



UPPSALA  
UNIVERSITET

Juridiska institutionen

Vårterminen 2018

Examensarbete i civilrätt, särskilt avtalsrätt

30 högskolepoäng

# Att anknyta innebörd till form

– avtalstolkningens förhållande till formkravet  
vid fastighetsköp

Linking content to form

– contractual construction and the formal requirements for the transfer of immovables

Författare: Alfred Berg

Handledare: Professor Joel Samuelsson





“Alice and Humpty Dumpty were agreed that the word ‘glory’ did not mean ‘a nice knock-down argument.’ Anyone with a dictionary could see that. Humpty Dumpty's point was that ‘a nice knock-down argument’ was what *he* meant by using the word ‘glory.’ He very fairly acknowledged that Alice, as a reasonable young woman, could not have realised this until he told her, but once he had told her, or if, without being expressly told, she could have inferred it from the background, she would have had no difficulty in understanding what he meant.”

– Lord Hoffman, *Investors Compensation Scheme Ltd. v. West Bromwich Building Society* (1997)

”Formkravet vid fastighetsköp måste emellertid i princip anses innebära att de individuella förklaringarna skola ha kommit till uttryck i ord, upptagna i köpehandlingen. Därav följer att eventuella mellan parterna *underförstådda* överenskommelser i samband med överlåtelsen icke kunna, såvida de omfattas av formkravet, bliva bindande, ty detta skulle ju helt enkelt innebära att vad som avtalats formlöst tillades giltighet.”

– Lennart Vahlén, *Formkravet vid fastighetsköp* (1951)



# Innehållsförteckning

<b>1. Formkravet och avtalstolkning – vad är problemet?</b>	<b>7</b>
1.1 Inledning	7
1.2 Syfte, frågeställning och avgränsningar	8
<b>2. Disposition, material och metod</b>	<b>9</b>
2.1 En översikt av uppsatsen	9
2.2 Några synpunkter på materialet	10
2.3 Metod och vissa avtalsrättsliga utgångspunkter	10
<b>3. Utgångspunkter: Problemet i avtalsrätten, fastighetsrätten och testamentsrätten</b>	<b>12</b>
3.1 Inledning	12
3.2 Formkravet vid fastighetsköp	13
3.3 Formkravet inom avtalsrätten	15
3.4 Utblick 1: Avtalstolkning i engelsk rätt	17
3.5 Avtalstolkning inom fastighetsrätten	19
3.6 Utblick 2: Tolkning och formkravet vid testamente	21
3.7 Sammanfattning av utgångspunkterna	27
<b>4. Hur blev det såhär? Formkravets moderna historia</b>	<b>29</b>
4.1 Inledning	29
4.2 Formkravets förvandling vid införandet i nu gällande jordabalk	29
4.3 Tolkningproblematik som skäl för att utfästelser om egendomens beskaffenhet inte skulle omfattas av formkrav	32
4.4 Formkravets förhållande till avtalstolkning enligt Vahlén	34
4.5 Formkravets betydelse för bevisning istället för tolkning	39
4.6 Sammanfattning av formkravets moderna historia	42
<b>5. Vad har hänt sen formkravet ändrades? Avtalstolkning och formkrav i praxis</b>	<b>44</b>
5.1 Inledning	44
5.2 Bedömningen av om formkravet uppfyllts – NJA 1984 s 482	44
5.2.1 <i>Bakgrund</i>	44
5.2.2 <i>Formuleringen av frågan och avgränsningen av relevant tolkningsunderlag</i>	45
5.2.3 <i>HD:s bedömning av handlingen i detta fall</i>	47

5.2.4	<i>Avsiktens betydelse för överlåtelseförklaringens klarhet</i>	49
5.2.5	<i>Tolkning med hänsyn till andra omständigheter</i>	52
5.2.6	<i>Sammanfattning av rättsfallsanalysen</i>	53
5.2.7	<i>Betydelse för den fortsatta analysen</i>	54
5.3	Avtalstolkning och dubbla köpehandlingar – NJA 1982 s. 691	54
5.3.1	<i>Inledning</i>	54
5.3.2	<i>Bakgrund och olika sätt att läsa HD:s domskäl</i>	55
5.3.3	<i>HD:s tolkning med hänsyn till alla relevanta omständigheter</i>	57
5.4	Den allmänna betydelsen av dubbla köpehandlingar – NJA 2016 s. 689	60
5.4.1	<i>Bakgrund till fallet</i>	60
5.4.2	<i>HD:s bakgrund till användningen av dubbla köpehandlingar</i>	60
5.4.3	<i>Betydelsen av köpehandlingarna vid motstridiga uppgifter</i>	61
5.4.4	<i>Bedömningen i detta fall</i>	63
5.5	Det här har hänt – sammanfattande synpunkter om praxis	64
<b>6.</b>	<b>Formkravet och avtalstolkning – en bättre förståelse?</b>	<b>65</b>
	<b>Källförteckning</b>	<b>68</b>
	Offentligt tryck	68
	Internationella avtalsrättsliga regelsamlingar	68
	Rättsfall	68
	<i>Nytt juridiskt arkiv</i>	68
	<i>Engelska rättsfall</i>	69
	Litteratur	69

# 1. Formkravet och avtalstolkning – vad är problemet?

## 1.1 Inledning

I svensk rätt råder i princip avtalsfrihet och för att fastställa ett avtals innebörd krävs det tolkning. Dessa två enkla utgångspunkter utgör grunden till det problem som ska hanteras i denna uppsats. När avtalsfriheten på vissa områden inskränkts genom formkrav har man i doktrinen på ett allmänt plan försökt beskriva hur detta påverkar avtalstolkningen. Särskilt är det vid frågan om vad som är relevanta tolkningsdata som denna påverkan uppmärksammas. I anslutning till diskussionen om vilka tolkningsdata som får beaktas i det enskilda fallet uttalar Adlercreutz och Gorton att det finns sådant som av olika skäl inte får beaktas vid avtalstolkning:

”Ibland lägger ett *formkrav*, närmare bestämt skriftlighetskravet vid vissa avtalstyper, hinder i vägen för att beakta en omständighet, som annars kunnat få betydelse. Skulle muntliga utfästelser beaktas i full utsträckning till komplettering eller ändring av själva avtalstexten, skulle formkravet bli illusoriskt.”<sup>1</sup>

Det handlar alltså om att vid avtalstolkningen bortse från vissa omständigheter som annars skulle göra att formkravet blev meningslöst. Formkrav kan visserligen ha olika karaktär. Exempelvis är krav på bevittning ett formkrav. Här är det dock skriftlighetskravet som uppmärksammas, som alltså ska ha betydelse för *i vilken utsträckning* muntliga utfästelser får beaktas vid avtalstolkningen. Av citatet går alltså att utläsa att muntliga utfästelser kan vara problematiska i förhållande till formkravet, men att det inte är helt uteslutet att ta hänsyn till dem och att de möjligtvis skulle kunna ha betydelse i *mindre utsträckning*. Författarna påpekar något stycke senare att HD i ett rättsfall *inte hindrats* av formkravet och tagit hänsyn till hela köpekontraktet när de avgjort huruvida en överlåtelseförklaring kommit till uttryck däri.<sup>2</sup> Rättsfallet hade med ett fastighetsköp att göra och det formkrav som gällde för avtalet framgår alltså i jordabalkens fjärde kapitel. Adlercreutz och Gorton preciserar emellertid inte på vilket sätt som formkravet borde ha utgjort ett hinder för avtalstolkningen i detta rättsfall. Även det väcker frågor: uppfattar inte praxis detta hinder på samma sätt som doktrinen?

