

Mera om fastighetsköp med förbehåll för tillbehör

I en artikel i SvJT 1992 s. 605 framställde jag med anledning av en tidigare (SvJT 1991 s. 768) i tidskriften refererad och kommenterad skiljedom frågan (1): Varför skall köparens borgenärer före avskiljandet kunna göra sig betalda ur tillbehör, som köparen själv inte har rätt till?

Något svar har inte erhållits. Däremot har jag erfarit, att frågan på olika sätt varit föremål för intresse hos företrädare för både doktrin och praktik. Mot denna bakgrund tar jag mig friheten att ytterligare ställa den omvända frågan (2): Varför skall inte *säljarens* borgenärer kunna göra sig betalda ur tillbehör, vartill säljaren förbehållit sig äganderätten och som inte avskilts eller ens avsetts att avskiljas från fastigheten? Såvitt jag förstår kan säljarens borgenärer åberopa stöd för att skiljedomen i denna del kan diskuteras. Jämför bl. a. Håstad, Sakrätt kap. 11.2.2 med hänvisningar

Om säljaren tillerkännes den sakrättsliga äganderätten till tillbehören är antingen köparen eller säljaren sakrättslig ägare till fastigheten i övrigt. Eftersom sakrättslig äganderätt till fast egendom inte förutsätter lagfartsansökan utan grundas på avtalet utgår jag ifrån att köparen enligt gällande ordning är sakrättslig ägare. Dock ger denna bedömning i så fall i sin tur anledning till frågan (3): Vilken nackdel skulle det innebära för rättssystemet, om säljaren betraktas som sakrättslig ägare till såväl fastighet som tillbehör före avskiljandet? Köparen skulle vid sådant förhållande före avskiljandet förvärva enbart obligatorisk äganderätt till fastigheten exklusive tillbehör.

Även om bedömningen i sakrättsfrågan inte har omedelbar relevans för bedömningen i lagfartsfrågan är det näraliggande för tanken att anknyta till HDs uppfattning i NJA 1971 s. 332, som innebär, att lagfart inte skall beviljas köparen förrän tillbehöret avskilts. (Här bortses från HDs reservation beträffande mindre betydelsefulla tillbehör.) I skiljedomen uppges, att köparen trots säljarens förbehåll beträffande tillbehören blir sakrättslig ägare till såväl fastighet som tillbehör före avskiljandet. Den sakrättsliga äganderätten till tillbehören tillkommer honom trots att köpeskillingen (exempelvis 1 milj. kr) avser enbart fastigheten och inte tillbehören (värda exempelvis 25 milj. kr).

Med exemplifierade belopp och värde kan antas, att köparen med HDs bedömning inte erhållit lagfart före avskiljandet av tillbehören. Om någon anser, att köparen gärna må vara sakrättslig ägare till både fastighet och tillbehör bara han inte beviljas lagfart, kan min näst sista fråga (4) formuleras så: Bör inte den sakrättslige ägaren till såväl fastighet som tillbehör alltid vara berättigad att erhålla lagfart?

Om bedömningen är, att sakrättsliga äganderätten och rätten till lagfart kan och skall hållas isär, blir min sista fråga (5): Sakrättslig äganderätt är "maximum" av äganderätt. Varför har vi lagfartsplikt om sådan maximal äganderätt till fast egendom inte berättigar till lagfart? Frågan är inte avsedd som kritik mot HDs bedömning, tvärtom. HD hade i lagfartsfrågan inte anledning att uttala sig i sakrättsfrågan.

Lars Rydén

