighet med domen i *RH 1996:154*, se nedan.

Den enda möjlighet som finns för att *aktivt* sätta press på en annan part att fullfölja en överenskommelse är att avtala om att motparten särskilt åtar sig att ersätta eventuell skada som uppstår om denne skulle dra sig ur en affär. Enligt praxis är ett sådant

åtagande om att betala skadestånd bindande. Åtagandet kräver inte att några formkrav uppfylls för dess giltighet. Skriftlighet är däremot att rekommendera för tydlighetens skull vid en eventuell tvist. Det vanligaste är att ett åtagande där den blivande köparen åtar sig att ersätta säljarens skada om köpet ej genomförs. Överenskommelse av angivet slag sker vanligen genom ett så kallat handpenningsavtal. (Grauers, 2012 s. 68)

Handpenning som erläggs kan ses som det pris köparen är beredd att betala för att dra sig ur (Grauers, 2012 s. 68). Säljaren har i enlighet med *NJA 1947 s 215* och *NJA 1974 s 526*, se nedan, rätt att få ersättning för den skada han lidit genom att köpet ej genomförs. Grauers skriver i *Fastighetsköp* att det kan röra sig om faktiska kostnader så som mäklarkostnader, annonskostnader och andra kostnader som direkt följer tills det att fastigheten köps av annan spekulant. Därutöver kan säljaren sannolikt få ersättning för förlust som uppstått om den, innan handpenningsköparen bestämt sig, avböjt ett mer fördelaktigt bud av annan potentiell köpare. Handpenningens belopp kan betraktas som den maximala ersättningen som säljaren kan kräva. Dock får säljaren ej tillgodoräkna sig hela handpenningsbeloppet om det är större än den skada som lidits på grund av ej genomfört köp. En generell formulering i handpenningsavtalet i likhet med "*om inte köparen fullföljer köpet anses handpenningen förverkad*" innebär ändå enligt praxis att säljaren enbart får behålla den andel av handpenningen som motsvarar uppkommen skada. (Grauers, 2012 s. 69 f.)

Anmärkningsvärt är att köparen inte har rätt till ersättning för uppkommen skada om säljaren efter tecknat handpenningsavtal väljer att inte sälja fastigheten eller säljer den till någon annan. Köparen har i sådant fall endast rätt att få tillbaka handpenningen. För att köparen ska få rätt till ersättning då en affär ej genomförs krävs som huvudregel att det har angivits specifikt att köparen har rätt till skadestånd i sådant fall att köpet ej blir av på grund av säljaren. (Grauers, 2012 s. 71 f.) Undantag bör dock kunna göras även i sådant fall med hänvisning till *culpa in contrahendo* om säljaren agerat oaktsamt eller med skadegrundande uppsåt, ingått avtalet i illojalt syfte eller förhandlat i illojalt syfte.

Handpenningsavtal får inte blandas ihop med köpeavtal med delbetalning. I praktiken är det vanligt att en delbetalning görs i samband med att köpekontraktet tecknats och att resterande del betalas i samband med tillträde. Bryter man mot detta avtal är det ett kontraktsbrott och behandlas annorlunda än om man bryter mot ett handpenningsavtal. (Grauers, 2012 s. 72)

RH 1996:154 Culpa in contrahendo

Fallet rör ett avtal som inte kom att gälla på grund av att undertecknande part ej var behörig firmatecknare. I fallet utreddes huruvida den obehöriga partens beteende kunnat vålla ekonomisk skada för sin motpart.

Slutsatsen som kan dras från fallet är att avtalspart kan åläggas skadeståndsskyldighet vid överlåtelse av fastighet om den genom vållande föranlett ett ogiltigt avtal. För att skadeståndsskyldighet ska kunna åberopas krävs dock ett skadegrundande uppsåt eller oaktsamhet.

NJA 1947 s. 215 - Köparens rätt att återfå erlagd handpenning

Fallet behandlar handpenningsavtal för fast egendom. Genom fallet dras slutsatsen att om det råder omständigheter som gör att köparen inte själv kan styra köpets slutförande har köparen rätt att få tillbaka handpenningen. För det fall att köparen drar sig ur köpet på eget bevåg har säljaren rätt att behålla del av handpenningen som motsvarar den ekonomiska skada säljaren lidit med anledning av uteblivet köp.

I det aktuella fallet hade handpenningsavtal ingåtts för fast egendom. Köparen kunde inte genomföra köpet då personen som skulle lånat ut pengar till köparen befann sig utomlands i krigsdrabbade områden. Det fanns starka skäl att misstänka att långgivaren aldrig skulle återvända. Köparen ansågs ha rätt att återfå del av handpenningen då köpet ej kunde slutföras på grund av omständigheter denna inte själv rådde över. Säljaren fick behålla den del av handpenningen som täckte de uppkomna ekonomiska skador denna lidit med anledning av denna avstått från att sälja fastigheten till någon annan.

NJA 1974 s. 526 - Säljarens rätt att behålla erlagd handpenning

I fallet behandlades handpenningsavtal för fast egendom. I det aktuella avtalet hade man inte tydligt uttryckt att handpenningen skulle vara förverkad om köpet inte fullföljdes. Då köparen valde att inte fullfölja avtalet fick säljaren enbart behålla den del av handpenningen som motsvarade uppkommen ekonomisk skada till följd av av särskild kostnad genom handpenningsavtalet.

I domskälen framhävde HD parallellen mellan lagstiftningen för handpenningsavtal och avtal om framtida överlåtelse av fast egendom. Löften om framtida överlåtelse har sedan länge bedömts som rättsligt ogiltiga. Till följd av detta kan köp inte framtvingas. Inte heller kan skadestånd utgå på grund av sådant avtalsbrott. Med anledning av vad som nämnts kan erlagd handpenning inte anses förverkad i sin helhet då ett köp uteblir eftersom det då skulle strida mot principen att köp inte ska kunna tvingas fram.

9.2.1 Diskussion kring handpenningsavtal

Handpenning får i dagsläget alltså betraktas som den avtalsform som går att nyttja för att i någon mån försäkra sig om en framtida överlåtelse. Handpenningsavtal där klausul inte skrivits om att köpare ska ha rätt till ersättning kan betraktas som den form av idag tillåtna avtal som närmast kan liknas vid en köpoption. Detta till följd av att säljaren då kan få ersättning om köparen ej köper egendomen i enlighet med upprättat avtal. Likaså är ett handpenningsavtal där klausul skrivits in som gör gällande att även köpare ska kunna få ersättning att betrakta som den form av idag tillåtna avtal som närmast kan liknas vid en termin. Då har alltså båda parterna rätt att få ersättning av motparten om den avbryter försäljningsprocessen.

Ett handpenningsavtal ger dock inte ett löfte om köp utan påvisar snarare en intention till försäljning då avtalet alltså inte är att betrakta som ett löfte om framtida köp. Avtalsformen kan heller aldrig ge rätt till egendomen utan endast ge rätt till skadestånd för viss ekonomisk skada. Till skillnad från hur vi tänker oss att regelverket skulle kunna vara utformat för avtal om framtida överlåtelse, se avsnitt 12.1 *Restriktioner för avtalets utformning*, kan handpenningsavtal heller inte nyttjas för att ge skydd mot

tredje man då avtal av detta slag inte offentliggörs på något vis. En annan nackdel som vi ser med handpenningsavtal är att det kräver att en eventuell köpare tvingas lägga ut likvida medel i samband med tecknande av avtalet, framförallt med hänsyn till att köparen genom handpenningsavtalet varken kan se avtalet som en garanti för köp eller rätt till att återfå handpenningen. Den främsta nackdelen för köparen i sammanhanget är dock att handpenningsavtal i sitt grundutförande endast ger säljaren rätt till ekonomisk ersättning, för att köparen ska få rätt till ersättning krävs alltså att en specifik klausul om detta skrivs in i handpenningsavtalet.

10 Optionsavtal för bostadsrätter

I följande avsnitt kommer en redogörelse för möjligheten till avtal om framtida överlåtelse av bostadsrätt att göras. Därefter kommer en jämförelse göras av lagstiftningarna som reglerar överlåtelser av bostadsrätter och fast egendom. Slutligen kommer lagstiftningarna utvärderas med hjälp av en ekonomisk bedömning. Att vi har valt att göra jämförelsen mellan fast egendom och bostadsrätt beror på att egendomstypernas funktion är mycket snarlik i praktiken trots att de i juridiken behandlas olika.

10.1 Formkrav för överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätter är att betrakta som lös egendom och omfattas därför inte av Jordabalken. Till följd av detta ska KöpL tillämpas på köp av bostadsrätter som grund, viss reglering görs dock genom speciallagstiftningen i *Bostadsrättslag (1991:614)* (BRL).

Vid överlåtelse av bostadsrätter ställs formkrav liknande de som ställs vid överlåtelse av fast egendom enligt 6 kap 4 § BRL. Precis som vid köp av fast egendom är köpet enligt 6 kap 5 § 3 st BRL ogiltigt om formkraven inte uppfylls.

De formkrav som ställs vid överlåtelse av bostadsrätt är enligt 6 kap 4 § BRL att avtalet ska:

- upprättas skriftligen,
- skrivas under av säljaren och köparen,
- innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsern avser samt
- pris.

Flodin och Victorin skriver i *Bostadsrätt med en översikt över kooperativ hyresrätt* att formkraven för bostadsrättsöverlåtelser har jordabalkens formkrav som förebild. Till följd av det menar de att tillämpningen av dem bör ske på samma sätt. Exempelvis bör överlåtelseavtal som undertecknas vid olika tillfällen utges till motparten eller oberoende part för att bli gällande, vilket är i enlighet med principen som uppkommit genom *NJA 2000 s. 747 I och II*, se avsnitt 5.1.3 *Parterna och deras underskrifter*. Vad gäller köpeskillingen krävs, precis som vid överlåtelse av fast egendom, inte att den anges med absoluta belopp. Dessutom är sidoavtal ogiltiga vid överlåtelse av bostadsrätt, även detta precis som vid överlåtelse av fast egendom. (Flodin & Victorin, 2011 s. 158 ff.)

Formkrav för köp av bostadsrätter infördes i svensk lag år 1982 genom en ändring i dåvarande gällande lag, *bostadsrättslag (1971:479)*. Paragrafens formulering var mycket lik dagens gällande paragraf. Den innehöll krav på skriftlighet, underskrift av köpare och säljare, angivelse av den lägenhet som överlåtelsern avsåg samt köpeskillingen. I förarbetet till lagändringen, *Proposition 1981/82:169 med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt mm*, framgår att

överlåtelseavtal som inte uppfyllde kraven skulle betraktas som ogiltiga. Att införa formkrav för överlåtelseavtalet påtalade Friggebo i propositionen skulle skapa ordning och reda i rättsförhållandena vid överlåtelser. Formkraven menades också ha stor betydelse för preciseringen av avtalsvillkor. Diskussion fördes kring att de föreslagna formkraven kunde liknas vid rådande formkrav för fast egendom enligt JB vilka i princip motiverats av samma skäl som åberopats för formkraven beträffande bostadsrättsöverlåtelser.

HD har genom rättsprövning kommit fram till att skriftliga optionsavtal är tillåtna för bostadsrätter, till skillnad från för fast egendom, vilket framgår av *NJA 1992 s. 66*, se nedan. Vid optionsavtal för bostadsrätter ställs, liksom vid överlåtelser, krav på skriftlighet. Muntliga optionsavtal har förklarats som ogiltiga av HD. Det har dock aldrig klarlagts om man har rätt till egendomen genom upprättat optionsavtal. Rättspraxis har hittills enbart klarlagt att skadestånd ska utgå om man upprättat ett optionsavtal men i slutändan inte ges möjlighet att köpa egendomen i enlighet med avtalet. (Grauers, 2012 s. 52)

NJA 1992 s. 66 - Optionsavtal för bostadsrätt

Av domskälen till rättsfallet framgår att ett avtal om framtida överlåtelse för bostadsrätt är giltigt ifall avtalet upprättas skriftligen. Varken nuvarande eller äldre lagstiftning har tagit upp något förbud mot optionsavtal av bostadsrätter. I domskälen diskuteras vidare att det inte framgår några tydliga slutsatser i bostadsrättslagstiftningen om hur frågan ska hanteras. I domskälen anges att det kan antas att lagstiftaren inte har ägnat frågan någon särskild uppmärksamhet med anledning av att den inte kommenterats i förarbetena.

Vidare diskuteras det huruvida rättsläget har förändrats över tiden. Från och med 1982 blev formkraven liknande de i 4 kap 1 § JB gällande även för överlåtelse av bostadsrätt. Genom reformen borde det kunna anses att ett förbud mot avtal om framtida överlåtelse av bostadsrätt borde gälla med samma stöd som för fast egendom. Frågan om optionsavtal för just bostadsrätter berördes dock inte heller här. I domskälen konstaterades att det genom införandet av formkrav borde ha skett en förändring av rättsläget där optionsavtal under alla omständigheter blev ogiltiga. Ändringen medförde dock endast att optionsavtal blev tvungna att vara skriftliga. Det påpekas att krav på skriftliga optionsavtal kan ses som en naturlig följd av lagstiftningen då det vore orimligt att ett muntligt avtal skulle betraktas som tyngre vid option än vid överlåtelse.

10.2 Diskussion kring formkraven för fast egendom och bostadsrätter

Det finns alltså formkrav för överlåtelser av såväl fast egendom som för bostadsrätter. Formkravens utformning är dessutom av mycket likartad karaktär. Överlåtelseavtalet för fast egendom ska vara skriftligt och innehålla uppgifter om vilken fastighet som omfattas, köpeskillingen, en överlåtelseförklaring samt parterna och deras underskrifter. Likaså ska avtalet för bostadsrätter vara skriftligt, dessutom ska det innehålla uppgifter

om vilken lägenhet som omfattas, köpeskillingen samt parternas underskrifter. Den enda skillnaden i ordalydelse i lagstiftningen för de båda egendomstyperna är att JB ställer krav på en överlåtelseförklaring vid överlåtelse av fast egendom, liknande krav finns alltså inte i BRL.

Som skäl för formkraven anger man i förarbetena till JB respektive BRL att formkraven skapar ordning och reda, förtydligar avtalsvillkoren och klarlägger äganderätten. I förarbetena till JB förs även en diskussion kring att vikten av tydlighet beträffande ägandeförhållandena är så pass stor för fast egendom på grund av dess särpräglade karaktär och ekonomiska betydelse. Någon motsvarande diskussion gällande ett betydande ekonomisk värde förs inte i förarbetena till BRL.

Till följd av vad som ovan angivits tål det att funderas över om ogiltigheten av avtal om framtida överlåtelser av fast egendom kan härledas till dess särpräglade karaktär och ekonomiska betydelse, till klausulen om överlåtelseförklaring eller till något helt annat?

Om förbudet mot avtal om framtida överlåtelse av fast egendom kan anses ha stöd i dess ekonomiska betydelse är det intressant att jämföra den ekonomiska betydelsen för fast egendom relativt bostadsrätters ekonomiska betydelse vid tidpunkten för införandet av formkrav i BRL (år 1982), vid tidpunkten för nya BRL (år 1991) samt vid tidpunkten då rättsväsendet fastslog praxis som möjliggör för avtal om framtida överlåtelser vad gäller bostadsrätter (år 1992). Om fallet är så att fast egendom tidigare haft större ekonomisk betydelse än bostadsrätter bör man studera vilken utveckling som skett av den ekonomiska betydelsen för de olika egendomstyperna fram till idag. Om den ekonomiska betydelsen för de båda egendomstyperna skiljde sig åt förr i tiden men inte gör det idag inbjuder det till att fundera över huruvida någon av de respektive lagstiftningarna kan anses förlegad.