---

<sup>1</sup> Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II, s. 56. Se även liknande uttalande hos Dotevall, Avtal, s. 187f.

<sup>2</sup> Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II, s. 56, det rättsfall som författarna hänvisar till är NJA 1984 s. 482 och behandlas nedan i avsnitt 5.2. Författarna uttrycker det som att formkravet inte hindrat HD att tolka en *bristfällig överlåtelseförklaring* vilket kanske inte är en helt rättvisande beskrivning.

Citatet precis ovan ger en bra illustration av den osäkerhet som präglar förhållandet mellan formkrav och tolkning i doktrinen.<sup>3</sup> Problemet med formkravet vid fastighetsköp och avtalstolkning är den osäkerhet som verkar råda om på vilket sätt som avtalstolkningen påverkas av formkrav. Denna uppsats ska närmare redogöra för och analysera bakgrunden till denna osäkerhet och titta på hur förhållandet mellan formkravet och avtalstolkning har hanterats i HD:s praxis.

## 1.2 Syfte, frågeställning och avgränsningar

Så, är formkravet ett *hinder* för avtalstolkningen? Vad är det som gör att doktrinen uttrycker en viss osäkerhet över hur detta hinder i så fall ser ut? Hur förhåller sig HD till formkravet när den ägnar sig åt avtalstolkning? På ett övergripande plan är syftet med denna uppsats att utreda förhållandet mellan formkrav och avtalstolkning. För det ändamålet kommer uppsatsen rikta in sig på formkravet vid fastighetsköp i jordabalkens fjärde kapitel. Bakgrunden till regleringen kommer uppmärksammas liksom HD:s behandling av detta formkrav. Som framgår i nästa avsnitt kommer även diskussionen om tolkning och formkravet vid testamente redogöras för, men avsikten har inte varit att uttömmande redogöra för konsekvenserna av mina resultat för varje enskilt formkrav i svensk rätt. På samma sätt som varje formkrav präglas av det aktuella rättsområdet så kan avtalstolkningen präglas av vilket sorts avtal det är fråga om. Därför kommer uppsatsens resultat främst vara relevanta för formkravet vid fastighetsköp. Förhoppningen är dock att resultaten kommer visa på något mer allmänt om förhållandet mellan formkrav och avtalstolkning, förutsatt att det är möjligt att separera resonemanget från de specifikt fastighetsrättsliga övervägandena.

De avgränsningar som ansluter till syftet och frågeställningarna ovan hänför sig särskilt till att det är formkravet vid fastighetsköp i JB 4:1 står i fokus. Det är således en snäv avgränsning i den mening att det främst rör sig om ett enskilt lagrum. Bakgrunden till formkravet i svensk rätt går mycket långt tillbaka, och här kommer därför blicken i första hand riktas mot den allmänt avtalsrättsliga diskussionen som föregick införandet av den nu gällande jordabalken. Eftersom syftet med uppsatsen är att söka förståelse för förhållandet mellan avtalstolkning och formkrav så har behandlingen av praxis avgränsats

---

<sup>3</sup> Liknande uttalanden finns i fastighetsrättsliga läroböcker, vilka behandlas nedan i avsnitt 3.5.



till att några färre men desto mer ingående rättsfallsanalyser. En fullständig praxisgenomgång har för detta ändamål inte ansetts nödvändig och övrig praxis på området hänvisas till i den mån den ansetts relevant för rättsfallsanalyserna eller bakgrunden. Avtalstolkning är också ett brett område, men redan genom att uppsatsen riktar in sig på formkravet vid fastighetsköp så blir mängden litteratur och praxis avgränsat till det som behandlar detta gränsområde.

## 2. Disposition, material och metod

### 2.1 En översikt av uppsatsen

Eftersom uppsatsen behandlar ett ämne som rör sig över två ämnesområden – fastighetsrätten och den del av den allmänna avtalsrätten som kallas avtalstolkning – kommer det problem som har identifierats i det föregående att presenteras utifrån hur det behandlas i respektive rättsområdes doktrinära framställningar. I avsnitt 3 presenteras därför först regleringen av formkravet i jordabalkens fjärde kapitel, därefter hur detta hanteras i avtalsrätten och därefter i fastighetsrättens behandling av avtalstolkningstemat. I avsnittet görs även två utblickar, dels genom en kort översikt av hur avtalstolkning har diskuterats i engelsk rätt, där frågan om begränsning av relevant tolkningsdata har varit central, dels genom att utreda hur problemet har hanterats i praxis och doktrin vid tolkning av testamente, som även det omfattas av ett formkrav.

I avsnitt 4 söks den historiska bakgrunden till det sätt som förhållandet mellan avtalstolkning och formkrav diskuteras på i dessa samtida fastighetsrättsliga och avtalsrättsliga framställningar som presenterats i avsnitt 3. Det kommer föra in oss på diskussionen om formkravet som pågick inför den nu gällande jordabalkens införande. Anledningen till detta angreppssätt är det inte ringa inflytande som Lennart Vahléns avhandling ”Formkravet vid fastighetsköp” hade på lagstiftningsarbetet när det nu gällande formkravet utformades. Vahlén skulle senare ha stort inflytande även på den svenska diskussionen om avtalstolkningen. I avhandlingen hanterades ämnet som är föremål för behandling i denna uppsats, och som vi kommer att se kan en del av den samtida diskussionen spåras dit.

I den mest centrala delen av uppsatsen, avsnitt 5, görs ett försök att genom tre ingående rättsfallsanalyser precisera hur avtalstolkningen påverkas av formkravet i praxis, samtidig som domstolarnas resonemang relateras till den historiska bakgrunden och annan relevant praxis hänvisas till mer i förbigående. De insikter angående förhållandet mellan avtalstolkning och formkrav som kanske lyckat vinnas längs vägen sammanfattas därefter i avsnitt 6.

## **2.2 Några synpunkter på materialet**

Att angreppssättet till viss del är historiskt och att ämnet är formkravet vid fastighetsköp får konsekvensen att det finns en närmast obegränsad historia att se tillbaka på. Formkravet var till att börja med reglerat i lag redan i 1734 års jordabalk, vilket var gällande rätt fram till 1970-talets början. Förmodligen fanns det redan innan dess ett formkrav. I och med den nu gällande jordabalkens införande så ändrades formkravets omfattning, vilket kommer utvecklas närmare nedan. Det kan dock vara värt att hålla i åtanke när äldre rätt beskrivs. Men just denna förändring av formkravet kan också ge insikter om hur formkravet uppfattades, och om vi i så fall måste förstå det på samma sätt.

Även läsningen av praxis från innan 1972 påverkas av att andra regler gällde vid den tiden. De centrala rättsfallsanalyserna behandlar dock rättsfall efter att nu gällande formkrav införts. Framförallt påverkas redogörelsen i avsnittet om formkravets moderna historia av att formkravets omfattning ändrats. Utgångspunkten är ändå att de resonemang som då kunde appliceras på ett formkravs förhållande till avtalstolkning även gör sig gällande för villkor som numera omfattas av formkravet. På samma sätt har diskussionen kring förhållandet mellan formkrav och tolkning från andra rättsområden och utländsk rätt uppfattats som upplysande för diskussionen om det mer avgränsade område som uppsatsen behandlar. Ambitionen har i dessa delar inte varit att genomföra en komplett komparativ studie utan snarare hämta inspiration i de delar som kan vara relevanta för uppsatsens behandling av ämnet.

