



UPPSALA  
UNIVERSITET

# Fast egendom

Margareta Brattström  
Justitieråd, Högsta domstolen  
Tidigare professor i civilrätt, Uppsala univ.



# Disposition

- Varför dagens föreläsning?
- Vad är fast egendom och fastigheter?
- Vad är fastighetstillbehör?
- Formkrav vid överlåtelse av fastighet
- Felregler



# Varför föreläsning...

## Särreglerat

JB gäller i stället för KöpL

JB gäller i vissa delar i stället för AvtL

En mängd olika lagreglerande

”upplåtelseformer”; t.ex. servitut, bostadshyra,  
bostadsarrende

Särskilda regler i flera fall: se t.ex. FBL, UB kap.  
12, samäganderättslagen 7 §, bostadsrättslagen,  
ÄktB 7:5

Blandning av regeltyper och perspektiv: obliga-  
tionsrätt och sakrätt; civilrätt och offentlig rätt  
m.m.



# Varför särreglering?

## Samhällsintresse

God och rationell markanvändning

Stora värden

Sociala aspekter

Skattebas

## Kreditgivning

Partsställning – fler än avtalsparterna kan påverkas  
jfr JB 4:17 och JB 7:11-21

”Begagnad vara”



# Vad är en fastighet?





UPPSALA  
UNIVERSITET

# JB 1:1

## ”Fast egendom är jord”





## JB 1:1, fortsättning



Jorden ”är indelad i **fastigheter**. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt.” Utgör **ett** objekt om inte annat särskilt regleras/medges



”Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser”

... nämligen i fastighetsbildningslagen, särskilt kapitel 3

”Sämjedelning är utan verkan”!!!



# Olika fastigheter och utrymmen

## JB1:1 och 1:1a

Traditionell fastighet – ruta på marken

Tredimensionell fastighet – fastighet avgränsad i tre dimensioner

Tredimensionellt fastighetsutrymme

Ägarlägenheter – särskild tredimensionell fastighet som rymmer en bostad

Vad är en bostadsrätt?

Lös egendom!!!



UPPSALA  
UNIVERSITET

# Hur många fastigheter ser vi?





# Fastighetstillbehör, JB kap. 2

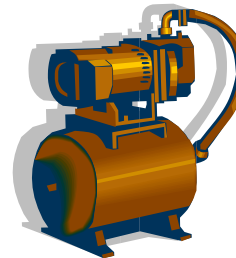
Allmänna tillbehör, JB 2:1



Byggnadstillbehör,  
JB 2:2



Industritillbehör,  
JB 2:3



Fysiskt samband och/eller ändamålssamband



UPPSALA  
UNIVERSITET

# Byggnadstillbehör?

Försedd med?

Stadigvarande bruk?



Att tänka på:

JB 2:2 exemplifiering

Teknisk utveckling

Praktisk nytta

Byggnadens användning



NJA 1996 s. 139



# Förutsättning för att något som **kan** vara fastighetstillbehör **ska** anses vara det, JB 2:4

Kongruenta ägarförhållanden, dvs. samma ägare till fastigheten som till det som kan vara tillbehör

Vem har tillfört ”tillbehöret”

”Kommit i samma ägares hand”

Betydelsen av ägarförbehåll (2:4 och 2:5)

Accession

Rättsfall: NJA 1986 s. 513, NJA 2007 s. 652, NJA 2014 s. 35, NJA 2021 s. 277



UPPSALA  
UNIVERSITET

# Konsekvens av att något är fastighetstillbehör?





# Formkrav för överlåtelse av fastighet

JB 4:1, formkrav för köp

Överlåtelse av fastighetstillbehör se JB 2:7

JB 4:2–9, ytterligare regler för köp av fast  
egendom

Begränsad avtalsfrihet!