Om förbudet mot avtal om framtida överlåtelser av fast egendom kan anses bero på klausulen som ställer krav på en överlåtelseförklaring är det intressant att se på varför den infördes. I förarbetena till JB, *prop. 1970:20 med ändring till jordabalk*, diskuteras dock överlåtelseförklaringen mycket sparsamt. Vikten av tydliga äganderättsförhållanden och klarhet i eventuella övergångar av äganderättsförhållanden diskuteras däremot ett flertal gånger vilket skulle kunna vara motivet till överlåtelseförklaringsklausulen. I samband med att man talar om vikten av tydliga äganderättsförhållanden påtalas också att det inte enbart är betydande för parterna utan även för tredje man. Det är intressant att fundera över vad som ovan nämnts. Om förbudet mot avtal om framtida överlåtelser av fast egendom är förbjudet till följd av att det skulle kunna leda till negativ påverkan på tredje man torde sådana avtal vara förbjudna även för bostadsrätter. Anledningen till det är att liknande avtal för bostadsrätter kan påverka tredje man i lika stor utsträckning då det är naturligt att i sammanhanget tänka på tredje man som långivare som har egendomen som säkerhet för ett lån. Det är inte ovanligt att bostadsrätter belånas med summor som uppgår till minst lika stora belopp som vid belåning av fast egendom. Tredje man kan i sammanhanget även ses som annan köpare. Då bostadsrätter på många orter kan ha ett minst lika stort värde som fastigheter bör det inte heller av den anledningen anses säkrare för tredje

man med avtal om framtida köp gällande bostadsrätter än det gör med avtal om framtida köp gällande fast egendom.

Det svenska fastighetsregistret bör kunna användas för att eliminera osäkerhet för tredje man på liknande vis som det gör vi registrering om intresseanmälan för förköpsrätt av hyresfastighet samt arrendeställe, se avsnitt 6 *Tillåtna förköpsrätter*. Att avtal har tecknats och med vilka villkor bör kunna registreras i fastighetsregistrets inskrivningsdel genom att avtalet skickas till inskrivningsmyndigheten. På så vis skulle förköpsrätt och rätt till köp av fast egendom offentliggöras.

Med hänsyn till det relativt säkra svenska fastighetsregistret, som dessutom saknar motsvarighet för bostadsrätter, bör det alltså råda större säkerhet för långivare med säkerhet i fast egendom än i bostadsrätt vilket talar för att avtal om framtida överlåtelser bör kunna tillåtas även för fast egendom.

10.3 Utveckling av bostadsrätters värde

I kommande stycken kommer en jämförelse mellan ekonomiska värden av bostadsrätt och fast egendom att göras för att se om fast egendom kan anses utgöra ett särskilt viktigt egendomsslag ur ekonomiskt hänseende. För att förstå dessa jämförelser och analyser krävs information om dagens bostadsrätts historia och vilka beslut som har påverkat hur dagens fastighetsmarknad ser ut. I Jan Jörnmarks uppsats *Bostadsrätterna, allmännyttan och lagarna* förklaras hur äganderätten till bostadsrätter har förändrats över tiden.

Ett fenomen som återkommit och haft stor inverkan på den svenska bostadsmarknaden är hyresreglering. Den första hyresregleringen infördes 1917, hyrorna frystes och tillsammans med att ett stort inflationistiskt tryck utvecklades i ekonomin blev effekten att priserna på bostäder föll. Med anledning av detta valde många fastighetsägare att ombilda sina hus till andelsfastigheter där den vanligaste ombildningsformen var bostadsföreningar. Bostadsföreningar kan förklaras som en form av kooperativt ägande, observera att bostadsföreningar inte får förväxlas med idag vanliga bostadsrättsföreningar. Under 1920-talet tog ombildningen från hyreslägenheter till bostadsföreningar fart och blev en vanlig företeelse bland privata aktörer med vinstintresse i syfte att kringgå lagstiftningen om hyresreglering. Med anledning av detta tillsattes 1928 en utredning som ligger till grund för dagens gällande BRL. Utredningen visade att nyttjandet av ca en tiondel av landets lägenheter i flerfamiljshus saknade tydlig koppling till befintliga lagrum. Till följd av utredningen stiftades BRL som kom att reglera äganderätt, nyttjanderätt och innehavarens rätt till överlåtelse av dessa bostäder. I samband med bostadsrättslagen införande upphävdes hyresregleringen. (Jörnmark, 2005 s. 75 ff.)

Under 1930-talet fungerade den svenska oreglerade hyresmarknaden väldigt effektivt. Tack vare låga räntor kunde det under den tiden byggas rekordmånga nya lägenheter. Med anledning av att andra världskriget samtidigt pågick i Europa uppkom störningar på den svenska bostadsmarknaden i början av 1940-talet. Det resulterade i ännu en

hyresreglering 1942. Den här gången ville man undvika att ombildning av hyresrätter till bostadsrätter skulle ske i allt för stor utsträckning. Den nya hyresregleringen kompletterades därför med en särskild *bostadsrättskontrollag* (BoKol). I propositionen för BoKol beskrevs det vilka problem som kunde förutses med hyresregleringen. Bland annat ville man motverka att ombildning av äldre hyreshus till bostadsrätter gjordes med ekonomisk vinning. Den som uppförde hyreshus skulle inte kunna kringgå lagstiftningen genom att bilda en bostadsrättsförening. För att motverka detta gavs hyresnämnden ett avgörande inflytande över prissättningen på bostadsrätter. Regleringssystemet omöjliggjorde att bostadsrättsinnehavarna kunde sälja sina lägenheter dyrare på grund av den högre efterfrågan genom bostadsbrist. Det reglerade överlåtelsepriset bands till hyresregleringen. (Jörnmark, 2005 s. 77 f.)

Två aktörer som genom det nya regleringssystemet blev dominerande på bostadsmarknaden under hyresregleringens epok var Riksbyggen och HSB. På den här tiden ägdes fastigheter upplåtna med bostadsrätt inte av en bostadsrättsförening som idag utan av enskilda fastighetsägare. Fastighetsägaren fungerade likt en hyresvärd och bostadsrättsföreningens funktion var alltså inte som den är idag. Fastighetsägaren behöll förfoganderätten över byggnaderna medan bostadsrättsföreningen och hyresnämnden reglerade möjligheten till avyttring. Som bostadsrättsinnehavare betalade man en insats för sin lägenhet och sedan en hyra för att nyttja den. Konsekvenserna blev en mindre rörlighet på bostadsmarknaden. (Jörnmark, 2005 s. 78 f.)

Flyttningsbenägenheten höll sig fortsatt låg under 1950- och 60-talen, hyrorna blev reellt sett lägre och efterfrågan växte. Med ett växande efterfrågeöverskott var bostadsproblematiken en av den tidens viktigaste politiska frågor. Ett tiotal utredningar med syfte att lösa bostadsfrågan gjordes under 1960-talet, dessa resulterade i två propositioner. På den här tiden bestämdes priset på en bostadsrätt vid försäljning med hjälp av en schablon där insatsvärdet räknades upp med inflationen. Priset speglade alltså inte det pris folk var villiga att betala på en oreglerad marknad för att bo i lägenheten. Ett par gånger om året hölls dock exekutiva auktioner vid auktionskamrarna i de större städerna. Vid dessa tillfällen tillämpades inte regleringen vilket gjorde att det faktiska marknadsvärdet speglade av sig på priserna för dessa bostadsrätter. Det verkliga värdet visade sig vid dessa tillfällen vara betydligt högre än vad schablonerna angav. När de boende fick vetskap om att det verkliga värdet var väsentligen högre än det uträknade schablonvärdet skapades inlåsnings effekter och orörlighet på bostadsmarknaden. Med låga schablonvärden försvårades boendekarriären eftersom ersättningen för äldre lägenheter blev små i förhållande till vad det kostade att köpa nytt. Med låg omflyttning blev bostadsbristen bestående. Resultatet av utredningarna och propositionerna på ämnet blev att BoKol och kontrollen av överlåtelsepriser på villor avskaffades, att hyresregleringen omformerades. (Jörnmark, 2005 s. 82 ff.)

På 1970-talet tog inflationen fart, nya lagar för sambeskattnings infördes vilka medförde att svenskarnas marginalskatter ökade markant. Räntekostnader var dock 100 % avdragsgilla på den här tiden, till följd av förmånligheten att ta lån tog villabyggelsen fart. (Jörnmark, 2005 s. 82 f.) Det kraftiga villabyggandet fick effekter på den numera fria bostadsrättsmarknaden. Priserna föll i ytterområdena och de stora allmännyttiga företagen, HSB och Riksbyggen, fick likviditetsproblem. De som tidigare hade haft

privilegierade positioner på bostadsmarknaden fick istället konkurrera tillsammans med alla andra aktörer på den öppna marknaden. (Jörnmark, 2005 s. 88 f.)

I samtid med att villaproduktionen ökade byggdes också de stora miljonprogrammen på sedan tidigare oexploaterad mark. De äldre lägenheterna i städerna var dessutom i behov av upprustning. Sammantaget minskade attraktiviteten av att bo centralt medan attraktiviteten för de nybyggda bostäderna i städernas utkanter lockade befolkningen. Utflyttningen från städerna blev ett faktum. Resultatet av vad som skedde blev att hyrorna på de centrala lägenheterna stagnerade, underhållet av stadens bostäder eftersattes ännu mer och slutligen kom rörelsen på bostadsmarknaden att minska. Många lägenheter i städerna kom att stå tomma eller i huvudsak bebos av äldre. Yngre personer i familjebildande ålder flyttade i större grad till de nyexploaterade områdena utanför stads kärnan. Det ledde till en avfolkning i centrum som pågick fram tills 1980-talet och lämnade de äldre lägenheterna med stor utvecklingspotential. (Jörnmark, 2005 s. 88 ff.)

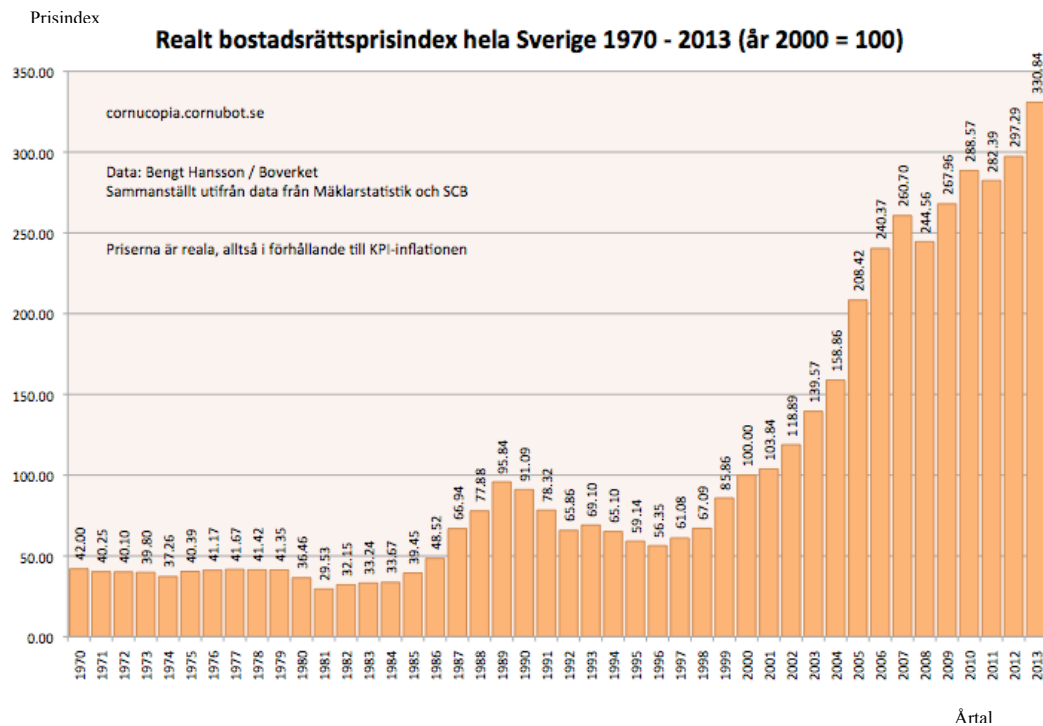
1973 kom en ny lag som möjliggjorde statligt subventionerade lån för ombyggnation av äldre hus. Till följd av detta påbörjades en förvandling av innerstäderna. Med anledning av de nya och gynnsamma lånevillkoren var det många som såg möjligheterna i att köpa upp nedgångna fastigheter och sedan rusta upp dem. Den här gången var det inte privata fastighetsägare som var de drivande aktörerna utan snarare entreprenörer och högaktiva investerare. Efter renoveringarna ombildades lägenheterna till bostadsrätter som utbjöds till försäljning. Lånen till bostadsrättsföreningar kunde strimlas mellan medlemmarna vilket möjliggjorde att den enskildes boendekostnad blev lägre och de finansiella möjligheterna för renovering förbättrades. Med denna upprustning visade sig ett nytt fenomen, folk intresserade sig för att bo i städerna igen och efterfrågan ökade. (Jörnmark, 2005 s. 90 ff.)

Till följd av vad som ovan beskrivits växte en ny marknad för bostadsrätter fram under 80- och 90-talet. Marknaden kännetecknades av ökad transparens, låga transaktionskostnader och ökad rörlighet. Den marknad som växte fram på 80- och 90-talet är den typen av marknad vi ser än idag. (Jörnmark, 2005 s. 90 f.)

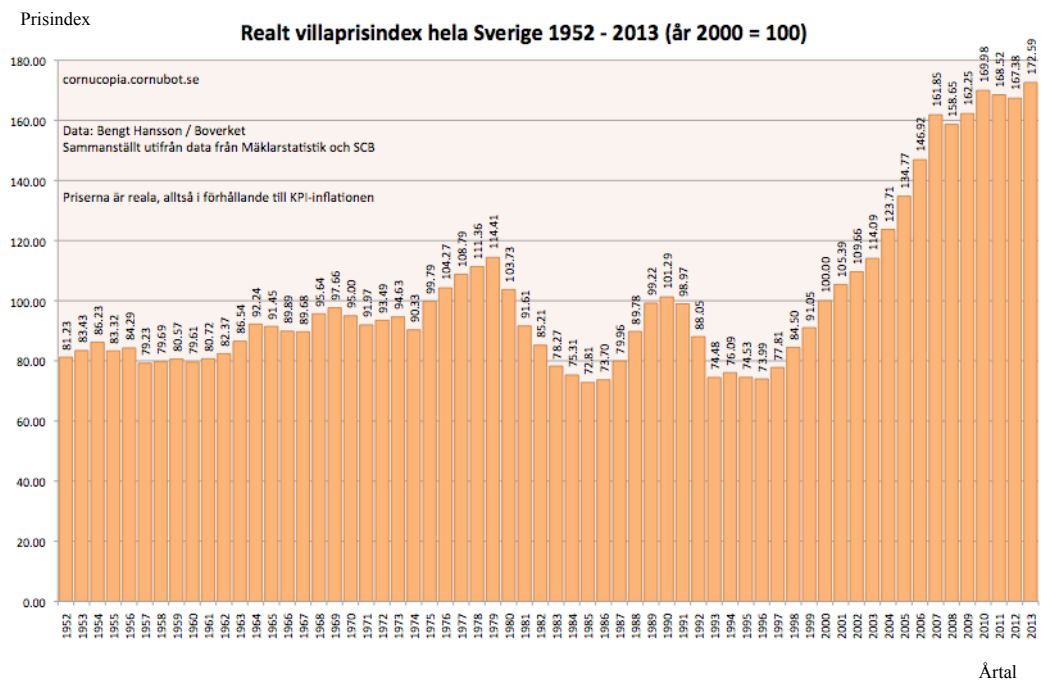
10.4 Diskussion om prisutvecklingen för villor och bostadsrätter

Av diagrammen på kommande sidor, figur 1 och 2, framgår prisutvecklingen för bostadsrätter och villor de senaste årtiondena. Diagrammen finns att tillgå i större format i bilaga 5 och 6. Man kan tydligt se att prisutvecklingen för bostadsrätter och villor har följt samma trend sedan 70-talet. Som bekant från avsnittet 10.4 *Utvecklingen av bostadsrätters värde* var prissättningen på bostadsrätter fram till 1970-talet reglerad och knuten till rådande hyresreglering. Utvecklingen av värdet på bostadsrätter har sedan dess följt prisutvecklingen för villor. De accelererande priserna på fastighetsmarknaden i slutet av 80-talet som resulterade i en ekonomisk kris på 90-talet speglas tydligt för båda boendeformerna. Den stigande prisutvecklingen från 90-talets mitt fram tills idag syns också tydligt för både villapriser och bostadsrätter. Siffrorna är normerade till 100 % år 2000 och visar procentuell utveckling av priserna. (Wilderäng, 2014) Diagrammen som är framtagna av Lars Wilderäng är hämtade från finansbloggen

Cornucopia, data till diagrammen kommer ursprungligen från en artikel i Svenska dagbladet av Boverkets Bengt Hanssons.