## **2.3 Metod och vissa avtalsrättsliga utgångspunkter**

Ämnet för uppsatsen är alltså hur relationen mellan formkrav och avtalstolkning ska förstås. För det ändamålet har doktrin och praxis på området varit utgångspunkten. För

praxis har målsättningen varit att genom analyser av HD:s avgöranden, där frågan i målet har krävt att domstolen i sin tolkande verksamhet förhåller sig till formkravet vid fastighetsköp, analysera hur denna relation framkommer i praktiken, och förklara hur de olika avgörandena hänger ihop.

Metoden kan därför beskrivas som rättsdogmatisk eftersom ambitionen är att redogöra för gällande rätt. Detta har beskrivits som att rekonstruera rättssystemet, i den meningen att det som rekonstrueras är det normativa system som rätten består av.<sup>4</sup> Rättsdogmatiken utgår även från att rättssystemet utgörs av en systematisk helhet.<sup>5</sup> Sammantaget får det effekten att jag i mina läsningar av praxis försöker framställa domstolarnas domskäl i de olika rättsfallen som sinsemellan sammanhängande. Med det sagt måste det inte därmed nödvändigtvis framträda en *regel* för hur tolkningen ska göras när avtalet omfattas av formkrav; eftersom syftet med uppsatsen är att bättre *förstå* formkravets förhållande till avtalstolkning så har det heller inte varit nödvändigt för uppsatsens ändamål att utröna en regel. Varje avtal har också sin egen normativitet.<sup>6</sup> Jag har därför försökt att arbeta utifrån insikten att det inte går att ställa upp några regler för avtalstolkning.<sup>7</sup> Den rättsdogmatiska metoden får därmed en speciell karaktär eftersom det normativa system som då kan rekonstrueras delvis är individuellt för varje avtal. Det utgör dock inget problem så länge ändamålet är mer principiell förståelse för förhållandet mellan formkrav och avtalstolkning.

En tolkning är aldrig slutgiltig.<sup>8</sup> Det innebär att jag kan ta mig an samma material som domstolarna och leverera en egen tolkning, men också att mina egna tolkningsresultat inte kommer göra anspråk på slutgiltighet även om de presenteras som en sammanhängande helhet.<sup>9</sup> Resultatet är därmed beroende av kvalitén på de tolkningar som levereras i texten och på hur väl de framställs.

På grund av att ämnet är avtalstolkning, där det alltså inte nödvändigtvis handlar som att komma fram till en regel, så kan uppsatsen uppfattas som en reflektion över på vilka

---

<sup>4</sup> Jareborg, Rättsdogmatik som vetenskap, SvJT 2004 s. 1, s. 4, jfr Kleineman, Rättsdogmatisk metod, i Korling & Zamboni, s. 21.

<sup>5</sup> Peczenik, Juridikens allmänna läror, SvJT 2005 s. 249, s. 259.

<sup>6</sup> Samuelsson, Tolkningslärans gåta, s. 170.

<sup>7</sup> Samuelsson, Tolkningslärans gåta, s. 186, jfr Lehrberg, Avtalstolkning, u. 7, s. 45ff.

<sup>8</sup> Samuelsson, Tolkningslärans gåta, s. 188.

<sup>9</sup> Samuelsson, Hermeneutik, i Korling & Zamboni, s. 380.

villkor som tolkningen sker när det kommer till avtal som omfattas av formkrav, och särskilt formkravet vid fastighetsköp.<sup>10</sup>

För att nå denna förståelse för relationen mellan formkrav och avtalstolkning ägnas ett avsnitt i uppsatsen åt att beskriva och analysera skälen till att formkravet vid fastighetsköp fick den utformning som det har i den nu gällande jordabalken. Genom att se närmare på de argument som framfördes då och jämföra dessa med hur vi nu ser på avtalstolkning så kan vi möjligtvis vinna insikter om formkravets förhållande till avtalstolkning idag. Den historiska utvecklingen kan därmed hjälpa oss att förstå på vilka villkor formkrav, som vi fortfarande måste ta hänsyn till vid avtal om köp av fast egendom, infördes. Därmed öppnas möjligheten att förstå hur argumentationen i HD och utalandena i doktrinen hänger samman med denna historia.<sup>11</sup> Den rättsdogmatiska ambitionen till koherens behöver därmed inte heller ges upp eftersom det fortfarande är koherens, om än i form av förklaring, som eftersöks.<sup>12</sup>

### 3. Utgångspunkter: Problemet i avtalsrätten, fastighetsrätten och testamentsrätten

#### 3.1 Inledning

Det problem som identifierats i avsnitt 1 är förvisso ett problem som främst uppmärksammas inom rättsområdet avtalstolkning. Samtidigt är det ett problem som uppstår i mötet med andra rättsområden, här specifikt det fastighetsrättsliga, eftersom det är i de olika specialregleringarna som formkraven i svensk rätt finns. Förhållandet mellan avtalstolkning och formkrav kommer i denna uppsats, som sagt, utgå från formkravet vid fastighetsköp. Därför kommer både de avtalsrättsliga och fastighetsrättsliga utgångspunkterna presenteras i detta avsnitt.

---

<sup>10</sup> Angående tolkningens teori och tolkningsläran som en plats för juridisk självreflektion, se Samuelsson, *Tolkningslärans gåta*, s. 196.

<sup>11</sup> Jfr med det historiska perspektivet i Bellander, *Processrättens förflutna – bara av historiskt intresse?*, JP 2017 s. 319, s. 336. Jfr om historiska argument inom juridiken Modéer, *Det historiska argumentet i senmodern rättslig diskurs*, SvJT 2009 s. 340, s. 342.

<sup>12</sup> Bellander, *Processrättens förflutna – bara av historiskt intresse?*, JP 2017 s. 319, s. 336 n. 89.

Först ska vi bekanta oss närmare med formkravet som det är utformat i fastighetsrätten, för att därefter gå närmare in på hur detta har uppfattats som ett problem i avtalsrätten. Framställningen av problemet i avtalsrätten kompletteras av en utblick mot de senaste årens diskussion kring avtalstolkning i engelsk rätt. Där har det antagits – likt diskussionen kring formkravet i svensk rätt – att tolkningen inte får ligga för långt ifrån ordalydelsen. Förhoppningsvis kan den diskussionen hjälpa oss att bättre förstå förhållandet mellan form och innehåll även i svensk rätt.

I avsnitt 3.5 återkommer vi till det mer utpräglade fastighetsrättsliga området och tittar på hur förhållandet mellan formkrav och avtalstolkning har uppfattats från det perspektivet. I avsnittet därefter görs en andra utblick, den här gången mot ett annat rättsområde i svensk rätt som också har att hantera förhållandet mellan ett formkrav och tolkning, nämligen testamentsrätten. Även här är förhoppningen att den diskussion som förts kring vissa avgöranden från HD ska vara upplysande för en generell diskussion om detta problem och specifikt för formkravets förhållande till avtalstolkning inom fastighetsrätten.