JB 4:28, köpreglerna gäller i tillämpliga delar  
vid **byte**

JB 4:29, vissa av köpreglerna gäller även vid  
**gåva**



# JB 4:1 köpets form

Skriftlig handling

Köpeobjektet, jfr JB 4:7, 4:8 och 2:7

Överlåtelseförklaring, jfr NJA 1984 s. 482

Köpeskilling, jfr NJA 1982 s. 691

Köparens & Säljares underskrift

OBS Om formkraven ej iakttas är köpet  
**ogiltigt**, JB 4:1 st 3!

Speciallösning för köpeskilling...



# JB 4:1

Varför dess krav?

Historiska skäl

Värna säljaren, och köparen. Bl.a. eftertanke och tydlighet

Det allmänna, t.ex. fastighetsregistret och skatt

Tredje man



# Parternas bundenhet

Formriktiga avtalet avgör när avtal ingåtts –  
avtalslagens regler om anbud och accept gäller  
inte

Underskrift vid olika tillfällen: NJA 2000 s. 741 I  
och II, NJA 2012 s. 1095

Avtal genom fullmäktige möjligt; skriftlig  
fullmakt en förutsättning (AvtL 27 § st 2)

Avtal om förköp av fast egendom ej bindande,  
grunderna i 4:1 och bl.a. NJA 1971 s. 516



# Lagfartens betydelse?

## JB kap. 20

Ny fastighetsägaren ska registrera förvärvet, söka lagfart inom tre månader, JB 20:1

Obruten fångeskedja

Myndighetskontroll av formkrav m.m. JB 20:6

Säljarens underskrift ska vara bevittnad, JB 20:7

OBS! Lagfart är inte del av formkravet och påverkar således inte parternas bundenhet! MEN ger skydd och legitimitet för den lagfarna ägaren i en rad situationer



# Villkor som måste finnas i det skriftliga avtalet för att vara giltiga, JB 4:3

Köpets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor

Säljaren begränsar det ansvar som stadgas i JB 4:21 (hemulsansvar)

Begränsning av köparens förfogandemöjligheter.

OBS gäller *även* vid gåva, JB 4:29. Skillnad mellan obligations- och sakrätt! Se t.ex. NJA 1993 s. 468

Övriga villkor kan avse muntliga överenskommelser



# Tidsbegränsning avseende ”svävarklausuler”, JB 4:4

Återgångsvillkor får inte gälla mer än två år  
(ger vilande lagfart)

Om längre tid är avtalad är köpet i sin helhet  
ogiltigt

Om ingen tid bestämts gäller villkoret i två år

OBS någon tidsbegränsning gäller *inte* för gåva,  
JB 4:29. Jfr NJA 1994 s. 69, 2000 s. 262

Blandade fång? Jfr NJA 1984 s. 673



# Köp av visst område av en fastighet, JB 4:7

Sämjedelning är utan verkan – som ni redan vet!

Köp av visst område av en fastighet förutsätter  
fastighetsbildning

Måste sökas inom sex månader från upprättande  
av köpehandling

Inget giltigt köp om tidsfristen inte iakttas, eller  
om fastighetsbildning inte kan ske



# Köp av andel av en fastighet, JB 4:8

Köp av en andel utan villkor om fastighetsbildning leder till samägande

Delägarnas relation styrs av deras avtal, eller av 1904 års samäganderättslag



# Dubbla köpehandlingar

Vanligt att *köpekontrakt* först upprättas där det anges att *köpebrev* skall upprättas vid en senare angiven tidpunkt (t.ex. efter besiktning, och/eller köpeskillningens slutbetalning), jfr JB 4:2

JB 4:5

JB 4:6

Se NJA 2016 s. 689 angående avtalstolkning;

köpekontraktet utgör i regel avtalsinnehåll såvida det inte av omständigheterna framgår att köpebrevet avses precisera/ändra avtalet