Figur 1. Diagram över realt bostadrättsprisindex



Figur 2. Diagram över realt villaprisindex

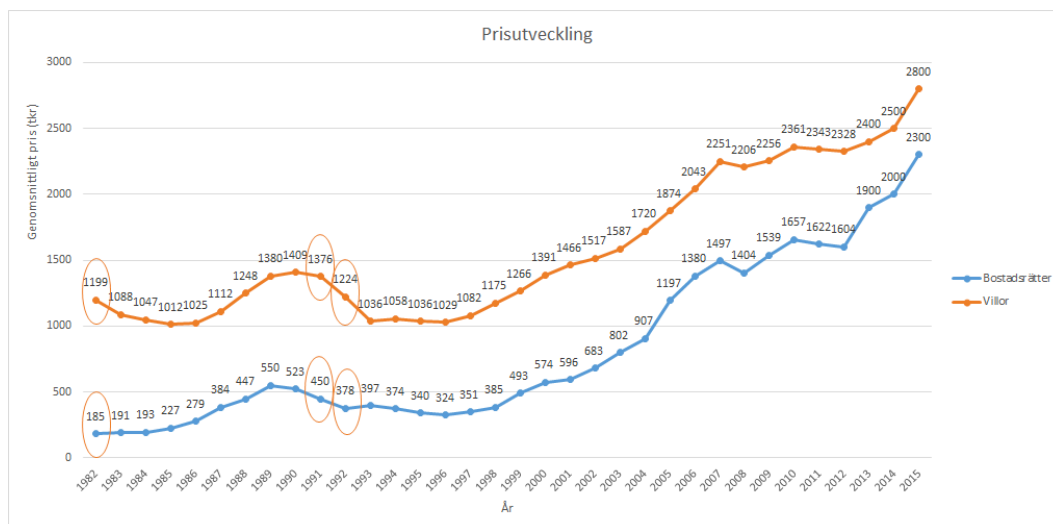
Priserna på bostadsrätter har procentuellt utvecklats mer än priserna för villor. Prisutvecklingen för bostadsrätter har ökat med 330 % mellan år 2000 och 2013 samt fördubblats mellan 1970 och 2013. För villor har däremot priserna ökat med 80 % mellan år 2000 och 2013 samt ökat med 85 % mellan år 1970 och 2013. Utvecklingen av villapriser har med andra ord inte varit lika stor som för bostadsrätter. Det kan troligen förklaras med att marknaden för bostadsrätter varit reglerad innan 1970. (Wilderäng, 2014)

Som nämndes i avsnitt 10.2 *Diskussion kring formkraven för fast egendom och bostadsrätter* är det intressant i sammanhanget att titta på värdeförhållande mellan fastigheter och bostadsrätter vid tillfällen då ändringar gjorts i lagstiftningen samt då praxis fastslagits. På grund av bristande tillgång på material har dock jämförelse fått göras mellan bostadsrätter och villafastigheter. De intressanta tillfällena är:

- 1982- Liknande formkrav som för överlåtelse av fast egendom blev gällande för överlåtelse av bostadsrätt
- 1991- Införandet av nya BRL
- 1992- Dom vilken fastslog praxis som möjliggjorde skriftliga optionsavtal för bostadsrätter

Vid införandet av formkrav för bostadsrätter 1982 hade prisutvecklingen för bostadsrätter ännu inte tagit fart, överlåtelsepriserna var inte alls lika höga som de för villor.

För att siffrorna för prisutvecklingen av de olika boendeformerna ska få relevans är det intressant att veta hur de faktiska köpeskillningarna förhåller sig till varandra. En bostadsrätt kostade under det sista kvartalet år 2015 i Sverige i genomsnitt 2,3 miljoner kronor, priset för en villa under samma tidsperiod var 2,8 miljoner kronor (Mäklarstatistik, 2016). Under det sista kvartalet 2013 kostade en bostadsrätt i genomsnitt 1,9 miljoner kronor och en villa i genomsnitt 2,4 miljoner kronor (Mäklarstatistik, 2014). Med hjälp av prisindex från fig. 1 och 2 har prisutveckling historiskt fastställts. Prisutvecklingen av både bostadsrätter och villor illustreras i figur 3 nedan, figuren i större format finns i bilaga 5.



Figur 3. Villors och bostadsrätters prisutveckling

Generellt sett följer kurvorna ungefär samma trend. År 1982 var prisskillnaden mellan villor och bostadsrätter stor, därefter har differensen succesivt minskat med undantag för kortare perioder i början av 90-talet. Även under 90-talets början, då man alltså antog nya BRL och fastslog praxis som möjliggjorde för avtal om framtida överlåtelser av bostadsrätter, var gapet mellan villa- och bostadsrättspriser relativt stort. Kanske kan det faktiskt finnas en förklaring till de olika tillämpningarna av formkraven i de båda lagstiftningarna med hänsyn till möjligheten till avtal om framtida överlåtelser. Sedan dess har det dock skett mer på prisutvecklingsfronten för bostadsrätter än vad det har gjort för villor. Det är alltså inte längre lika stor skillnad på det genomsnittliga priset på bostadsrätter och det genomsnittliga priset på villor. Det kan bara spekuleras i om utvecklingen kommer bli framöver. Med hänsyn till att skillnaderna inte längre är lika stora vill vi mena att argumentet att fastigheter är av stor ekonomisk betydelse inte längre kan väga lika tungt. Man bör dessutom ha i åtanke vid granskning av

diagrammen ovan att de representerar genomsnittliga priser. En bostadsrätt av hög standard och i attraktivt läge kan mycket väl ha ett högre värde än en villafastighet i oattraktivt läge med låg standard.

11 Författarnas sammantagna syn på rättsläget

Att avtal om framtida överlåtelser av fastigheter betraktas som ogiltiga är en rättsprincip som funnits i århundraden. Domen *NJA 2002 s. 467* är en av de senaste domarna som påvisat principens aktualitet. I fallet hindrade principen alltså en tidigare markägare att få förköpsrätt till en exploaterad fastighet inom det markområde han tidigare sålt.

Förbudet mot avtal om framtida överlåtelser tros som sagt ha uppstått i samband med inrättandet av förbud mot återvinningsförbehåll i ÄJB år 1810. Syftet med förbudet var att stärka äganderätten för köpare. Genom förbudet skulle man värna om fastighetsägarens frihet och förhindra att ekonomiska belastningar inskränkte i fastighetsägarens förfoganderätt. På den tiden var fastigheter en mycket viktig tillgång i Sverige då människor på den tiden levde av sitt jordbruk i stor utsträckning. Då fanns precis som idag starka formkrav på avtal om överlåtelse av fast egendom. I dagsläget hänvisar rättsväsendet till att principen om ogiltighet av avtal om framtida överlåtelser är gällande till följd av just formkraven 4 kap 1 § JB. Tidigare i rapporten har diskuterats huruvida formkraven i JB och då framförallt överlåtelseförklaringen kan anses motverka möjligheten till avtal om framtida överlåtelser. Att just överlåtelseförklaringen varit intressant att granska grundar sig alltså i att avtal om framtida överlåtelser av bostadsrätter är tillåtna, för vilka överlåtelseförklaring inte krävs, medan avtal om framtida överlåtelse för fast egendom inte är giltiga, för vilka överlåtelseförklaring alltså krävs. Dessutom tillåts avtal om framtida överlåtelser i exempelvis England trots att det där ställs krav på överlåtelseavtal som motsvarar de svenska formkraven. Något djupgående motiv till just överlåtelseförklaringen har inte gått att finna i förarbetena till den gällande svenska lagstiftningen. Det enda som nämnts som närmast kan förklara kravet på överlåtelseförklaring är att lagstiftaren önskar att säljarens viljeförklaring, att han överlåter fastigheten till köparen, bör komma till klart uttryck. Motivet till formkraven generellt hänvisas däremot till att fast egendom är en särpräglad egendomstyp med högt ekonomisk värde vars ägandeförhållande kan spela stor roll och dessutom påverka tredje man. Klara ägarförhållanden har med andra ord värdesatts högt. Den sammantagna bedömningen vi har gjort är att anledningen till att avtal om framtida överlåtelser gjorts ogiltiga snarare kan hänvisas till skälen för formkraven i JB snarare än formkraven själva. Lagstiftaren har velat ha tydliga ägarförhållanden och tydlig övergång av äganderätt.

Tidigare i rapporten diskuterades också huruvida fastigheters ofta höga värde faktiskt kan motivera förbudet. Genom den ekonomiska jämförelse som gjordes mellan villafastigheter och bostadsrätter påvisades ett högre genomsnittligt värde för villor än för bostadsrätter vid den tid formkrav instiftades för bostadsrätter samt då praxis fastslogs att avtal om framtida överlåtelser ska betraktas som giltiga. Skillnaden har dock minskat genom åren. Även detta kan följaktligen motivera förbudet. Att undersökningen visar på att fastigheter har ett högre genomsnittligt ekonomiskt värde än bostadsrätter kan anses styrka lagstiftarens tidigare förda resonemang kring att fastigheter har ett betydande ekonomiskt värde. Sammantaget tror vi alltså att ett förbud föreligger till följd av fastigheters höga värde vilket leder till önskan om tydliga

ägarförhållanden något som skulle kunna motverkas av att avtal om framtida överlåtelser blev giltiga. Det höga värdet bör nog dock inte enbart tolkas som ekonomiskt värde utan även ett socialt värde. Återvinningsförbehållet från år 1810 skulle skydda köparens äganderätt. På den tiden var det vanligare att människan levde av den egna jorden vilket kan ha varit ett motiv till förbudet. Likaså kan man se i annan lagstiftning, exempelvis lagstiftningarna som reglerar arrendatorers och bostadsrättsföreningars förköpsrätt, att lagstiftaren velat värna om förfogande över den egna bostaden vilket tyder på att man anser den ha ett högt socialt värde.

Sedan mitten av 90-talet har prisutvecklingen av bostadsrätter dock stigit med drygt 300 % och i de stora städerna har de höga priserna för bostadsrätter väckt mycket uppmärksamhet. Trots att den ekonomiska analysen inte visar på lika höga genomsnittsvärden för bostadsrätter som för villor vill vi ändå påstå att även bostadsrätter bör betraktas som egendom som karaktäriseras av ett betydande ekonomiskt värde. Framförallt i dagsläget då differensen mellan egendomstyperna alltså minskat. Det bör också beaktas att graferna i analysen, fig. 1 och 2, visar på genomsnittspriser och inte på faktiska priser. Man bör komma ihåg att priserna kan vara spritt skilda även för de olika egendomstyperna beroende på typ, skick och framförallt lokalisering. En bostadsrätt i attraktivt läge i större städer kan mycket väl ha ett högre värde än en fastighet på oattraktivt läge i glesbygden. Avtal om framtida köp tillåts ändå för bostadsrätter i ett attraktivt läge och med högt ekonomiskt värde till skillnad från för fastigheter i oattraktiva lägen med lågt ekonomiskt värde. Det trots att motivet bakom principen som sagt tros vara att tydliga ägandeförhållanden önskas för egendom med speciellt betydande värde. Vi medger en förståelse för att praxis för de olika egendomsslagen kan ha uppstått, vi anser dock att avtal om framtida överlåtelser bör kunna tillåtas även för fast egendom då skillnaden i dagsläget är relativt liten. Vi vill åter igen påpeka att vi anser det intressant att jämföra egendomstyperna då det har likheter på så vis att de båda kan säkerställa tryggt boende för en individ samtidigt som de också kan påverka tredje man då de båda ofta är föremål för kreditgivning. Vad gäller kreditgivningen bör också poängteras att säkerheten bör betraktas som större för tredje man i sammanhanget för fastighet då det för fast egendom finns ett välutvecklat register i vilket inskrivningar kan göras för att trygga säkerheten för tredje man, motsvarande register saknas däremot för bostadsrätter. Inskrivning kan också skydda de avtalande parterna.

Det råder dessutom en stor skillnad på fastigheters betydelse och funktion i dagsläget mot hur det var under 1800-talet då principen om förbud mot avtal om framtida överlåtelser alltså tros ha uppstått. Utöver att fastigheter kunde trygga bostäder var det på den tiden betydligt fler än idag som levde av den egna jorden. Vår uppfattning är att det är vanligare numera att fastigheter ses som en del i en diversifierad investeringsportfölj där fastigheten har en speciell attraktivitet eftersom fastighetsmarknaden beter sig annorlunda än finansiella marknader. Att se fastigheten som ett investeringsobjekt och en möjlighet för kapitalplacering motiverar att avtal om framtida överlåtelser tillåts. Det är dessutom redan tillåtet att avtala om framtida överlåtelser för lös egendom vilket medför att det indirekt går att avtala om framtida överlåtelse av fastigheter genom att fastigheter paketeras i bolag. Genom ABL finns

omfattande lagstiftning för hur sådana avtal ska regleras. Bildandet av fastighetsbolag sker dock som tidigare nämnts kanske till följd av de skattemässiga fördelarna vilket gör det svårt att avgöra hur pass ofta fastigheter paketeras med avsikt att kringgå ogiltigheten av avtal om framtida överlåtelser. Till följd av den utredning som för tillfället pågår gällande skatteplaneringen genom paketering av fastigheter kan frågan om möjligheten till avtal om framtida överlåtelse dock komma att bli än mer aktuell.

Det finns som nämnts ett par undantag från principen om att avtal om framtida överlåtelser är ogiltiga. Exempelvis får löfte ges om att en fastighet ska överlåtas vid bulvanförhållanden. Likaså får villkor om överlåtelse skrivas in då fast egendom överläts genom gåva. Dessutom kan arrendatorer och bostadsrättsföreningar ges förköpsrätt. Vad gäller förköpsrätt för arrendatorer och bostadsrättsföreningar finns omfattande lagstiftning för de respektive förköpsrätterna som på många sätt liknar varandra. Lagstiftningarna skulle i vår mening kunna inspirera en generell lagstiftning för avtal om framtida överlåtelser.