### **3.2 Formkravet vid fastighetsköp**

Köp av fast egendom och köp av lös egendom skiljs i svensk rätt åt genom att två olika regelkomplex gäller beroende på om det som överlåts är en fastighet eller inte.<sup>13</sup> För överlåtelse av fast egendom gäller särskilda regler i jordabalkens fjärde kapitel, där bland annat formkravet som nu är aktuellt stadgas. Innan den nuvarande jordabalken trädde i kraft reglerades köp av fast egendom genom principer som utbildats i praxis, tillsammans med gällande lag, vilket då var jordabalken i 1734 års lag.<sup>14</sup> Införandet av den nu gällande jordabalken år 1972 innebar inte några stora förändringar, utan snarare att tidigare gällande regler och praxis samlades och systematiserades.<sup>15</sup> Det skedde dock en viktig förändring av formkravet. Enligt den äldre jordabalken så skulle alla villkor vid fastighetsköp vara skriftliga och bevittnas av två personer.<sup>16</sup> Efter införandet av nu

---

<sup>13</sup> Hellner, Hager & Persson, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt, 1 häftet. Särskilda avtal, u. 6, s. 33. Fast egendom definieras i JB 1:1 som jord vilken är indelad i fastigheter. Motsatsvis framgår att all egendom som inte utgörs av fastigheter är lös egendom, för vilken köplagen gäller, se vidare om lös egendom Håstad, Köprätt, u. 6, s. 29.

<sup>14</sup> Hellner, Hager & Persson, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt, 1 häftet. Särskilda avtal, u. 6, s. 33.

<sup>15</sup> Grauers, Fastighetsköp, u. 21, s. 14.

<sup>16</sup> Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt, u. 7, s. 23.

gällande jordabalk har ett mer inskränkt formkrav gällt för fastighetsköp, enligt vilket endast ett begränsat antal villkor måste vara skriftliga. I JB 4:1 stadgas nämligen bl.a. i första respektive tredje stycket att:

”Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla en uppgift om köpeskilling och förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. [...]”

”Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. [...]”<sup>17</sup>

Det är alltså en i grunden enkelt utformad regel. Det går att ställa upp de villkor som omfattas av formkravet i en lista:<sup>18</sup>

- underskrift av köparen och säljaren
- uppgift om köpeskilling
- överlåtelseförklaring
- angivande av egendom

Vart och ett av dessa villkor har dock genererat problem i tillämpningen och resulterat i antingen HD-praxis eller lagstiftning.<sup>19</sup> Det är de tre sista, uppgift om köpeskillingen, överlåtelseförklaringen och angivandet av egendom som har fått störst uppmärksamhet vid avtalstolkningen. De rättsfall som analyseras i kapitel 5 nedan handlar just om huruvida parternas avtal är formkravsensliga med avseende på dessa tre villkor.

Jordabalkens fjärde kapitel innehåller därutöver ett stort antal regler om köp av fast egendom. För att inte tynga framställningen med allmänt hållna beskrivningar av de regler som kan kopplas till frågan som behandlas i denna uppsats kommer de att introduceras allt eftersom och i den utsträckning de blir relevanta, särskilt användningen av dubbla köpehandlingar kommer utvecklas i avsnitt 5. Bakgrunden till formkravet – och varför det kom att få det innehåll som det fick och fortfarande har – presenteras och analyseras i ett eget avsnitt eftersom det har nära samband med hur avtalstolkningen då uppfattades, vilket möjligen kan utgöra en delförklaring till varför det fortfarande

---

<sup>17</sup> Formkravet i 1734 års JB löd: ”Köp, skifte, och gåva skola skriftligen ske med tvägg 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.”, se Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt, u. 7, s. 23 n. 16.

<sup>18</sup> Jfr Grauers, Fastighetsköp, u. 26, s. 44, Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt, u. 7, s. 24.

<sup>19</sup> Avseende kravet på parternas underskrift visade sig problemet bestå i att det inte fanns något krav på att parternas underskrifter gjordes samtidigt. Det var då inte tydligt när och om bindande avtal uppkommit för de fall då ena parten mottagit underskrivna handlingar och själv skrivit under, men inte skickat tillbaka dessa till den först underskrivande parten eller till någon annan, se NJA 2000 s. 747 I & II och NJA 2012 s. 1095.

uppfattas som ett problem idag. För att först få en bättre känsla för problemet ska närmare beskrivas hur formkravet har problematiserats i den samtida fastighetsrättsliga och avtalsrättsliga doktrinen (inklusive engelsk rätt), innan exemplet med hur problemet har hanterats inom testamentsrätten tas upp.

### 3.3 Formkravet inom avtalsrätten

Avtalstolkning har beskrivits som ett förfarande där man fastställer betydelsen av en rättshandling i varje enskilt fall och som en lära där man sysslar med att ”fastställa vilka rättsverkningar som följer av avtal och andra rättshandlingar”.<sup>20</sup> Det man gör vid avtalstolkning är att uttala sig om vad det som finns uttryckt i avtalet betyder, vilket man gör med beaktande av kontexten, d.v.s. omständigheterna som omgärdar uttrycket.<sup>21</sup> I framställningar om avtalstolkning brukar formkravets betydelse främst uppmärksammas i anslutning till diskussionen om vad som är tillåtna tolkningsdata, med andra ord vilka omständigheter som för beaktas vid tolkningen.<sup>22</sup>

En central utgångspunkt i den här uppsatsen vad gäller just avtalstolkning är att den tolkningsdata som anses relevant används för att avgöra vad parterna i en tolkningstvist *får anses ha avsett* med sitt avtal. I praktiken, i varje tolkningstvist som en domstol avgör, får tolkningsdata betydelse som tecken, vilka kan användas för att komma fram till vilken avtalets innebörd är, vilket här förstås vara detsamma som den gemensamma partsavsikten.<sup>23</sup> Detta står i kontrast mot den modernistiska beskrivningen av avtalstolkningen där man betraktar frågan om parternas avsikt som kunskapsfråga, vilket sätter frågan om objektivt respektive subjektiv i förgrunden.<sup>24</sup> Ställer man istället frågan med betoning på vad parterna *får anses* ha avsett så är frågan om vad som är objektivt respektive subjektiv tolkning inte avgörande, men frågan om vad som är tillåten tolkningsdata är lika central.

Avtalslagen innehåller inte heller några regler om tolkning, men vad gäller frågan om vad som får beaktas vid tolkningen så hänvisas ofta till lagens förarbeten där det i en passage om förklaringsmisstag i 32 § avtalslagen anges att ”[v]ad som skall anses utgöra

---

<sup>20</sup> Se Vahlén, Avtal och tolkning, s. 193, respektive Lehrberg, Avtalstolkning, u. 7, s. 17.

<sup>21</sup> Samuelsson, Avtalsrätt efter historiens slut, JT 2016-17 s. 643, s. 649.

<sup>22</sup> Citatet från Adlercreutz & Gorton, återgivet ovan i avsnitt 1.1, hör till ett avsnitt om just tolkningsdata.

<sup>23</sup> Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II, s. 39; Samuelsson, Tolkningens gåta, s. 187f.