Se NJA 2020 s. 470 om köparen inte vill stå fast

Hävningsförklaring krävs för att bli fri från villkor i k-kontrakt



# Rättigheter och förpliktelser bl.a. från avtal (köpekontrakt) till tillträde (köpebrev)

JB 4:10–27

avkastningens fördelning, 10 §

fördelning avseende risk för värdeminskning, 11, 12 §§

fördelning avseende kostnader m.m. som uppkommer  
om köpet ej fullbordas eller fördröjs, 13 – 14 §§, 21 –  
27 §§



UPPSALA  
UNIVERSITET

# Kontraktsbrott

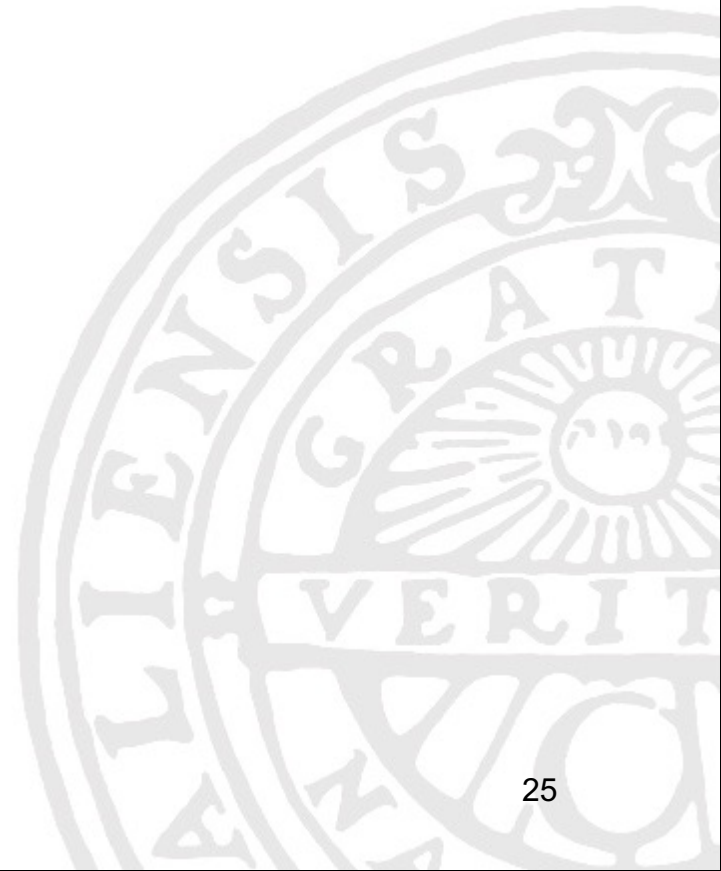
Köparen

Dröjsmål, JB 4:25-27

Säljaren

Dröjsmål JB 4:13 och 14

Fel JB 4:15-19





# Fel

- Faktiska fel
  - strider mot vad som avtalats, JB 4:19
  - avviker från vad köparen *med fog kunnat förutsätta* vid köpet JB 4:19
- Rättsliga fel (belastningar), JB 4:15–17
- Rådighetsfel (pga myndighetsbeslut), JB 4:18



# När kan fel göras gällande – är felet relevant?

- När fastigheten inte motsvarar vad som avtalats
- Rättsliga fel och rådighetsfel – påföljd förutsätter att köparen var i god tro (undersökningsplikt light?)
- Brist i relation till vad köparen *med fog kunnat förutsätta* förutsätter att felet varit dolt – ej upptäckbara vid undersökning, JB 4:19 st. 2 (undersökningsplikt/”upplysningsplikt”)  
Jfr bl.a. NJA 1998 s. 407, 2010 s. 286, 2016 s. 346
- Kärnegenskaper?
- Reklamation inom viss tid, JB 4:19a
- Preskription, JB 4:12, 4:15 & 4:19b