I dagsläget finns det som sagt ett par sätt att mer eller mindre gå runt lagstiftningen. Det går exempelvis att teckna handpenningsavtal som ger rätt till ekonomisk ersättning för eventuell uppstådd skada till följd av ett uteblivet köp. Handpenningsavtal i sin grundutformning ger dock endast säljaren rätt till ekonomisk ersättning vilket ställer krav på kunskap om lagstiftningen från köparens sida vid tillämpning av handpenningsavtal. Den främsta nackdelen med handpenningsavtal i förhållande till optioner och terminer är dock att avtalsformen inte kan ge rätt till egendomen utan endast ersättning för ekonomisk skada till följd av utebliven överlåtelse där skadan kan vara svår att fastställa. Likaså kan som sagt lagstiftningen kring svärvillkor i 4 kap 4 § JB nyttjas för att komma runt lagstiftningen, nackdelen med tillvägagångssättet är dock att det medför att reavinstskatt måste erläggas året efter avtalets tecknande trots att den faktiska överlåtelsen kanske inte blir av. Slutligen kan också markanvisningar möjligen betraktas som en form av avtal om framtida överlåtelse då de ger en ensamrätt att förhandla med en kommun om överlåtelse av fast egendom. Ser man dessutom till hur markanvisningsavtal tillämpas i praktiken kan avtalstypen minst sagt ses som en täckmantel för optionsavtal då de ofta utformas i likhet med ett optionsavtal med en angiven köpeskilling som är gällande under en viss tidsperiod.

Att vi funnit avtal som benämnts markanvisningsavtal trots att det egentligen varit ett avtal som snarare varit att betrakta som optionsavtal samt att vi även hittat avtal som till och med benämnts optionsavtal ser vi alltså som ett tydligt tecken på att det faktiskt finns en vilja att kunna avtala om framtida överlåtelser. Sammantaget tycker vi, med hänsyn till vad som redogjorts för i rapporten, att en legalisering av avtal om framtida överlåtelser bör göras. I följande avsnitt kommer en redogörelse för hur vi anser att en legalisering skulle kunna genomföras och regleras.

12 Förslag på restriktioner för avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

I följande avsnitt ger vi förslag på hur avtal om framtida överlåtelse av fast egendom bör regleras.

12.1 Restriktioner för avtalets utformning

Då fastigheter är ett egendomsslag med högt ekonomiskt värde och vars ägandeförhållande kan påverka tredje man är det viktigt att det råder tydlighet i äganderätten och i avtal rörande egendomen. Allt i enlighet med de resonemang som förts kring jordabalkens formkrav vid överlåtelse av fast egendom. Vi menar dock att avtal om framtida överlåtelse inte nödvändigtvis måste bidra till otydlig ägarförhållanden om restriktioner sätts för avtalen. Då avtalen är tänkta att ligga till grund för framtida överlåtelseavtal bör avtalen utformas på ett sätt som gör att de går att transformera till ett överlåtelseavtal.

Under århundraden har krav ställts på skriftlighet för överlåtelseavtal gällande fast egendom för att ordning och tydlighet ska råda. Av samma anledning bör även avtal gällande framtida överlåtelse av fast egendom vara skriftliga. Skriftliga avtal är dessutom en förutsättning för att registrering av avtal ska kunna göras i fastighetsregistret. I upprättat avtal bör det tydligt framgå vilken typ av avtal om framtida överlåtelse som avses, allt för att undvika tveksamheter. Kravet kan jämföras med kravet på överlåtelseförklaring i JB. Av avtalet skall också framgå för vilken fastighet avtalet gäller.

Vid förköpsförbehåll för aktier krävs det inte att priset anges i förbehållet. Om det inte är angivet bestäms priset utifrån marknadsvärdet vid hembudsförfarandet. Prisangivelse bör dock krävas då ett options- eller terminsavtal tecknas. Anledningen till det hela är att avtal av sådant slag är tänkt att ligga till grund för ett framtida överlåtelseavtal vilket enligt formkraven i JB måste innehålla angivelse om köpeskillning. Precis som för överlåtelseavtal bör dock inga krav ställas på att köpeskillningen ska anges med absoluta tal men den bör kunna bestämmas med hjälp av avtalet. Likaså bör det i ett options- eller terminsavtal ges möjlighet att skriva in reservationer kring eventuell tilläggsköpeskillning då avtalet bör följa strukturen för ett köpeavtal. Av avtalets natur behöver köpeskillning inte anges i ett avtal gällande förköpsrätt då sådant avtal alltså endast ger köparen rätt att köpa egendomen till minst lika bra villkor som annan köpare då fastighetsägaren önskar sälja sin egendom. Vid upprättande av avtal för termin eller option ska sidoavtal till avtalet i huvudregel betraktas som ogiltiga precis som vid upprättande av överlåtelseavtal. Om sidoavtal till avtal om option eller termin upprättas ska det dock i undantagsfall kunna leda till jämkning av köpeskillningen ifall det angivna priset kan leda till oönskat resultat vid återopande av upprättat avtal. Jämningsreglerna ska, precis som för sidoavtal till överlåtelseavtal, endast kunna användas mycket återhållsamt. Då någon av parterna inte förstått verkningarna av det ursprungliga avtalet är ett exempel på när jämningsreglerna faktiskt ska kunna

användas. Avtalet ska slutligen i enlighet med JB:s formkrav innehålla parternas underskrift. Möjligheten till jämkning ska ses som ett skydd för en svagare part, något som är genomgående i svensk lagstiftning vilket bland annat framgår av tillämpningen av KöpL respektive KKöpL samt 4 kap 19 d § JB.

Precis som för avtal gällande överlåtelse av fast egendom ska avtal för säljoption eller termin också innehålla medgivande från make, sambo eller överförmyndare om så krävs vid en framtida försäljning. Anledningen till detta är helt enkelt att den framtida överlåtelsen vid återopande av avtalet annars kan stoppas på grund av att make, sambo eller överförmyndare motsätter sig överlåtelsen. Risk av liknande slag bör inte vara påtaglig vid förköpsrätt eller för köpoption då det är säljaren som påkallar en överlåtelse i dessa fall. I det fall äktenskap som kräver makemedgivande registreras efter det att avtal om framtida överlåtelse av fast egendom registrerats i fastighetsregistret ska undantag göras från krav på makemedgivande vid tecknande av det faktiska överlåtelseavtalet. Likaså bör inte medgivande krävas vid det faktiska överlåtelseavtalet om samboskap har ingåtts efter den inskrivningsdag då avtalet om framtida överlåtelse reglerades. Anledningen till att undantag ska göras på detta vis är att den säljande parten annars kan ingå äktenskap eller samboförhållande för att undgå upprättat avtal om framtida överlåtelse. I de fall äktenskap eller samboförhållande ingåtts efter upprättande av avtal om framtida överlåtelse har make, maka eller sambo dessutom möjlighet att skaffa sig vetskap om avtalets gällande genom anteckning i fastighetsregistret som var befintlig då äktenskapet eller samboförhållandet ingicks.

Avtal som ej uppfyller ovan angivna krav ska ej betraktas som bindande och ska då inte heller kunna användas som underlag för registrering i fastighetsregistret på föreslaget vis.

12.2 Administrativa restriktioner för avtal om framtida överlåtelser av fast egendom

Registrering i fastighetsregistret

Som tidigare antytts föreslår vi att avtal om framtida överlåtelser ska anmälas till inskrivningsmyndigheten som sedan registrerar att avtal slutits i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Genom att registrera avtal om framtida överlåtelse i fastighetsregistret anser vi att man eliminerar den eventuella risk för oklara ägarförhållanden som ibland annat *prop. 1970:20* och *NJA 2002: 467* påtalats skulle kunna uppstå till följd av avtal om framtida överlåtelser av fast egendom. Anteckning i fastighetsregistret utgör också en säkerhet för både rättighetsinnehavare och tredje man. Rättighetshavare skyddas genom att anteckningen kan utgöra en spärr mot att lagfart beviljas i fall att fastighetsägaren exempelvis skulle försöka sälja egendomen trots att förköpsrätt avtalats. Tredje man kan se om avtal om framtida överlåtelse föreligger vilket exempelvis skulle kunna vara av intresse vid funderingar kring förvärv eller kreditgivning.

Registrering av sådant slag görs som tidigare nämnts redan vid intresseanmälan om förköpsrätt av arrendeställe och hyresrättsfastigheter. Likaså registreras redan i dagsläget förköpsrätt som avtalats i samband med att fastighet överlåtits som gåva. Metoden är alltså redan väl beprövad. Liknande metod används även vid förköpsrätt av aktier. Då görs som sagt registrering av förköpsförbehåll i aktieboken där uppgifter också noteras om vilka villkor som gäller för berört förbehåll. Registrering i fastighetsregistret bör dessutom vara säkrare än registrering i aktiebok.

Anmälan bör göras skriftligt vilket motiveras av de formkrav för avtal om framtida överlåtelser för vilka redogjorts i avsnittet *12.1 Restriktioner för avtalets utformning*. Vi menar att krav dessutom bör ställas på att anmälan uppfyller de föreslagna formkraven för att registrering ska genomföras. Det kan alltså liknas med att underlag till lagfartsansökan måste uppfylla formkraven i JB för att lagfart ska beviljas. Man ska dock komma ihåg att möjligheten till att åberopa ogiltighet av ett avtal inte försvinner genom att inskrivning gjorts av det. Har inskrivning gjorts med hjälp av ett ogiltigt avtal om framtida överlåtelse kan man alltså förlora exempelvis förköpsrätt om någon åberopar dess ogiltighet. I likhet med lagfart ska avtal om framtida överlåtelse skickas till inskrivningsmyndigheten för inskrivning i fastighetsregistret inom tre månader från den dag då köpehandling upprättats.

Om fastighet som berörs av avtal om framtida överlåtelse skulle överlåtas till annan ägare innan option eller termin påkallats eller då förköpsrättsinnehavare tackat nej till hembud ska rättigheten till framtida överlåtelse gälla även mot ny ägare. Att inskrivning görs i fastighetsregistret om gällande rättighet får anses ge tillräcklig information om situationen till potentiell ny köpare. Att sådant avtal, framförallt options- eller terminstaval, föreligger även mot ny ägare kan anses vara en negativ belastning. Vi anser dock att det är nödvändigt för att avtalen ska fylla sitt syfte då fastighetsägare annars kan överlåta fastigheten till nära anhörig för att sedan förvärva fastigheten åter med avsikten att undkomma optionen.

Avtals bindande

Som framgått i avsnittet med föreslagna formkrav för avtal om framtida överlåtelser krävs att avtal om framtida överlåtelse undertecknas av parterna för att bli bindande. Liknande krav finns som bekant även för överlåtelseavtal för fast egendom. Som påtalats tidigare omfattas avtal om överlåtelse av fast egendom inte av reglerna i AvtL. Reglerna om anbud och accept är inte gällande för överlåtelse av fast egendom, formkraven i JB väger tyngre än de allmänna avtalsreglerna. Genom praxis från bland annat *NJA 2000 s. 747 I & II* har fastslagits att överlåtelseavtal måste utges för att blir gällande. Det räcker således inte enbart med att den faktiska underskriften tecknas. Avtalen måste som tidigare angivits alltså lämnas till motparten eller oberoende part för att bli giltigt. Samma krav på att avtalet måste utges anser vi ska gälla även vid upprättande av avtal om framtida överlåtelse, det ska alltså ha utgivits för att betraktas som giltigt. Detta med anledning av att parterna inte ska kunna manipulera varandra. Vid avtalstypen termin är det också av vikt med anledning av att det annars skulle kunna uppstå oönskade spekulativa förhållanden som gör att avtalet snarare blir att likna vid en option om inte kravet ställs.

Då hembud ska lämnas för gällande förköpsrätt bör det ske i enlighet med det krav på genomförande som ställs i lagstiftningarna för arrendatorers och bostadsrättsföreningars förköpsrätt. Vid lämnande av hembud ska alltså ett färdigt överlåtelseavtal lämnas till rättighetsinnehavaren. Då rättighetsinnehavaren undertecknat avtalet betraktas det som att ett bindande avtal uppstått.

Vid påkallande av termin eller option ska det göras genom att ett överlåtelseavtal som uppfyller JB:s formkrav lämnas till motparten. Villkoren i avtalet ska motsvara de villkor som angivits i föreliggande options- eller terminsavtal. Vid överlämnandet ska avtalet vara undertecknat av den påkallande parten, motparten är då skyldig att i enlighet med gällande options- eller terminsavtal underteckna och ingå överlåtelseavtalet.

Justering av köpeskillning

I Norge tillåts en justering av köpeskillningen vid påkallande av optionsavtal som tecknats för mer än 10 år sedan. Vi anser dock inte att en sådan justering ska tillåtas i Sverige. Motivet bakom vår åsikt är att parterna har möjlighet att ange köpeskillningen i form av en beräkningsgrund istället för i absoluta tal. Vi anser därför att det får vara parternas eget ansvar att ange köpeskillningen på lämpligt vis, framförallt om den optionstid som avtalats är relativt lång.

Tidsfrister för avtals gällande

Vi har funderat över huruvida det bör sättas en gräns för hur länge ett avtal om framtida överlåtelser kan vara gällande. Vid förköpsrätt för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt är en intresseanmälan som bekant gällande i två år medan intresseanmälan för förköpsrätt av arrendeställe är gällande i tio år. I Norge har man å sin sida satt en maximal giltighetstid för optioner om 25 år. Vi har kommit fram till att en gräns bör sättas för att motverka att gamla onyttiga rättigheter förblir gällande utan att något syfte. En parallell kan dras till gamla onyttiga servitut och nyttjanderätter som i dagsläget belastar ett stort antal fastigheter i landet. Vi menar att fastighetsregistret inte får vara fyllt med irrelevant information utan ska vara så klart och tydligt som möjligt med uppdaterad information.

Vi har valt att sätta en maximal giltighetstid för avtal om framtida överlåtelser om 20 år. Motivet till att vi valt en tidsfrist som är betydligt längre än de som idag är gällande för förköpsrätt av arrenden och vid ombildning från hyresrätter till bostadsrätter beror på att syftena bakom rättigheterna skiljer sig åt. För de idag tillåtna formerna av förköpsrätt är syftet att säkerställa bostäder och öka inflytandet över den egna bostaden. Möjligheterna till avtal om framtida överlåtelser ska givetvis kunna användas även i sådana syften men bör även kunna användas i syfte att teckna strategiska avtal om framtida överlåtelser av exempelvis kommersiella fastigheter. Ett strategiskt förvärv av exempelvis ett bolag kan vara mycket långsiktigt och vara beroende av stadsutveckling och samhällsutveckling i övrigt. Utveckling av sådant slag sker ofta mycket långsamt vilket alltså förutsätter en längre tidsfrist. Givetvis ska parterna dock kunna avtala om

att ett avtal om framtida överlåtelse ska vara gällande under en kortare tidsperiod än den som ovan angivits som maximal.

Om förköpsrättsavtal tecknats och hembud lämnas av fastighetsägaren till vilket rättighetshavaren tackar nej ska förköpsrätten anses gälla under minst två år framöver trots att giltighetstiden egentligen har löpt ut. Detta i enlighet med de regler som gäller för förköpsrätt för arrendeställe och vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt vilka alltså i *proposition 1981/82:169* motiveras med att avsevärda risker för rättsförluster annars skulle kunna uppstå för rättighetshavaren. Av samma anledning bör generella förköpsrätter bli gällande i minst två år ytterligare vid en överlåtelse till annan part än rättighetsinnehavaren.

Vad gäller tidsfristen för hur snabbt ett hembud måste accepteras är den som bekant i grunden tre månader enligt lagstiftningen angående förköpsrätt av arrendeställe och förköpsrätt vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. För bostadsrättsföreningar kan som nämnts sedan förlängas med tre månader. Vi har valt att ta efter denna tidsfrist och som utgångspunkt använda oss av tremånadersfristen. Regeln ska dock vara dispositiv och alltså kunna avtalas vara både kortare och längre utefter parternas behov och önskemål. Möjlighet att själv avtala om tidsfristen finns exempelvis i ABLs regler om förköpsrätt.