<sup>24</sup> Samuelsson, Avtalsrätt efter historiens slut, JT 2016-17 s. 643, s. 647.

innehållet av en avgiven viljeförklaring hava domstolarna att fastställa genom tolkning av förklaringen, varvid hänsyn naturligtvis bör tagas icke blott till dennas ordalydelse utan samtliga omständigheter, som kunna vara av betydelse för ett riktigt bedömande av dess innebörd”.<sup>25</sup> Liknande uttalanden finns även i de internationella avtalsrättsliga regelsamlingarna.<sup>26</sup> Det är inte så upplysande på ett allmänt plan eller till så stor hjälp vid den faktiska tolkningen.<sup>27</sup> Men ändå kompliceras sådana uttalanden något när det kommer till avtal som omfattas av formkrav.

Vilka omständigheter som kan beaktas i det enskilda fallet har preciserats hos Adlercreutz och Gorton som att de ska ha varit synbara vid avtalstillfället, d.v.s. omständigheterna ska ha varit möjliga att ta del av, och de ska ha varit det senast när avtalet ingicks.<sup>28</sup> Den ytterligare begränsning avseende avtal som lyder under formkrav, som görs genom det under avsnitt 1.1 återgivna citatet, sker i anslutning till denna bestämning av tillåtna tolkningsdata.<sup>29</sup> Med detta perspektiv framstår då problemet med tolkning och formkrav som att tolkningsdata visserligen kan ha varit både synbara och ha förelegat vid avtalstillfället, men ändå inte får användas i tolkningen.

Problemet antyds redan i samma författares framställning över den allmänna avtalsrätten.<sup>30</sup> Formkrav beskrivs där som särskilda lagreglerade krav i fråga om skriftlighet, innehåll och bevitning.<sup>31</sup> Brist i formen, ifall den inte föreligger som *faktum*, kan resultera i ogiltighet – vilket alltså är vad som gäller för formkravet vid fastighetsköp.<sup>32</sup> Detta hänger samman med de enskilda formkravens *ändamål*, där det främsta är att framtvunga ett moget övervägande innan rättshandlingen företas (särskilt när rättsföljden är ogiltighet), men kan också vara att i största möjliga mån säkra bevisning.<sup>33</sup> Dessutom brukar ett ändamål med skriftformen vara att främja precisering av innehållet, vilket särskilt har betydelse när handlingen delvis är riktad till tredje man.<sup>34</sup>

---

<sup>25</sup> Förslag till lag om avtal, s. 140.

<sup>26</sup> DCFR bok II, kapitel 8:102, CISG artikel 8(3), UNIDROIT Principles artikel 4.3 och PECL artikel 5.10.

<sup>27</sup> Se Samuelsson, Avtalstolkning på europeiska. Del II: Reglerna, SvJT 2012 s. 986, s. 1005.

<sup>28</sup> Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II, s. 55.

<sup>29</sup> Se ovan vid not 1 från Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II, s. 56.

<sup>30</sup> I Adlercreutz, Gorton & Lindell-Frantz, Avtalsrätt I, s. 75.

<sup>31</sup> Adlercreutz, Gorton och Lindell-Frantz, Avtalsrätt I, s. 73.

<sup>32</sup> I andra fall kan formkravet leda till omkastat beviskrav eller ha karaktären av en ordningsföreskrift, se Adlercreutz, Gorton & Lindell-Frantz, Avtalsrätt I, s. 74.

<sup>33</sup> Adlercreutz, Gorton & Lindell-Frantz, Avtalsrätt I, s. 74f.

<sup>34</sup> Adlercreutz, Gorton & Lindell-Frantz, Avtalsrätt I, s. 73–75. Angående de särskilda skälen för att formkravet infördes för fastighetsköp, se nedan avsnitt 4.2.



Ibland kräver formkravet att *innehållet* ska täckas av skriftformen. Ett sådant krav framgår enligt författarna av JB 4:1.<sup>35</sup> Detta krav innebär enligt författarna att det måste finnas något minimum av anknytning till innehållet i handlingen, vilket öppnar för frågan om skriftlighetskravet begränsar möjligheterna att "...tolkningsvis lägga in annat i avtalet än vad som framgår av själva texten". Just det förhållande att JB 4:1 ställer krav på visst *innehåll* i köpehandlingen gör att formkravet får betydelse för tolkningen av avtalet. Det är då inte ett krav på att *vissa ord* ska finnas med i avtalet, utan ett krav på att innehållet ska utgöras av något som motsvarar *innebörden* av en överlåtelseförklaring eller angivandet av köpeskilling eller egendom. För att uttala oss om innebörden behöver vi tolka avtalet och är då tillbaka till frågan om vad som får tas hänsyn till vid avtalstolkningen när avtalet omfattas av formkrav. Adlercreutz och Gorton kommer inte med några närmare anvisningar om hur det ska göras.

### 3.4 Utblick 1: Avtalstolkning i engelsk rätt

Frågan om vad man får ta hänsyn till vid avtalstolkning har länge varit en central fråga i *engelsk rätt*. Där har man varit mån om att främja förutsägbarheten och traditionellt begränsat bevisning om avtalets innehåll till sådant som finns inom avtalets ramar.<sup>36</sup> Även om denna princip, "the parole evidence rule", under en längre tid hade urholkats genom en mängd undantag så fick dess betydelse för avtalstolkningen än mindre betydelse när Lord Hoffman i *Investors Compensation Scheme* vidgade definitionen av relevant tolkningsdata samt slog fast att avtalet inte måste vara oklart för att relevant tolkningsdata utanför avtalets ramar skulle få betydelse.<sup>37</sup> Lord Hoffman uttalande i sitt votum att hänsyn ska tas till alla omständigheter som skulle kunna ha betydelse för hur avtalet uppfattades av en förnuftig person i parternas ställe.<sup>38</sup> Särskilt anmärkte Lord Hoffman, i svar till ett uttalande av en av domarna i Court of Appeal som ansåg att den betydelse som en av parterna ville tillskriva avtalet inte var en *tillgänglig tolkning*, att även ifall parternas användning av språket inte följde ordboken så skulle de mycket väl kunna förstå

---

<sup>35</sup> Adlercreutz, Gorton & Lindell-Frantz, Avtalsrätt I, s. 75. Se även Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, u. 10, s. 119.

<sup>36</sup> Rosengren, Engelsk avtalstolkning i ett svenskt perspektiv, SvJT 2010 s. 1, s. 5f.

<sup>37</sup> Rosengren, Engelsk avtalstolkning i ett svenskt perspektiv, SvJT 2010 s. 1, s. 7. Se vidare Lord Hoffmans uttalande i *Investors Compensation Scheme Ltd. v. West Bromwich Building Society* [1998] 1 W.L.R. 896, s. 906ff.

<sup>38</sup> *Investors Compensation Scheme Ltd. v. West Bromwich Building Society* [1998] 1 W.L.R. 896, s. 912f.

vad som menades ifall hänsyn togs till vad de uttryckligen informerade varandra – eller kunde förstå utifrån omständigheterna – om sin språkanvändning.<sup>39</sup> Det är som avslutning på detta resonemang uttalandet i citatet på sidan 3 återfinns. Poängen är att när parterna har kommit överens, explicit eller implicit, om vad vissa ord betyder så är det en fullt tillgänglig tolkning även från domstolens sida.