# Med fog kunnat förutsätta... Svår fråga!

- Långtgående undersökningsplikt för köparen  
NJA 1980 s. 555 (kryputrymme), NJA 1984 s. 3 (slutet vindsutrymme), NJA 1996 s. 584 (trekammarsbrunnen), NJA 1978 s. 301 (dricksvatten och säljarens uttalanden)
- Upplyningsplikt för säljaren?  
Nej, men om säljaren uppträtt klandervärt...NJA 1981 s. 894 (rondellen), NJA 2007 s. 86 (motorcrossbanan)
- Generell friskrivning?  
Betydelsen av ”i befintligt skick)? NJA 1975 s. 545 (diffusionsspärren). Jfr JB 4:19d  
Jämkning AvtL 36 § ? NJA 1983 s. 865



# Påföljd vid kontraktsbrott

- Se respektive bestämmelse
- Hävningsrätt
  - Ofta begränsad i tiden
  - Koppling till JB 4:3 och 4:4
- Skadestånd (begränsad rätt vid dolt fel)
- Övrigt
  - Fullgörelsekrav vid vissa dröjsmål, ex. JB 4:13 och 4:14, men inte vid faktiskt fel
  - Innehålla betalning
  - Avdrag på köpeskillingen vid fel JB 4:19c – motsvarande skillnaden mellan avtalsenligt och felaktigt skick på fastigheten vid tillträdet. Koppling till reparationskostnad? Jfr NJA 2020 s. 951



# Utvikning

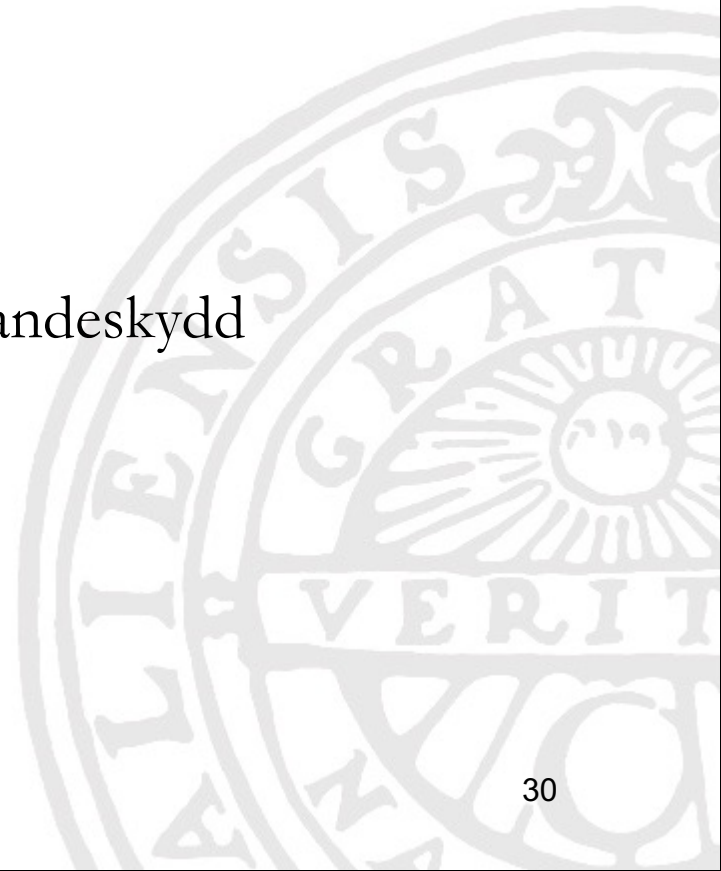
Utöver JB kap. 4 finns en rad andra regelkomplex som kan inverka på ett fastighetsköp, bl.a.

Entreprenadrätt

Fastighetsmäklare

Besiktningsmän

Byggfelförsäkringar/färdigställandeskydd





UPPSALA  
UNIVERSITET



Tack för mig!  
Lycka till med studierna,  
och med eventuella fastighetsaffärer ;)