Förköpsrätt som avböjts

Då avtal om förköpsrätt föreligger och hembud har lämnats av fastighetsägaren till vilket rättighetshavaren tackat nej får fastighetsägaren inte lov att sälja egendomen till någon annan till bättre villkor än de rättighetshavaren erbjöds. Detta i enlighet med gällande lagstiftning för arrendatorers och bostadsrätters förköpsmöjligheter med anledning av att förköpsrättens funktion annars saknat verkan.

Undantag från förköpsrätt

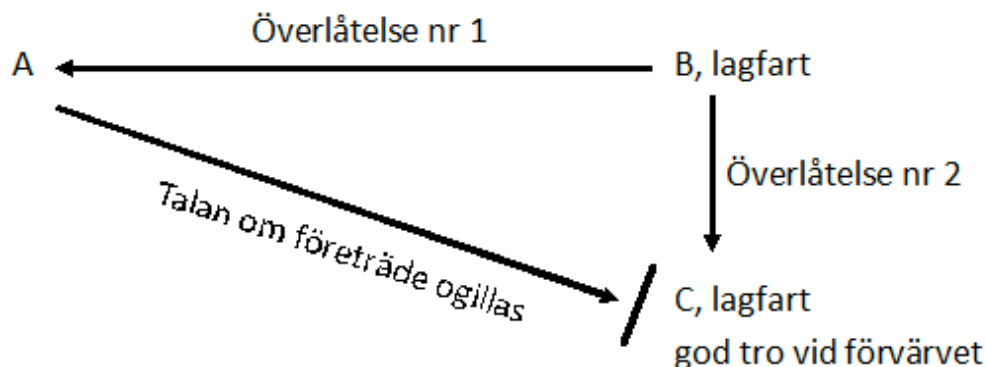
Som angivits i avsnitten där redogörelse gjordes för lagstiftningen rörande förköpsrätt för arrendatorer och bostadsrättsföreningar finns det vissa undantag från förköpsrätten som medför att fastighetsägaren under vissa omständigheter får sälja egendomen utan att lämna hembud. Vi har funderat över om undantag ska göras från vår föreslagna lagstiftning.

Givetvis bör undantag göras om förköpsrättsinnehavare godkänner överlåtelsen. Undantag bör av naturliga skäl också göras om förvärvet sker på grund av exekutiv auktion eller på offentlig auktion i enlighet med *lagen (1904:48 s 1) om samäganderätt*. På så vis kan möjligheten till avtal om framtida överlåtelse inte anses påverka panträttshavare negativt. Om överlåtelse avser andel av fastigheten och förvärvaren är delägare i egendomen sedan tidigare ska även då göras undantag då en sådan överlåtelse inte påverkar rättighetsinnehavaren. Likaså ska förköpsrätter inte gälla vid bodelning och arv då förändring av äganderätt till fastigheten i dessa fall inte uppstår till följd av vilja till överlåtelse.

Vi har valt att inte låta överlåtelse till make/make och avkomling betraktas som sådan situation som ger upphov till undantag. Grunden till det är att vi anser att ett upprättat avtal bör vara gällande i så stor utsträckning som möjligt för att kunna fylla en funktion. I vår mening bör man se skillnad på den möjlighet till förköpsrätt som vi föreslår och den som tillåts genom befintlig lagstiftning. Förköpsrätten genom befintlig lagstiftning har inte uppkommit på frivilligbasis från fastighetsägarens sida utan uppkommit genom rättighet genom lagstiftning. Förköpsrätt av sådant slag som vi nu föreslår har å sin sida uppkommit genom ett till fullo frivilligt avtal från alla berörda parter. Att maka/make inte ska omfattas av undantag hänvisas delvis till vad som nu nämnts, att man alltså frivilligt ingått ett avtal och bör verka efter konsekvenserna av det. Dessutom har make/maka redan godkänt förköpsrätten genom sitt makemedgivande till följd av föreslagna formkrav, se *12.1 Restriktioner för avtalets utformning*. Det är med anledning av vad som nämnts tidigare i stycket som vi föreslår att undantag inte heller ska kunna göras på grund av oskälighet på så sätt som tillåt genom lagstiftningarna för arrendators förköpsrätt och förköpsrätt vid ombildning till bostadsrätter. Slutligen anser vi att undantag inte ska tillåtas vid överlåtelse genom gåva vilket tillåts då exempelvis bostadsrättsförening har förköpsrätt. Även detta motiveras av att den generella förköpsrätten ingåtts genom ett frivilligt avtal. Vi vill motverka risken att fastighet ges i gåva till anhörig som mer eller mindre agerar som bulvan och i sin tur säljer fastigheten vidare.

Dubbelavtal om framtida överlåtelse

Vid överlåtelse av fastigheter talas ibland om tvesalu som kan betraktas som en dubbelöverlåtelse av en fastighet. Tvesalu avser alltså sådan händelse då överlåtaren överlåter samma fastighet två gånger. Överlåtaren är alltså ägare av fastigheten i JB:s mening men är inte längre behörig att överlåta fastigheten vid överlåtelse nummer två. Vid en dubbelöverlåtelse råder alltså två konkurrerande förvärv till samma egendom där ett av dem måste få företräde. Enligt 17 kap 1 § JB ska den förvärvare som först söker lagfart ha företräde till egendomen. Om det är den förvärvare som egentligen förvärvade egendomen sist som först söker lagfart krävs dock att den var i *god tro* vid sitt förvärv för att få företräde enligt 17 kap 2 § 1 st JB. För att anses ha varit i god tro krävs att förvärvaren varken kände till eller borde ha känt till den första överlåtelsen. Att observera är att dock att förvärvaren inte behöver vara i god tro vid lagfartsansökan. Även om den andre förvärvaren varit i *ond tro* kan dess lagfartsansökan ändå leda till företräde framför det första förvärvet enligt 17 kap 2 § 2 st. Situationen uppstår om den andra förvärvaren i sin tur överlåtit egendomen till en ny förvärvare som varit i god tro vid sitt förvärv. Den senaste förvärvaren behöver alltså inte ha sökt lagfart. Företrädesregeln i 17 kap 1 § JB förutsätter att lagfart ej sökts på samma inskrivningsdag, skulle så bli fallet ska det kronologiskt första förvärvet ha företräde enligt 17 kap 4 § JB. Det bör också poängteras att rätten till företräde förutsätter att lagfartsansökan inte avslås. Reglerna enligt 17 kap 1-2 §§ JB illustreras nedan av figur 4. (Grauers, 2012 s. 344 f.)



Figur 4. Illustration över dubbelöverlåtelse

Om möjlighet ges att sluta avtal om framtida överlåtelser finns risk för liknande problematik som den som ovan beskrivits. Det går inte utesluta att en fastighetsägare väljer att teckna avtal om framtida överlåtelse med flera olika parter. I det fall sådan situation skulle uppstå måste regler för vem som har bäst förköpsrätt alternativt bäst rätt till option regleras. Genom att registrera avtal om framtida överlåtelser i fastighetsregistret skulle principer som används för bäst rätt till överlåtelser kunna användas för att avgöra vem som har bäst förköpsrätt alternativt bäst rätt till option.

Den som först skickar in ansökan om registrering av rätt till inskrivningsmyndigheten ska ges bäst rätt. Liksom vid ansökan om lagfart vid överlåtelse bör dock krävas att avtal tecknats i god tro för att företräde ska ges till den part som egentligen tecknade avtal sist. Skulle flera ansökningar göras om registrering i fastighetsregistret samma inskrivningsdag bör den som kronologiskt tecknat avtal först få företräde och bäst rätt.

Vad gäller förköpsrätter bör flera registreringar om rättigheter kunna göras precis som för förköpsrätter gällande aktier. Om den med bäst förköpsrätt tackar nej till köp då fastighetsägaren önskar sälja skall förköpsrättsinnehavare med näst bäst rätt bli förfrågad och så vidare. För optioner har det i en lagkommentar till ABL sagts att ifall det skulle saknas en inskriven rangordning av vilken av delägarna som har bäst rätt till den utlovade aktien ska andelarna fördelas genom lottning. Vad gäller bäst rätt till förköpsrätt bör dock styras efter vem som först ansökt om registrering enligt föregående stycke.

Vad gäller optioner och terminer bör däremot endast en registrering kunna göras med hänsyn till avtalets art. Det är inte möjligt att ha två potentiella köpare som kan påkalla en försäljning då den andra partens option eller termin i så fall blir värdelös.

Avtal i god tro

Godtrosförvärv bygger på att den som överlåter fast egendom inte är den rätta ägaren. Enligt 18 kap 1 § JB anses en överlåtare inte vara rätt ägare om denna eller någon av dess företrädares förvärv är ogiltigt eller av annan anledning inte gäller mot den rätta ägaren. Som huvudregel gäller att om någon gör ett förvärv i god tro blir denna genom sin goda tro rätt ägare trots att egendomen förvärvats från överlåtare som inte är rätt

ägare, reglerna kan jämföras med de som framgår av 3 kap 34 § AvtL, se *avsnitt 4.1* Avtalslagen. Det medför i sin tur att varje efterföljande part vartill egendomen överläts är skyddad mot den ursprunglige rätt ägarens anspråk. Förutom att förvärvaren ska ha handlat i god tro krävs också att den som överlåter fastigheten har lagfart på den för att överlåtelserna ska kunna betraktas som ett godtrosvärk.

Reglerna kring godtrosvärk bygger alltså på principen att den som förvärvar fast egendom ska kunna utgå från att den som har lagfart på fastigheten också är rätt ägare trots att en lagfart i sig inte medför att ett ogiltigt förvärk blir giltigt. Om en part som är den rätta ägaren förlorar sin fastighet genom godtrosvärk ges rätt till ersättning från staten för förlusten enligt 18 kap 4 § JB. (Grauers, 2012 s. 337, 343)

Att avtal tecknas med part som inte är rätt ägare skulle kunna uppstå även vid tecknande av avtal om framtida köp. Vi anser dock att avtal tecknade om framtida överlåtelser i god tro, till skillnad från vad som gäller vid tecknande av avtal om överlåtelse, inte ska anses gällande på grund av att de tecknats i god tro. Motivet till detta är att man bör ta vara på möjligheten att kunna stoppa en överlåtelse från part som inte är den rätta ägaren om möjlighet finns och vetskap kring det hela uppkommer. Detta trots att part som tecknat avtal om framtida överlåtelse kan ha gjort ekonomiska investeringar eller liknande som följd av vetskapen att en framtida överlåtelse skulle ske. Korrekta ägarövergångar bör alltså värderas högre än "rätt" till överlåtelse.

Köpare och säljares rättigheter och förpliktelser

För att undvika tvister i samband med överlåtelse av fast egendom finns det reglerat i JB kring vad som gäller för köpare och säljares rättigheter och förpliktelser. Av 4 kap 10 § framgår att avkastning som fastigheten genererar tillkommer säljaren fram till tillträdesdagen. Säljaren får under den här tiden inte avverka skog eller på annat sätt avhända fastigheten annat än dess vanliga avkastning. Grauers skriver i sina lagkommentarer i Karnov Internet att detta innebär att periodisk avkastning såsom periodiska grödor ska fördelas med hänsyn till tillträdet. Säljaren får alltså inte tillgodogöra sig sådan annan avkastning som förväntas falla först efter tillträdet. Skog för annat än husbehov, lera, grus och sten får säljaren inte alls foga över med hänsyn till paragrafen menar Grauers. Av samma paragraf framgår att arrendeavgift hyra och annan inkomst som belöper på tiden före tillträdesdagen ska tillfalla säljaren. Även avgifter regleras i paragrafen, avgifter som utgår för fastigheter och belöper på tiden från och med tillträdesdagen ska köparen ansvara för.

I de fall köpoption - eller terminsavtal avser en fastighet som innehåller skog eller annan avverkningsbar tillgång som inte ger periodisk avkastning finns risk att fastighetens värde sjunkit till följd av avverkningen vilket gör att den inte längre speglar det avtalade värdet för avtalet. Trots detta menar vi att reglerna enligt 4 kap 10 § JB ska tillämpas även då avtal om framtida överlåtelse tecknats inför överlåtelserna. Det är orimligt att en fastighetsägare inte ska kunna bruka sin mark till följd av tecknat optionsavtal. Det bör vara parternas eget ansvar att utforma options- eller terminsavtal på så vis att hänsyn kan tas till att exempelvis skog avverkats genom att en beräkningsgrund för köpeskilling anges istället för en absolut köpeskilling.

Så länge fastigheten är i säljarens besittning ansvarar säljaren för uppstådd skada eller försämring. Om fastigheten inte har tillträtts på grund av dröjsmål från köparens sida övergår ansvaret till köparen trots att tillträde ännu inte har skett. Skulle skada uppstått på fastigheten eller på annat sätt försämrats på grund av händelse som säljaren inte kunnat råda över får köparen göra avdrag på köpeskillingen, eller om skadan är av väsentlig betydelse, häva köpet. Det framgår av 4 kap 11 § JB.

Motsvarande gäller om skada uppstått på grund av säljarens vanvård, i detta fall görs dock inget undantag till följd av uteblivet tillträde på grund av köparens dröjsmål. I detta fall har köparen dessutom rätt till ersättning för skada, vilket framgår av 4 kap 12 § JB.

Vi har funderat över om det kan uppstå problem angående vem som bär ansvaret för fastigheten om options- eller terminsavtal skulle legaliseras. Tänk exempelvis att en fastighet som omfattas av en köpoption eller termin skulle försämrats på något vis vilket skulle medföra ett lägre värde för den berörda fastigheten. Om fastighetsägaren då påkallar optionen eller terminen är det orimligt att köparen ska tvingas köpa till det sedan tidigare avtalade priset. I sådant fall bör reglerna ovan gälla. Köparen bör i sådant fall kunna häva optionen eller terminen och därmed köpet i det fall skadan är av väsentlig betydelse eller kräva sänkt köpeskillning om skadan inte är av väsentlig betydelse.

Anledningen till att vi i avsnittet inte behandlar förköpsrätter och säljoptioner beror på att köparen i dessa fall har ett val att göra kring huruvida köp ska genomföras eller inte. Köparen kan alltså själv göra ett ställningstagande utifrån rådande omständigheter.

Bäst rätt till förköpsrätt

Om ägare av fast egendom avtalar med part om förköpsrätt till fastighet som omfattas av arrende eller hyresbostäder och arrendator eller bostadsrättsförening därefter lämnar in anmälan om förköpsrätt enligt *Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt* och *Lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället* ska arrendatorns respektive bostadsrättsföreningen ges företräde till förköp framför den part som avtalat om förköpsrätt. Lagstadgad förköpsrätt ska alltså ge bättre rätt än avtalad. Detta med anledning av att den lagstadgade förköpsrätten instiftats för att ge ett skydd till bostaden.

Överlåtelse av avtal om framtida köp

Vi anser att någon generell restriktion kring möjligheten att överlåta avtal om framtida överlåtelser av fastigheter inte bör göras. Det ska däremot vara möjligt för parterna att i avtalet skriva in en klausul som anger att avtalet inte får överlåtas utan fastighetsägarens tillstånd. Möjligheten till överlåtelsen kan jämföras med överlåtelse av andra värdepapper.