Även om Lord Hoffman byggde sitt votum på existerande praxis från den engelska högsta domstolen så har uttalandet uppfattats som en brytpunkt i inställningen till avtalstolkning i engelsk rätt. Nu skulle man kunna gå ifrån den mer ordalydelsepräglade tolkningen som pågått i de engelska domstolarna, mot en mer kontextuell tolkning.<sup>40</sup> Fortfarande fanns dock begränsningar. Exempelvis skulle inte avtalspreliminärer vara tillåtna att ta hänsyn till, eftersom detta skulle innebära att positioner som parterna tagit under förhandlingarna skulle kunna få betydelse för tolkningen trots att de kanske övergivits i den fortsatta diskussionen. Dock utvecklades ett undantag även till denna regel, för det fall att omständigheterna som omgärdat avtalet kunde utvisa att parterna hade förhandlat utifrån en gemensam förståelse för ett visst uttryck.<sup>41</sup>

Genomslaget av Lord Hoffmans uttalande var dock inte entydigt.<sup>42</sup> Lord Hoffmans uttalande kritiserades för att innebära att de jurister som faktiskt arbetar med kommersiella avtal är utbytbara och att det skulle vara en fiktion att ta hänsyn till vad parterna har avsett med sitt specifika språkbruk. Det skulle kräva att den som läste avtalet hade läst vartenda dokument som upprättats och skickats mellan parterna inför avtalsingåendet.<sup>43</sup> På senare tid har också den engelska debatten börjat svänga tillbaka mot avtalstolkning som inte tar lika stor hänsyn till kontexten.<sup>44</sup> Tendensen kan särskilt iaktas i Lord Neuberghers uttalande i *Arnold v. Britton* som hävdar att desto otydligare och sämre skrivet ett avtal är, desto större utrymme har domstolen att tolka avtalet men att man i övrigt bör hålla sig till ordens naturliga mening, utan hänsyn till kontexten.<sup>45</sup>

Den brittiska diskussionen om vad som får tas hänsyn till när avtal tolkas kan här tjäna som en illustration av hur debatten kan föras när den avtalsrättsliga regeln är att allt

---

<sup>39</sup> *Investors Compensation Scheme Ltd. v. West Bromwich Building Society* [1998] 1 W.L.R. 896, s. 914.

<sup>40</sup> Rosengren, Engelsk avtalstolkning i ett svenskt perspektiv, SvJT 2010 s. 1, s. 10.

<sup>41</sup> Rosengren, Engelsk avtalstolkning i ett svenskt perspektiv, SvJT 2010 s. 1, s. 9.

<sup>42</sup> McKendrick, Interpretation of Contracts: Lord Hoffman's Re-Statement, s. 146ff.

<sup>43</sup> Berg, Thrashing through the Undergrowth (2006) 122 L.Q.R. s. 354, s. 359.

<sup>44</sup> McMeel, Foucault's Pendulum – Text, Context and Good Faith in Contract Law, Current Legal Problems, Vol. 70, No. 1 (2017), s. 365, s. 376 med hänvisning till *Arnold v. Britton* [2015] 2 W.L.R. 1593.

<sup>45</sup> *Arnold v. Britton* [2015] 2 W.L.R. 1593, s. 1599 p. 18.

som parterna kommit överens om ska tas upp i kontraktet. Där har argumenten alltså dels gått ut på att parterna å ena sidan både explicit och implicit kan överenskomma om hur de använder vissa ord och sitt språk i allmänhet, men att detta å andra sidan inte alltid är helt tydligt för utomstående eller ens för parternas egna representanter – särskilt när dessa representanter är utbytbara.

### 3.5 Avtalstolkning inom fastighetsrätten

Utredningsarbetet som skulle leda fram till den nu gällande jordabalken och det inskränkta formkravet inleddes i början av 1800-talet men skulle alltså inte komma att leda till någon ny lagstiftning förrän på 1970-talet.<sup>46</sup> I början på 1900-talet tillsattes en ny lagberedning som skulle komma att lämna ett förslag till en ny jordabalk år 1909 och ett annat år 1947. Inte heller dessa arbeten ledde till lagstiftning men utgjorde underlag för diskussion, inte minst i den avhandling av Vahlén som skulle komma att ha stort inflytande på den utredning som slutligen presenterade det förslag till jordabalk som blev den nu gällande jordabalken.<sup>47</sup>

I förslaget till jordabalk som lagberedningen presenterade 1947 skulle formkravet omfatta köpets alla villkor. Lagberedningen uttalade också i det förslaget att allmänna grundsatser om avtal skulle kunna innebära att avtalet tolkades mot dess ordalydelse.<sup>48</sup> Samtidigt påpekade de att inte *allt* av det som förekommit vid inför avtals ingående skulle ha betydelse vid tolkningen, men att det var upp till domstolarna att närmare bestämma hur formkravet skulle inverka på sådana frågor om tillämpningen av allmänna grundsatser om avtal.<sup>49</sup> Denna synpunkt upprepades i propositionen till nu gällande jordabalk, men kommenterades inte särskilt av departementschefen.<sup>50</sup>

Behandlingen av formkravet och tolkningen i Grauers samtida framställning om fastighetsköp sker dels i anslutning till formkravet generellt och dels i anslutning till de specifika minimikrav som ställs på avtalshandlingen i JB 4:1. Vad först gäller formkravet i allmänhet så menar Grauers att den skriftliga handlingen måste utgöra utgångspunkten men att det går att ta hänsyn till annat som någon av parterna eller parterna gemensamt

---

<sup>46</sup> Westerlind, Kommentar till jordabalken 1-5 kap., s. 11.

<sup>47</sup> Se Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 155 och hänvisningen till detta arbete i NJA II 1972 s. 1, s. 56.

<sup>48</sup> Westerlind, Kommentar till jordabalken 1–5 kap., s. 260.

<sup>49</sup> SOU 1947:38 s. 151f.

<sup>50</sup> Prop. 1970:20 Del B 1, s. 142–145.

har avsett att uttrycka i köpehandlingen. Även sådant som förekommit vid förhandlingarna och bakomliggande omständigheter får beaktas.<sup>51</sup> Samtidigt påpekar Grauers att man rör sig i gränsområdet mellan tolkning och utfyllning när sådana omständigheter beaktas, även om det oftast rör sig om tolkning eftersom det är något som parterna berört.<sup>52</sup> Vad sådana omständigheter ska få för betydelse anser författaren vidare ska bero på av vilken anledningen uppgifterna tagits in eller lämnats utanför köpehandlingen; har de lämnats utanför av misstag eller för att man ansett det onödigt att ta med dem så ska de kunna intolkas; har samma sak gjorts avsiktligt så gäller motsatsen.<sup>53</sup>

Ett liknande resonemang förs i anslutning till de specifika minimikraven i JB 4:1. Där anges att vanliga principer för avtalstolkning ”naturligtvis” kan tillämpas också på fastighetsköp.<sup>54</sup> Samtidigt uppmärksammar Grauers att det finns en gräns för vad som kan intolkas i ett avtal. Exemplet som författaren använder är att om fastigheten som ska överlåtas inte har angivits så är avtalet ogiltigt på grund av formfel, men att det är skillnad på om fel fastighet angivits och om ingen fastighet angivits.<sup>55</sup> Grauers ansluter sig därigenom till ståndpunkten att det bör finnas *något i handlingen* som tolkningen kan anknyta till, som vi återkommer till nedan.<sup>56</sup>

Sammanfattningsvis så finns det uttalanden som stödjer att avtalstolkning sker på samma sätt vid tolkning av avtal som omfattas av formkrav som vid tolkning av avtal i allmänhet, men att det ändå finns begränsningar. Hos lagberedningen var det främst fråga om att inte alla omständigheter skulle kunna beaktas, medan det hos Grauers snarare verkar vara så att alla omständigheter *kan* beaktas och att det avgörande måste vara av vilket skäl som en uppgift utelämnats och att det även måste finnas *något* tolkningsunderlag i handlingen.