Dödsbos nyttjande av avtal om framtida överlåtelse

Skulle innehavare av option, termin eller förköpsrätt avlida under avtalets giltighetstid ska avtalet vara giltigt för den avlidnes dödsbo till den inskrivningsdag som inträffar närmast sex månader efter den dag då rättighetsinnehavaren avled. Detta i enlighet med lagstiftningen för arrendators förköpsrätt då även arvtagare kan ha intresse av att upprättat avtal realiseras.

13 Slutsats

Sammanfattningsvis menar vi att det föreligger ett intresse i att avtal om framtida överlåtelse tillåts. Att kommuner och stora företag i bygg- och fastighetsbranschen bortser från gällande lagstiftning tycker vi är ett tecken på detta. Vi tror att de risker som lagstiftaren talar om i förarbeten till JB i samband med oklara ägarförhållanden till följd av avtal om framtida överlåtelse kan motverkas genom tydlig lagstiftning för avtalen samt inskrivning av avtal i fastighetsregistret. Att göra en inskrivning om avtal om framtida överlåtelse i registret hade bidragit till en betydligt säkrare situation för både inblandade parter och tredje man än den som idag råder vid exempelvis avtal om framtida överlåtelse av bostadsrätt. Detta till följd av att register för bostadsrätter motsvarande fastighetsregistret saknas. Jämförelsen menar vi är intressant till följd av att bostadsrätter genomsnittligt utgör ett nästintill lika stort ekonomiskt värde som villor genomsnittligt gör. I avsnittet ovan, *12 Förslag på restriktioner för av avtal om framtida överlåtelse av fast egendom*, framgår alltså hur vi anser att avtal om framtida överlåtelse bör regleras för att bibehålla tydliga ägarövergångar och säkerhet för alla typer av berörda parter.

För att vara realistisk bör en lagändring möjligen göras stegvis. Förslagsvis kan det inledande steget vara att möjliggöra för att fritt kunna avtala om förköpsrätt. Av de avtal om framtida överlåtelse som vi berört är förköpsrätten är den typ som i störst utsträckning liknar de möjligheter som i dagsläget finns till framtida överlåtelse i Sverige. Förköpsrätten kan inte anses lika inskränkande i äganderätten eller anses utgöra osäkerhet för fastighetsägaren på så vis som vissa menar att termins- och optionsavtal kan göra. Att införa förköpsrätt hade alltså kunnat vara ett första steg i reformering av lagstiftningen kring avtal om framtida överlåtelse.

14 Källförteckning

Digitala källor

Bolagsverket (2015), Frivilliga paragrafer- aktiebolag

<http://www.bolagsverket.se/ff/foretagsformer/aktiebolag/starta/anmal/bolagsordning/paragrafer-1.3225>

Lantmäteriet (u.å.), Transportköp

<https://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/andra-agare/blanketter-och-information/vill-veta-mer-om-fastighetsinskrivningen/informationsblad-transportkop.pdf> (Hämtad: 2016-02-15)

Mäklarstatistik (2014), *Mäklarstatistik tom december 2013*,

http://www.maklarstatistik.se/media/17792/f%c3%b6rdjupad_statistik_201401.pdf (Hämtad: 2016-02-05)

Mäklarstatistik (2016), *Mäklarstatistik tom december 2015*,

http://www.maklarstatistik.se/media/19937/f%c3%b6rdjupad_statistik_201601.pdf (Hämtad: 2016-02-05)

Bengtsson, B. & Hillert, S. (u.å.), Förförköpsrätt,

Nationalencyklopedin. <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/förköpsrätt> (Hämtad: 2016-02-09)

Option (u.å a), *Nationalencyklopedin*.

<http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/option> (Hämtad: 2016-02-09)

Termin (u.å b), *Nationalencyklopedin*.

<http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/termin> (Hämtad: 2016-02-09)

Bondekultur (u.å c), *Nationalencyklopedin*.

<http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/bondekultur> (Hämtad 2016-02-23)

Regeringskansliet (2015), *Utredare ska se över skatteplanering inom fastighetsbranschen*,

<http://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2015/06/utredare-ska-se-over-skatteplanering-inom-fastighetsbranschen/>, (Hämtad: 2016-01-20)

Försäljning av småhus (u.å), *Skatteverket*,

(<http://www.skatteverket.se/privat/fastigheterbostad/forsaljningavprivatbostad/beraknastellerforlost/forsaljningavsmahus.4.233f91f71260075abe8800033624.html>), (Hämtad 2016-02-22)

Wilderäng, L. (2014), Reala svenska bostadsrättspriser 1970-2013, *Cornucopia* (blogg)

<http://cornucopia.cornubot.se/2014/02/reala-svenska-bostadsrattspriser-1970.html> (Hämtad: 2016-02-05)

Wilderäng, L. (2014), Reala villapriser 1952-2013, *Cornucopia* (blogg)

<http://cornucopia.cornubot.se/2014/02/reala-villapriser-1952-2013.html> (Hämtad: 2016-02-05)

Direktiv

Direktiv 2015:62 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet

Förarbeten

Proposition 1970:20 med förslag till Jordabalk

Proposition 1981/82:169 med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt mm

Proposition 1983/84:136 med förslag till ändringar i arrendelagstiftning

Proposition 2013/14:126 - en enklare planprocess

Litteratur

Ahlinder, E. (2013) *Finansiering med fastigheter som säkerhetsunderlag*. Stockholm: Jure förlag AB

Davidsson, B. & Patel, R. (2011) *Forskningsmetodikens grunder*. Upplaga 4:4. Lund: Studentlitteratur

Flodin, J & Victorin, A. (2011) *Bostadsrätt med en översikt över kooperativ hyresrätt*. Upplaga 3. Uppsala: lustus Förlag AB

Grauers, F. (2012) *Fastighetsköp*. Upplaga 20. Lund: Juristförlaget i Lund

Jörnmark, J. (2005) Bostadsrätterna, allmännyttan och lagarna. I Berggren N och Karlsson N (red) *Äganderättens konsekvenser och grunder*, Upplaga 1, Nordstedts Akademiska förlag, Stockholm

Kalbro, T. & Lindgren, E. (2010) *Markexploatering*. Upplaga 4:2. Stockholm: Norstedts Juridik AB

Kalmi, H.T. (1984) Om rättsdogmatisk forskning- En introduktion. Åbo: Ekonomisk-statsvetenskapliga fakulteten vid Åbo akademi

Kleineman, J. (2013) Rättsdogmatisk metod. I Korling F och Zamboni M (red) *Juridisk metodlära* Upplaga 1:2. Lund: Författarna och studentlitteratur

Nilsson N & Synnergren S (2011) *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*. Upplaga 3:1. Stockholm: Nordstedts Juridik AB

Nilsson, M (2011) *Juridiken- en introduktion till rättsvetenskapen*. Upplaga 3, Stockholm: Mattias Nilsson och Jure förlag AB

Malmström Å. (2012) *Civilrätt*. Upplaga 22, Malmö: Liber AB

Ramberg J & Ramberg C (2002) *Allmän avtalsrätt*. Upplaga 6. Stockholm: Nordstedts Juridik

Vahlén, L. (1968) *Fastighetsköp*, Upplaga 1. Stockholm: PA. Nordstedt & Söner

Rättsfall

Kammarrätten i Stockholm, dom 2008-10-15, målnummer 8828-07 och 8831-07

NJA 1926 s. 336

NJA 1947 s. 215

NJA 1971 s. 516

NJA 1974 s. 526

NJA 1977 s. 509

NJA 1981 s. 897

NJA 1984 s. 482

NJA 1984 s. 673

NJA 1990 s. 18

NJA 1992 s. 66

NJA 2000 s. 747 s. I & II

NJA 2002 s. 467

NJA 2002 s. 1095

RH 1996:154

RH 1997:39

15 Bilagor

15.1 Bilaga 1 – Markanvisningsavtal mellan Värmdö & Peab

Mellan Värmdö kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen (org.nr 212000-0035) och PEAB Bostad AB (org.nr 556237-5161) nedan kallat Bolaget har under förutsättning som anges i § 6 träffats följande

Markanvisningsavtal

§ 1 Markanvisning

Kommunstyrelsen har 2011-12-14 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta, bilaga 1, angivna markområdet. Det anvisade markområdet (Kvarnbergsterrassen) ligger inom fastigheterna Gustavsberg 2:1, 2:2 och 2:3 i Värmdö kommun.

Denna markanvisning innebär att Bolaget fram till 2013-06-30 har option på att ensam förhandla med kommunen om överenskommelse om exploatering av detta markområde.

§ 2 Avsiktsförklaring

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för bebyggelse med cirka 180 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- bostäderna får upplåtas med bostadsrätt
- kvartersmark för bostäder får överlåtas med äganderätt till Bolaget

§ 3 Detaljplan

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att pågående detaljplanearbete för området fullföljs, antas och vinner laga kraft.

Planarbetet utförs av en särskild projektgrupp på uppdrag av kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott. I planarbetet medverkar konsulter som kommunen har ramavtal med.

Bolaget ska efter samråd med projektgruppen utse kvalificerad arkitekt för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

§ 4 Ekonomi

4.1 Utredningskostnader

Bolaget står för utrednings- och projekteringskostnader med anledning av detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal.

Bolaget ska även ersätta Kommunen för kostnader för framtagande av detaljplan. Ersättningen ska inkludera kostnader för grundkartor, fastighetsägarförteckning med mera.

4.2 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Kommunen ska svara för rivning av M-huset. Marken ska vara grovplanerad senast 2012-06-30.



Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

Vid behov beställer, utför och genomför Bolaget nödvändiga provtagningar, utredningar och åtgärder för att marken ska kunna användas för bostadsändamål, känslig markanvändning. Bolaget svarar för sanering till en kostnad av maximalt 650 000 kr. Eventuellt överskjutande kostnader svarar Kommunen för.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

Kommunen ska svara för projektering samt byggande av anläggningar på allmän plats. Parterna kan överenskomma om annat. Ersättning regleras i exploateringsavtal.

Bolaget ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och avslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

4.3 Marköverlåtelse

Kommunen ska till bolaget med full äganderätt överlåta den i denna markanvisning aktuella kvartersmarken för bostäder. Köpeavtal, exploateringsavtal samt antagande av detaljplan beslutas av kommunfullmäktige vid ett och samma tillfälle.

4.4 Köpeskillning

Köpeskillningen ska baseras på byggrätt enligt detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid försäljningen ska vara 4 500 kronor per ljus BTA för bostäder och lokaler. Köpet genomförs i tre etapper. Vid avtalstillfället beräknas den totala köpeskillningen till 79 380 000 kr. Utöver köpeskillning betalar Bolaget maximalt 650 000 kr för eventuell marksanering, se 4.2.

Vid tecknande av köpekontrakt betalas 10 procent i handpenning baserat på att köpet omfattar cirka 17 640 kvm ljus BTA till ett pris av 4 500 kr per kvm (79 380 000 kr).

Det exakta priset för varje etapp beräknas på projekterad kvm ljus BTA för etappen.

Etapp 1 omfattar cirka 7 600 kvm ljus BTA. Priset är 4 500 kr per kvm ljus BTA korregerat med mäklarprisindex, se nedan samt tidigare erlagd handpenning. Betalning sker när bygglov erhållits, dock senast 2013-09-01. Vid värdetidpunkten är etappens köpeskillning 26 262 000 kr (handpenningen är frånräknad i denna etapps köpeskillning).

Etapp 2 omfattar cirka 7 600 kvm ljus BTA. Priset är 4 500 kr per kvm ljus BTA korregerat med mäklarprisindex, se nedan. Betalning sker när bygglov erhållits, dock senast 2014-10-01. Vid värdetidpunkten är etappens köpeskillning 34 200 000 kr.

Etapp 3 omfattar cirka 2 440 kvm ljus BTA. Priset är 4 500 kr per kvm ljus BTA korregerat med mäklarprisindex, se nedan. Betalning sker när bygglov erhållits, dock senast 2015-05-01. Vid värdetidpunkten är etappens köpeskillning 10 980 000 kr.

Priset i kronor per kvm anges i prisnivå 2011-12-14 (värdetidpunkten). Prisets storlek ska regleras uppåt eller nedåt vid betalningstillfällena i relation till utvecklingen av mäklarprisindex för StorStockholm under tiden från värdetidpunkten till betalningstillfället.

8 ha

Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

§ 5 Överlåtelse

Markanvisningen får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan part. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag.

§ 6 Giltighet

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättning från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Kommunen och Bolaget innan 2013-06-30.

Bolaget är medvetet om att beslut att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och eller mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna förfogar över var sitt.

Gustavsberg den 2012.01.26

För Värmdö kommun

För PEAB Bostad AB


Lars-Erik Alversjö, kommunstyrelsens ordf


Tomas Pousette, Regionchef


Stellan Folkesson, Kommundirektör


P-O Svensson, Arbetschef

Bilaga: Karta med anvisat område markerat

15.2 Bilaga 2 – Markanvisningsavtal mellan Stockholms kommun och Veidekke Bostad AB

1 (4)

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, och Veidekke Bostad AB (org.nr. 556550-7307), nedan kallat Bolaget, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2011-02-17 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Gubbängen 1:1 i stadsdelen Gubbängen, med adress Cirkelvägen.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 24 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt.
- Kvarter Marken för bostäderna skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpe-/tomträtsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget skall träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Staden skall svara för erforderliga evakueringar inom den blivande kvartersmarken.

Vid behov beställer, utför och bekostar Staden erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Staden bekostar inga åtgärder enligt förra meningen beställda av Bolaget.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av anläggningar på allmän plats. Parterna kan överenskomma om annat.

Bolaget skall dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

4.3. Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2013-02-17.

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder och eventuella lokaler 5 700 kronor per m² ljus BTA.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2011-01 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 20\% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Söderorts ytterförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts ytterförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning mm.

§ 6

Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

4 (4)

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget 2013-02-17.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning.
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Veidekke Bostad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta över anvisat område
2. Markanvisningspolicy

15.3 Bilaga 3 – Markanvisningsavtal mellan Knivsta Kommun & Mojjen i Knivsta AB

1(2)

Mellan Knivsta kommun (org.nr 212000-3013), nedan kallad Kommunen, och Mojjen i Knivsta AB (org.nr 556630-1791), nedan kallat Bolaget, har under förutsättning som anges i § 1 - 5 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1. Markanvisning

Kommunen och Bolaget har denna dag träffat detta markanvisningsavtal, nedan kallat Avtalet. Avtalet innebär att Kommunen till Bolaget anvisar ett område om ca 1800 kvadratmeter av fastigheten Gredelby 7:78, nedan kallad Fastigheten. Läge och ungefärlig utbredning framgår av karta, bilaga 1.

Denna markanvisning innebär att Bolaget har en option att inom sex månader från denna dag ensam förhandla med Kommunen om köp av Fastigheten, se punkt 4.3 nedan.

§ 2. Avsiktsförklaring/mål

Bolaget arrenderar för närvarande ett område invid järnvägsstationen i Knivsta. Det arrenderade området används för gatukök. Med anledning av att området och dess omgivningar ska byggas om för bussterminal m.m. behöver gatuköksverksamheten flyttas till annan plats. Den nu anvisade platsen, Fastigheten, ingår i det s.k. Sågenområdet där omfattande nybyggnationer av bostäder etc kommer att ske. Sågenområdet kommer att utgöra en viktig del av centrala Knivsta, varför det är kommunens ambition att detta ska möta högt ställda krav på gestaltning och god funktion.

Parterna är överens om att vid utveckling av Fastigheten ska följande gälla:

- Gestaltning: Fasaden ska – vad gäller såväl material som gestaltning i övrigt – hålla hög standard.
- Parkering: Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom Fastigheten.
- Energi- och miljömål: Bebyggelsen ska uppfylla de krav som ställs i de två dokumenten "Energistrategi för Knivsta kommun" respektive "Energikrav vid Nyproduktion"

§ 3. Ekonomi

3.1 Utredningskostnader

Bolaget står för utrednings- och förstudiekostnader föranledda av den avsedda exploateringen av fastigheten.

3.2 Bygg- och anläggningskostnader

Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

2(2)

Bolaget skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheten.

Bolaget ska erlägga avgift för anslutning till allmänt va-nät enligt vid tidpunkten gällande taxa.

3.3 Marköverlåtelse

Kommunens avsikt är att till Bolaget med äganderätt överlåta Fastigheten. Parterna skall träffa köpeavtal när förutsättningarna enligt detta avtal så medger och parterna tillsammans anser att ett sådant kan träffas.

Parterna är överens om att köpeskillingen för Fastigheten vid denna försäljning skall vara 720 000 kronor, beräknad efter ett pris om 400 kronor per kvadratmeter tomtyta.

Köpeavtalet ska även reglera Bolagets åtaganden rörande uppfyllelse av målen i Kommunens energistrategi (antagen av kommunfullmäktige 2011-02-17).

3.4 Markföreningar

Kostnader för eventuellt erforderlig marksanering inklusive undersökning och utredning bekostas och genomförs av Bolaget.

§ 4. Giltighet

Avtalet är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte köpeavtal enligt § 1 och § 3.3 ovan träffats mellan Kommunen och Bolaget inom Avtalets giltighetstid.

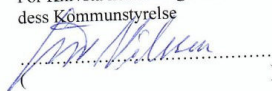
§ 5. Ändringar eller tillägg

Ändring eller tillägg till detta Avtal kan endast ske genom en skriftlig handling som hänvisar till detta Avtal och som undertecknas av båda parter.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Knivsta 2013-06-07-02
För Knivsta kommun genom
dess Kommunstyrelse


()


()

För Mojjen i Knivsta AB


()


()

BILAGA 1. Karta över markanvisat område

15.4 Bilaga 4 – Markanvisningsavtal mellan Landskrona kommun & Bockasjö AB



Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen

1(1)

Datum
2008-09-25
Handläggare

Er Referens
Vår Referens

Kommunstyrelsen

Optionsavtal för del av fastigheterna Örja 2:2 och 30:2 inom Kronan (Bockasjö AB)

Bakgrund

Bockasjökoncernen med huvudsäte i Borås verkar inom områdena fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling, skogs- och kapitalförvaltning. Koncernens huvudinriktning är fastigheter för lager och logistikändamål, lagershopar och lätt industri.

Bolaget önskar nu investera i en logistikanläggning i Landskrona enligt ett koncept med cirka 30 000 m² våningsyta, som hyrs ut till skilda bolag. Bolagets planerade anläggning i Landskrona bedöms få 100 – 150 anställda. För närvarande genomför bolaget ett liknande projekt i Borås.

Vid diskussioner med bolaget har Kronan med sitt läge i anslutning till motorvägen bedömts vara utmärkt för den planerade anläggningen. Sydöst om Örjaleden och söder om Santa Marias nybyggda fabrik finns en tänkbar tomt av önskad storlek inom detaljplan. Bolaget önskar få option på tomten ifråga under en begränsad tid för att teckna hyresavtal med diskuterade parter och därefter förvärva tomten.

Optionsavtal och exploateringsavtal

Förhandlingarna med bolaget om optionsvillkor har nu avslutats. Samtidigt har upprättats ett exploateringsavtal, som reglerar villkoren för förvärv.

Optionsavtalet innebär, att Bockasjö AB, Borås, innehar option till den 1 maj 2009 att förvärva cirka 67 000 m² av fastigheten Örja 2:2 och 30:2 på de villkor exploateringsavtalet anger. Bolaget ska senast den 1 mars 2009 meddela, om man önskar utnyttja optionen.

Landskrona kommun
Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

Tfn 0418-47 06 24
Fax 0418-263 47
anders.folkar@landskrona.se
tsb@landskrona.se
www.landskrona.se

Bankgiro 868-6123
Postgiro 12345-5
Org.nr 212000-1140

Enligt exploateringsavtalet, som bilagts optionsavtalet, förvärvar Bockasjö AB optionsområdet för 15,6 Mkr med tillträde i maj 2009. Bolaget ska 1½ år efter tillträdet ha uppfört en logistikanläggning/terminal för lagring och omlastning av varor inklusive kontor om 28 800 m² våningsyta inklusive kontor. Va-anläggningsavgiften ingår i köpeskillingen och bolaget förbinder sig att minimera dagvattenavrinningen under viss nivå. Bolaget bekostar fastighetsbildningen och om den slutliga arealen avviker från optionsarealen, ska köpeskillingen justeras på visst sätt.

Projektet ska präglas av stort miljömedvetande med hög kvalitet avseende arkitektur, standard och utförande. Skiss över den planerade anläggningen har bilagts exploateringsavtalet.

Optionsavtalet och exploateringsavtalet biläggs (bil 1).

Projektet förutsätter, att Örjaleden förlängs ett hundratal meter. Detta finansieras via exploateringsbudgeten.

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna föreliggande optionsavtal och exploateringsavtal med Bockasjö AB, Borås, avseende del av fastigheterna Landskrona Örja 2:2 och 30:2.

TEKNIK- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anders Folkar
Mark- och exploateringschef

Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

Mellan 212000-1140 Landskrona kommun, 261 80 Landskrona, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, å ena sidan, och 556715-8760 Bockasjö AB, Box 1258, 501 12 Borås, nedan kallad Bolaget, å andra sidan, träffas härmed följande

OPTIONSAVTAL

1. Kommunen upplåter med optionsrätt till Bolaget ett område om cirka 67 000 m² av fastigheterna Landskrona Örja 2:2 och 30:2 med läge enligt bilagd karta (bil 1).
2. Optionsrätten upphör att gälla den 1 maj 2009.
3. Förvärvet av optionsområdet och övriga förvärvsvillkor skall ske enligt bilagt exploateringsavtal (bil 2).
4. Om Bolaget önskar utnyttja sin optionsrätt enligt detta avtal, skall Bolaget senast den 1 mars 2009 underrätta Kommunen om detta, så att exploateringsavtal har träffats mellan parterna före optionstidens utgång.
5. Detta avtal får inte utan Kommunens medgivande överlåtas på annan, dock har bolaget rätt att överlåta avtalet på helägt dotterbolag.
6. Detta avtal gäller under förutsättning av kommunstyrelsens godkännande.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna fått var sitt.

Landskrona den
För Landskrona kommun
Dess kommunstyrelse

2008

.....
Torkild Strandberg

.....
Anders Folkar

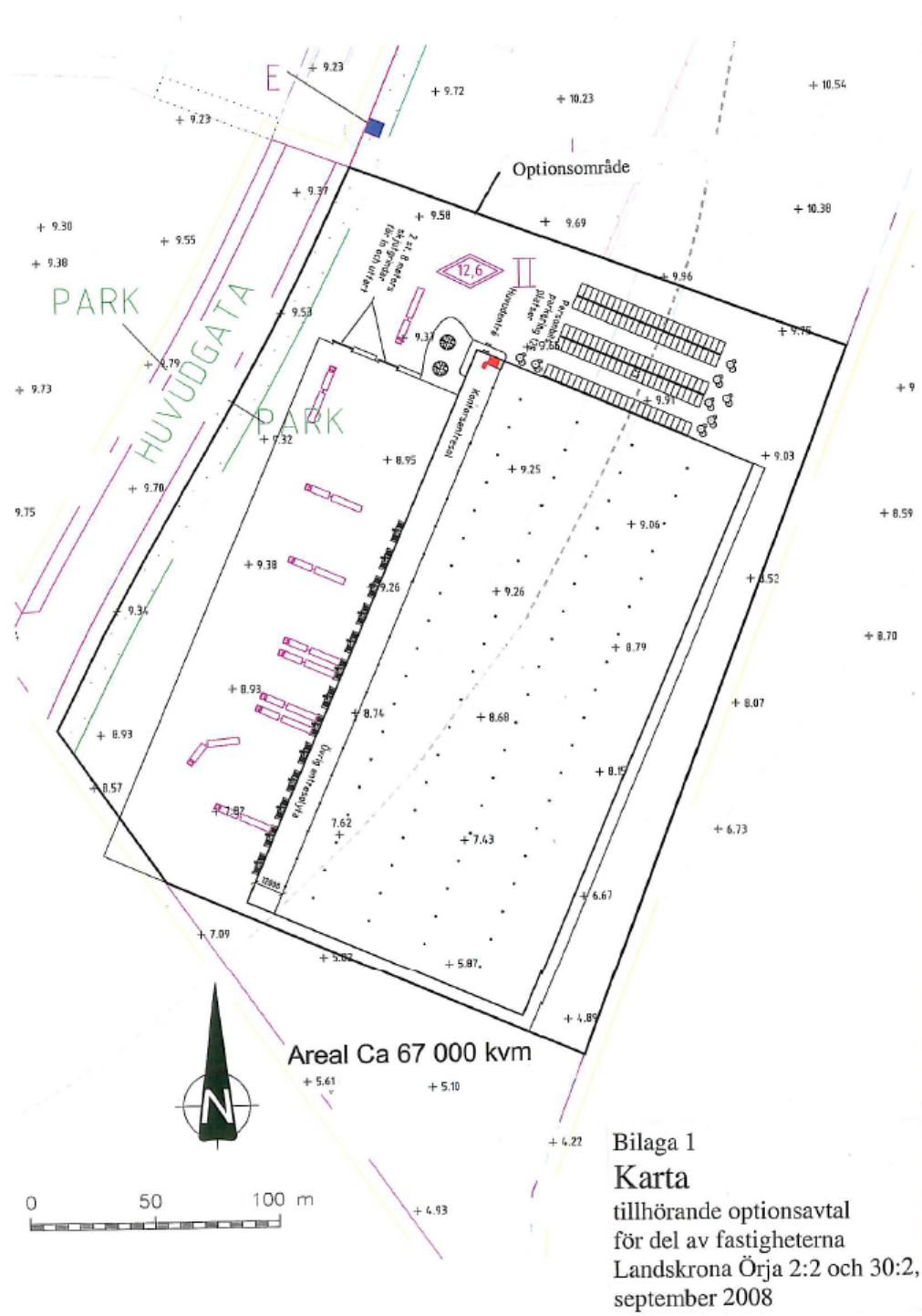
Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

För Bockasjö AB

Borås som ovan

.....
Namnfötydligande:

Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom



Bakgrund

Bockasjökoncernen med huvudsäte i Borås verkar inom områdena fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling, skogs- och kapitalförvaltning.

Bolaget önskar nu investera i en logistikanläggning i Landskrona enligt ett koncept med cirka 30 000 m² våningsyta. Bolagets nya anläggning i Landskrona bedöms få 100 - 150 anställda.

Mot denna bakgrund har mellan 212000-1140 Landskrona kommun genom dess kommunstyrelse, 261 80 Landskrona, nedan kallad Kommunen, å ena sidan, och 556715-8760 Bockasjö AB, Box 1258, 501 12 Borås, nedan kallad Bolaget, å andra sidan, träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL

§ 1 Kommunen överlåter till Bolaget ett område om 67 000 m² av fastigheterna Landskrona Örja 2:2 och 30:2, nedan kallat Området, för köpeskillingen FEMTONMILJONERSEXHUNDRATUSEN (15 600 000) kronor. Området har markerats med kantlinje på bilagd karta (bil 1).

§ 2 Området överläts i befintligt skick. Bolaget, som beretts tillfälle att besiktiga Området, godtar dess nuvarande skick samt avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen på grund av fel och brister inom Området.

Kommunen har inte kännedom om några miljöföreningar inom Området och förbinder sig att bekosta eventuellt nödvändig miljösanering.

Kommunen medger Bolaget rätt att före tillträdet och efter överenskommelse med nuvarande arrendator disponera Området för de undersökningar, som Bolaget anser nödvändiga för planerad bebyggelse.

§ 3 Köpeskillingen erläggs av Bolaget på sådant sätt att en handpenning om ENMILJONFEMHUNDRASEXTIOTUSEN (1 560 000) kronor betalas, när detta avtal undertecknats av bägge parter och resterande belopp kontant på tillträdesdagen. Skulle Bolaget brista i rätta fullgörandet av betalningen, får

Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

2.(4)

Kommunen omgående häva köpet och behålla handpenningen utan annan rätt till ersättning för någondera parten.

- § 4 Tillträde sker den 1 maj 2009.
- § 5 Alla för Området utgående skatter och övriga utgifter betalas av Bolaget till den del de avser tiden från och med tillträdesdagen. Motsvarande gäller beträffande inkomster från Området.
- § 6 Inom Området finns servitut för telekabel med läge enligt bilagd karta (bil 1), FRM-akt 1282-500. Kommunen garanterar, att Området i övrigt inte besväras av panträtter, hyresrätter, andra nyttjanderätter, rättigheter eller inteckningar.
- § 7 Inom Området skall bolaget uppföra Logistikanläggning/terminal för lagring och omlastning av varor inklusive kontor med cirka 28 800 m² våningsyta. Bolaget har tagit del av gällande detaljplan för Området.
- Projektet framgår av bilagd situationsplan (bil 2).
- § 8 Byggnaden enligt § 7 ovan skall vara färdig med godkänd slutbesiktning senast arton månader efter tillträdesdagen. Bolaget bekräftar härmed, att avtal träffats angående uthyrning av lokaler inom byggnaden ifråga med inflyttning senast arton månader efter tillträdesdagen. Kan Bolaget på grund av omständigheter, som inte beror på Bolaget (s k force majeure), inte fullgöra sin skyldighet enligt denna paragraf, har Bolaget rätt till motsvarande förlängning av tiden.
- § 9 Va-anläggningsavgift för Området med förbindelsepunkt i fastighetsgränsen ingår i köpeskillingen. Bolaget är medvetet om att Kommunen avser att dimensionera sitt dagvattensystem på sådant sätt, att ett dagvattenflöde om högst 1,5 lit/s och ha tomtyta kan tas emot från Området. Bolaget förbinder sig därför att utforma sina fördröjningsanordningar med sådan kapacitet, att tillflödet till Kommunens dagvattennät inte överstiger denna vattenmängd, utan att därigenom olägenheter uppkommer för Bolaget. Bolagets val av och utförande av fördröjningsanordningar skall godkännas av Kommunen.

Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

3.(4)

§ 10 Parterna är överens om att projektet enligt § 7 skall präglas av stort miljömedvetande med hög kvalitet avseende arkitektur, standard och utförande.

§ 11 När köpeskillingen enligt detta avtal betalats, skall Områdets andel av gatukostnaden anses betald.

§ 12 Bolaget bekostar nödvändig fastighetsbildning samt flyttning av servitut för telekabel med anledning av detta avtal. Avviker den slutliga arealen från vad i § 1 anges, skall köpeskillingen justeras efter 233 kronor/m² tomtyta inklusive va-anläggningsavgift.

§ 13 Bolaget har inte rätt att överlåta detta avtal på annan utan kommunens skriftliga medgivande, dock har bolaget rätt att överlåta avtalet på helägt dotterbolag.

§ 14 Detta avtal gäller under villkor att kommunfullmäktige godkänner avtalet.

Skulle detta villkor inte uppfyllas, är avtalet till alla delar förfallet, varvid parternas respektive prestationer skall gå åter, varvid vardera parten svarar för sina nedlagda kostnader.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna fått var sitt.