I förhållande till diskussionen om formkrav inom den allmänna avtalsrätten så finns här vissa likheter. Dels påpekas att inte allt kan tas hänsyn till vid tolkningen. Dels påpekas också att tolkningen måste anknyta på något sätt till innehållet i avtalet. Det närmaste man kommer diskussionen i engelsk rätt om att parterna kan ha överenskommit

---

<sup>51</sup> Grauers, Fastighetsköp, u. 21, s 32.

<sup>52</sup> Grauers, Fastighetsköp, u. 21, s. 33 och Adlercreutz, Avtalsrätt II, avsnitt 8.5. Men även där framgår att det är svårt att dra gränsen mellan vad som varit förutsättningar och vad som varit avtalsinnehåll.

<sup>53</sup> Grauers, Fastighetsköp, u. 21, s. 33.

<sup>54</sup> Grauers, Fastighetsköp, u. 21, s 53.

<sup>55</sup> Grauers, Fastighetsköp, u. 21, s 53.

<sup>56</sup> Grauers, Fastighetsköp, u. 21, s 53, se nedan avsnitt 3.6 om diskussionen kring tolkning av testamente.

hur deras språk ska förstås är i lagberedningens förslag till jordabalk år 1947 där alla omständigheter kring avtalet ska få tas hänsyn till vid tolkningen, men även där görs reservationer och frågan lämnas slutligen åt rättstillämpningen. Vad gäller just anknytningen till handlingens innehåll så har den frågan uppmärksammats inom testamentestolkningen, och därför ska denna diskussion nu presenteras närmare.

### 3.6 Utblick 2: Tolkning och formkravet vid testamente

Enligt ÄB 10:1 ska testamente upprättas skriftligen och bevittnas för att vara giltigt. Liksom ömsesidiga avtal är testamente en rättshandling som kan behöva tolkas, vilket särskilt framgår av tolkningsregeln i ÄB 11:1 st 1:

”Åt testamente skall givas den tolkning som må antagas överensstämma med testators vilja; och skall förty vad nedan i 2–9 §§ stadgas lända till efterrättelse allenast såvitt icke med hänsyn till förordnandets syfte och övriga omständigheter annat får anses följa av förordnandet.”

I detta avsnitt redogörs för hur formkravet i doktrin och praxis sägs påverka tolkningen av testamenten i. Denna fråga har diskuterats mer ingående i den testamentsrättsliga doktrinen än vad som är fallet för formkravet vid fastighetsköp, en diskussion som utgår från att HD i sin praxis har haft att hantera frågan explicit.

I framställningar om testamentestolkning är viljeprincipen central för att förklara hur tolkningen ska bedrivas.<sup>57</sup> Med detta menas att tolkning ska göras utifrån vad testator kan ha avsett med testamentet, och inte med beaktande vad testamentstagaren eller någon annan kan ha fog att tro. Brattström och Singer framför med hänsyn till viljeprincipen att:

”Det innebär att testamentet inte behöver tolkas bokstavligt utan det kan tolkas mer personligt ur testators synvinkel. Formkravet som gäller för testamenten innebär dock att tolkningen måste avse det språkliga uttryck som finns i testamentet och att tolkningen ska kunna knytas till förordnandet.”<sup>58</sup>

Citatet ger uttryck för att det ska finnas en motsättning mellan tolkning och formkravet, som liknar den som ska finnas vid fastighetsköp. Specifikt kommer denna uppfattning till uttryck i formuleringen ”...[formkravet] innebär *dock* att tolkningen måste avse det språkliga uttryck...”. Motsättningen kan sägas bli än tydligare vid testamente eftersom den viljeprincip som anses uppbära tolkningen av testamenten innebär att en *subjektivt*

---

<sup>57</sup> Brattström & Singer, Rätt arv, u. 4, s. 121; Walin & Lind, Zeteo lagkommentar, ÄB 11:1, under rubrik *Metoderna för testamentestolkning*.

<sup>58</sup> Brattström & Singer, Rätt arv, u. 4, s. 121.

inriktad tolkningsmetod ska tillämpas,<sup>59</sup> samtidigt som formkravet kräver att vissa *objektiva* omständigheter tas i beaktning, som *anknytningspunkt*, för att kravet på form i ÄB 10:1 inte ska luckras upp.<sup>60</sup> Det anges således först att tolkningen inte behöver vara lika *bokstavlig* som vid annan tolkning. Men för att formkravet inte ska gå helt förlorat så måste tolkningen i alla fall ha anknytning till det språkliga uttryck som finns i testamentet.<sup>61</sup>

Det är alltså här en fråga om att förlika den subjektivt inriktade tolkningen av testators vilja med de krav på hänsyn till de objektiva omständigheter som formkravet innebär. Ifall hänsyn inte togs till själva uttrycken i testamenteshandlingens så skulle formkravet inte ha någon betydelse. Samtidigt kräver testamentsrätten att det är testators yttersta vilja som ska vara avgörande för hur testators egendom ska fördelas. För att hantera denna situation har det alltså i doktrin ställts upp ett krav på att tolkningen ska *anknytas* till testamentet. Denna (modernistiska) uppdelning mellan subjektiv och objektiv tolkning kan dock inte upprätthållas med utgångspunkten att man genom tolkning tillskriver innehållet i ett avtal eller testamente en innebörd.<sup>62</sup>

I testamentsrätten är det tydligt att tolkning ska hållas isär från misstagsfallen: Enligt *andra stycket* i ÄB 11:1 ska ett testamente, som genom felskrivning eller i övrigt genom misstag fått annat innehåll än vad testator åsyftat, verkställas enligt vad testator åsyftat – om det går att utröna. Har ett misstag gjorts i testamentets ordalydelse så *måste* andra omständigheter än just ordalydelsen vara avgörande när testators egentliga avsikt utrönas. Grauers är inne på något liknande avseende tolkningen av avtal om köp av fast egendom när han vill göra tolkningens tillåtlighet beroende av om det som intolkas har utelämnats av misstag eller avsiktligt.<sup>63</sup> Hur misstag förhåller sig till problematiken kring tolkning

---

<sup>59</sup> Lind, *Tolkning av testamente*, JT 91/92 s. 299.

<sup>60</sup> Boström, *Tolkning av testamente*, s. 61 och 63, framgår även i citatet från Brattström och Singer i texten ovan.

<sup>61</sup> Se Brattström & Singer, *Rätt arv*, u. 4, s. 121 och Boström, *Tolkning av testamente*, s. 63. Hos Walin & Lind, *Zeteo lagkommentar*, ÄB 11:1, blir detta tydligt när uttalandet ”Viljeprincipen har därigenom skapat utrymme för tämligen långtgående tolkningar utan direkt stöd i testamentets ordalag.” (under rubriken *Viljeprincipen*) jämförs med uttalandet: ”Tolkningen får därför i princip avse endast förståendet av vad som i testamentet kommit till uttryck. Man får sålunda inte genom tolkning i testamentet läsa in förordnanden som inte har stöd där.” (under rubriken *Begränsningar med hänsyn till formkraven*).