Landskrona den 2008
Landskrona kommun
genom dess kommunstyrelse

.....
Torkild Strandberg

.....
Anders Folkar

Bevittnas:

.....
Lena Nilsson

.....
Pia Strand Olssonson

Borås som ovan
För Bockasjö AB

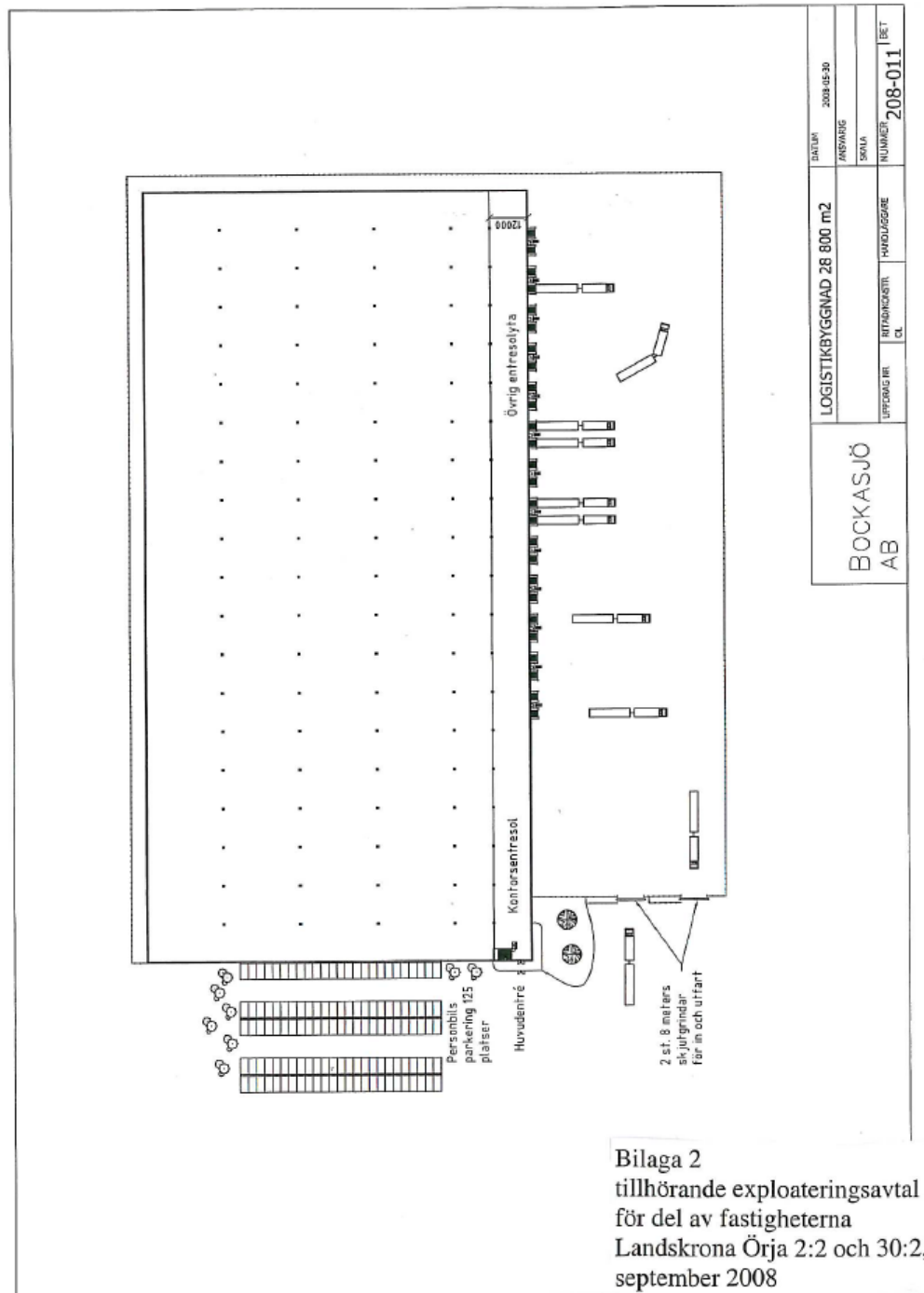
.....
Namnförtydligande:

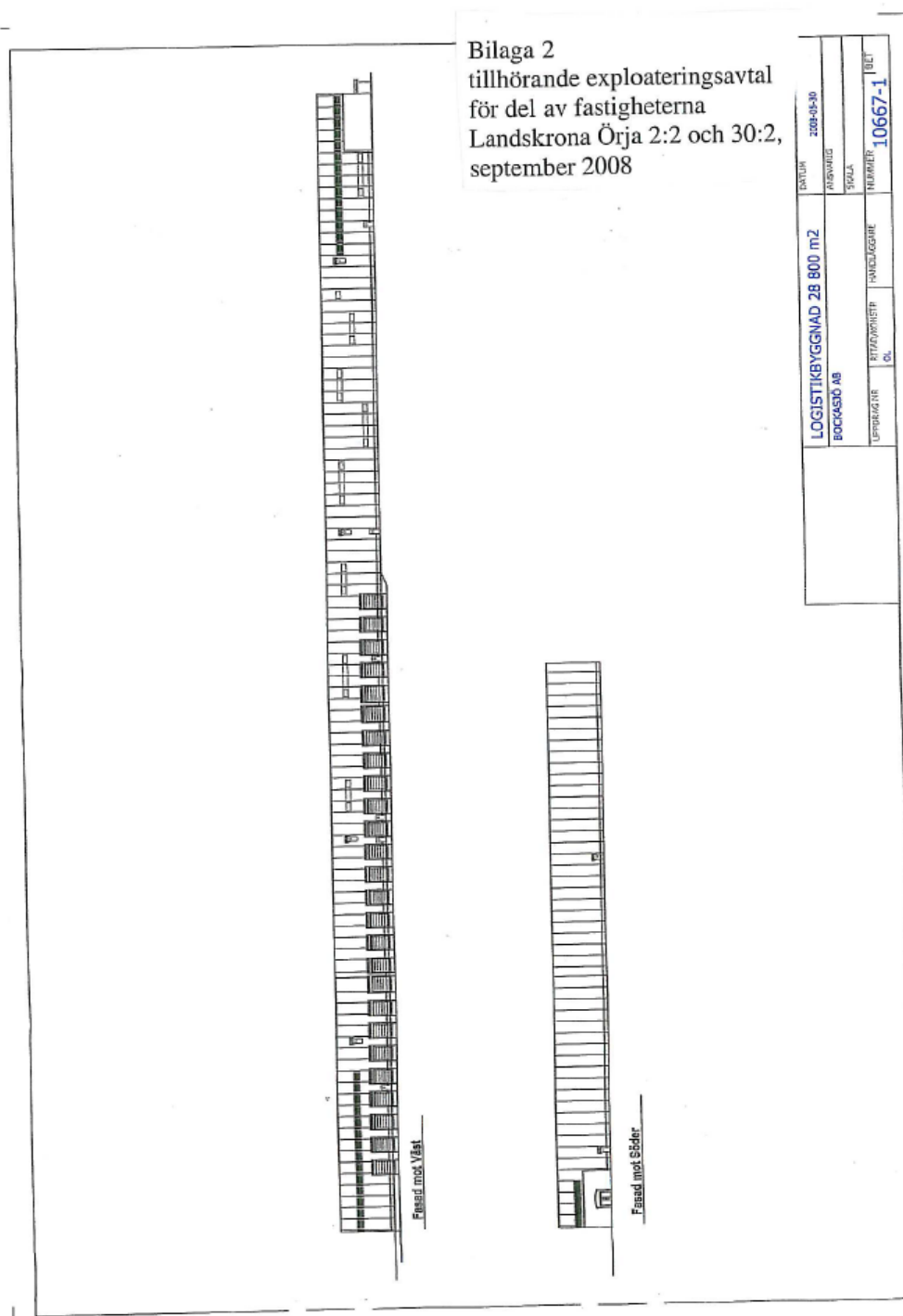
Avtal om framtida överlåtelse av fast egendom

4.(4)

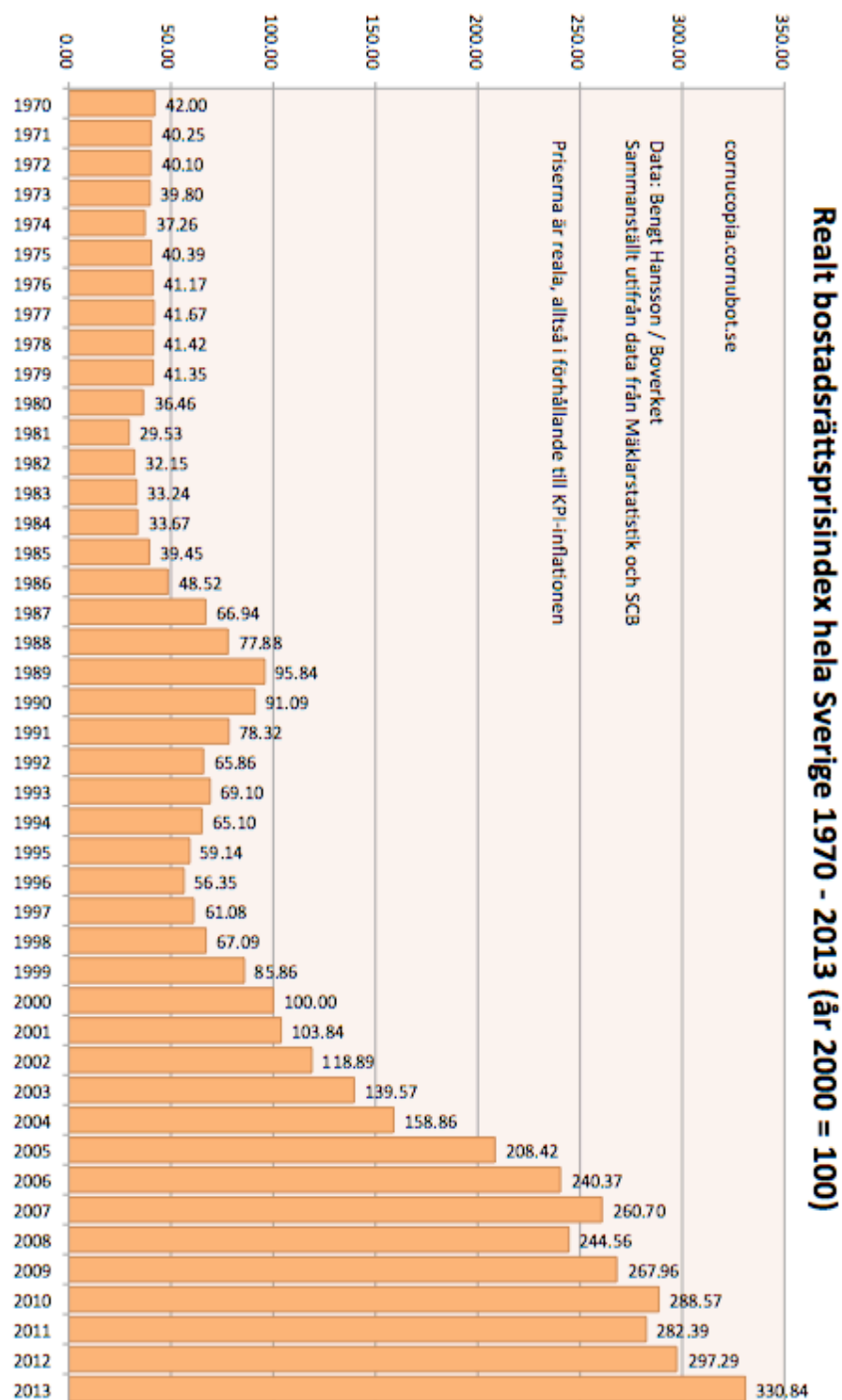
Bevittnas:

Namnförtydligande:

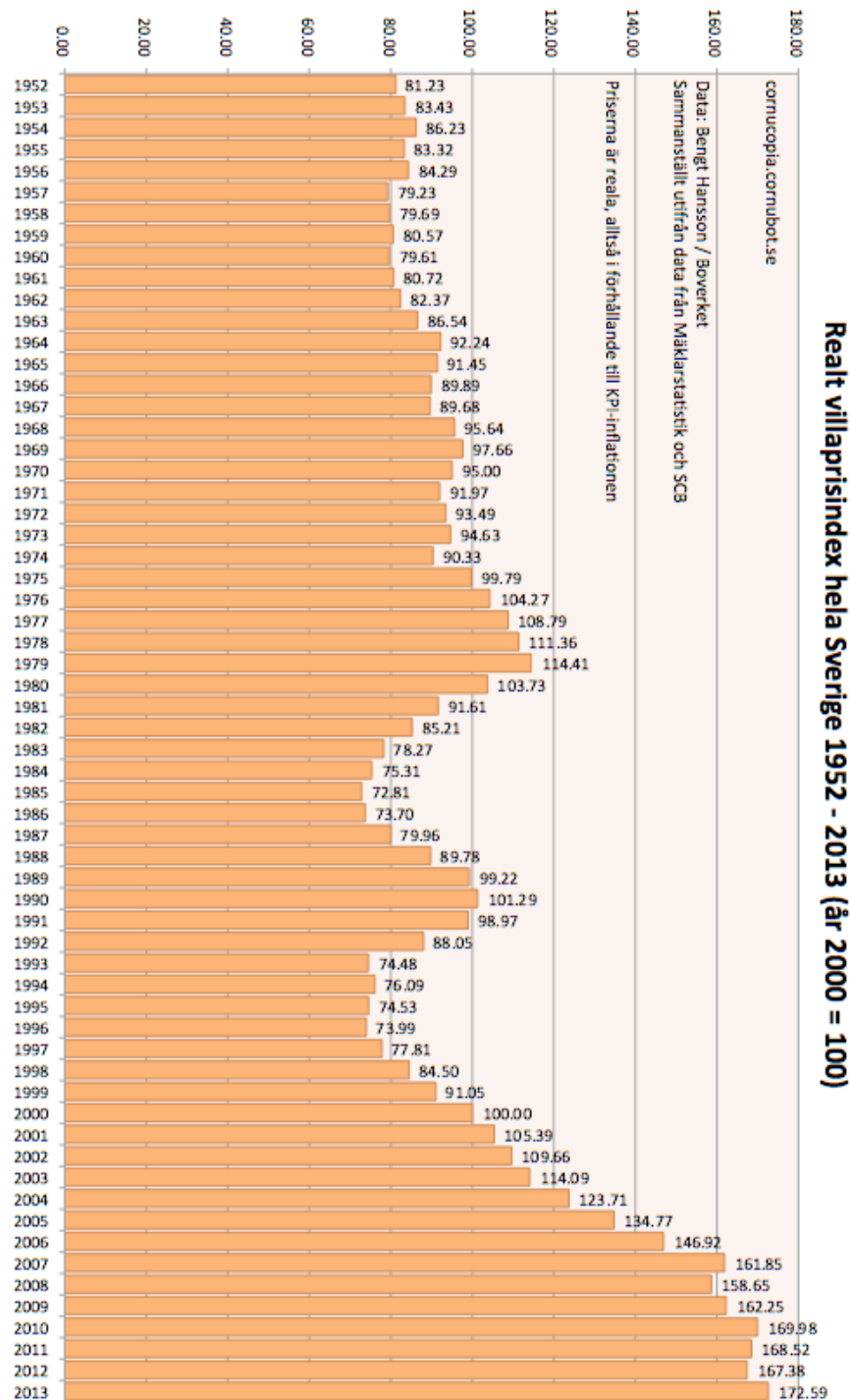




15.5 Bilaga 5 – Realprisutveckling för bostadsrätter



15.6 Bilaga 6 – Realprisutveckling för villor



15.7 Bilaga 7 – Prisutveckling för villor och bostadsrätter