<sup>62</sup> Se ovan avsnitt 3.3 vid not 23 och Samuelsson, *Tolkningslärans gåta*, s. 159 som diskuteras i slutet av detta avsnitt.

<sup>63</sup> Se ovan vid not 53.

och formkrav återkommer vi till i nästa avsnitt, här ska först närmare utredas varför ett krav på anknytning har ställts upp inom testamentsrätten, och hur det kravet är beskaffat.

Frågan om tolkningens anknytning till testamentestexten har ställts på sin spets i rättstillämpningen genom det i NJA 1991 s. 152 refererade rättsfallet. Fallet gällde tolkningen av ett testamente vari testatorn Sven L hade förordnat att viss egendom skulle tillfalla en Svea N, som dock visade sig ha avlidit innan testamentet upprättats och Sven L sedermera gick bort. I samband med att testamentet upprättades hade Sven L – ostridigt<sup>64</sup> – uttalat att för det fall testamentstagaren Svea N redan hade avlidit så skulle egendomen tillfalla hennes arvingar. Tvist uppstod mellan Svea N:s arvingar och Sven L:s legala arvingar och frågan gällde ifall testamentet gav stöd åt att egendomen skulle tillfalla de förra arvingarna, vilket var beroende av att domstolen vid tolkningen av testamentet fick ta hänsyn till vad Sven L muntligen uttalat i samband med att testamentet upprättades.

HD inleder sina skäl med att redogöra för vad som gäller på ett allmänt plan och uttalar, i likhet med de doktrinära uttalandena inom fastighetsrätten, att tolkningen måste vara anknuten till testamentet och att ”en tolkning helt oberoende av eller i strid med vad testator uttryckligen förordnat i testamentet godtas inte”.<sup>65</sup>

Därefter diskuterar HD en av presumptionsreglerna i ÄB 11 kap. Presumptionsreglerna i kapitlets 2–9 §§ är regler som ska tillämpas för det fall att en tolkning enligt ÄB 11:1 inte ger något resultat. Den regel i ÄB 11:6 som HD tar upp till behandling avser situationen när testamentstagaren avlidit innan testator, vilket alltså även var den situation som HD hade att bedöma. Lagregeln gäller dock endast avkomlingar som i frånvaro av testamente hade haft rätt till arv efter testator, och i detta fall var det fråga om syskon och syskonbarn som hävdade sin rätt såsom arvingar till testamentstagaren. HD anger emellertid att representationsrätt i praxis har ansetts föreligga även för barn till testamentstagare som inte i sin tur varit barn till testator, d.v.s. sådana som inte hade haft rätt till arv efter testator.<sup>66</sup> Frågan blev enligt HD därmed om sådan representationsrätt kunde utsträckas ”ett steg längre” och även gälla andra arvingar till testamentstagare än endast barn.

---

<sup>64</sup> D.v.s. det var inte en fråga om att bevisa vad som avtalats, se vidare nedan avsnitt 4.5.

<sup>65</sup> NJA 1991 s. 152.

<sup>66</sup> HD hänvisar här till NJA 1942 s. 135 som diskuteras nedan, men som inte ska blandas ihop med NJA 1942 s. 265 som behandlas precis i det följande.

HD inleder sitt svar på frågan med anmärkningen att det i litteraturen, med hänvisning till NJA 1942 s. 265, har angivits att det finns skäl att inte utsträcka regeln i ÄB 11:6 längre än till testamentstagarens avkomlingar. HD menar dock att omständigheterna i det rättsfallet skiljde sig från de som nu var uppe till bedömning. Då hade det varit fråga om vissa anteckningar som testator hade gjort ett par år efter att testamentet upprättats. Enligt anteckningarna, som gjordes efter testamentstagarens död, ville testator att testamentstagarens syster skulle träda i testamentstagarens ställe. I redogörelsen av fallet ansåg HD, när de uttalade sig om anteckningarna femtio år efter avgörandet, att de framstod som ”ett nytt testamente tillkommet utan iakttagande av formkravet”. Anledningen till denna slutsats var att testator gjort anteckningarna ett par år efter att testamentstagaren avlidit. I jämförelse med de omständigheter som HD hade att beakta i 1994 års fall så var det istället fråga om uttalanden i samband med upprättandet av testamentet, vilket enligt HD gjorde att det saknades anledning att inte ta hänsyn till uttalandena. Avgörande för tolkningen av Sven L:s testamente blev därmed uttalandena som gjorts i samband med testamentets upprättande. Egendomen tillföll Svea N:s släktingar i enlighet med dessa uttalanden.

Avgörandet i NJA 1991 s. 152 har diskuterats i doktrinen. Frågan har varit om HD genom avgörandet utsträckte regeln i ÄB 11:6 även till arvsberättigade släktingar eller om det var fråga om testamentestolkning i snävare mening, där det senare alternativet är utgångspunkten för följande diskussion.<sup>67</sup> Frågan har därutöver varit hur man ska tolka det sätt som HD skiljde NJA 1942 s. 256 från det fall som var uppe till bedömning.<sup>68</sup>

Vad gäller den andra frågan, på vilket sätt HD skiljde de båda fallen åt i rättslig mening – i det första fallet var det fråga om anteckningar som gjorts ett par år efter testamentets upprättande och i det andra fallet om uttalanden i samband med upprättandet – finns det i domskälen en skrivning som kan tolkas på olika sätt. Vid första anblick verkar relevansen av anteckningar kontra uttalandena uteslutande bero på tidpunkten då

---

<sup>67</sup> Eftersom ÄB 11:6 är en presumtionsregel som tillämpas när testamentestolkningen enligt ÄB 11:1 inte har givit några resultat, så ligger det nära till hands att uppfatta HD, när frågan formuleras som om man kan ”gå ett steg längre” när det gäller vilka arvingar som är arvsberättigade, som att tolkningen inte givit några resultat och att resterande domskäl tar sikte på att avgöra ifall ÄB 11:6 kan utsträckas. Emot detta talar dock att det rättsfall som HD anför till stöd för att representationsrätt ansetts föreligga i andra situationer inte innehåller en extensiv tillämpning av ÄB 11:6, utan representationsrätten i det fallet är resultatet av testamentestolkning, se Lind, *Tolkning av testamente*, s. 305f och Boström, *Tolkning av testamente*, s. 69.

<sup>68</sup> Walin & Lind, *Zeteo lagkommentar, ÄB 11:1, rubrik Begränsningar med hänsyn till formkraven*, s. 74; Boström, *Tolkning av testamente*, s. 70.



de gjordes, d.v.s. långt efter upprättandet eller i samband med upprättandet.<sup>69</sup> Som Agell påpekar så bör detta uppfattas som att de uttalanden testator gjort i 1991 års fall hade att göra med testators vilja *vid upprättandet av testamentet*, i motsats till 1942 års fall där den vilja som uttryckts i anteckningarna verkar ha uppstått långt efter testamentets upprättande. Lind håller visserligen med om detta, men anser inte att det framgår av domskälen.<sup>70</sup> Stöd för en sådan läsning bör dock kunna hämtas från HD:s beskrivning av omständigheterna i NJA 1942 s. 256. När HD anmärker att anteckningarna inte tillkom förrän "...ett par år efter det att testamentstagaren hade avlidit" så är det både en poängtering av att det gått lång tid, men också av att anteckningarna gjorts med vetskap om och snarast *med anledning av* att testamentstagaren avlidit. Att HD då kan slå fast att anteckningarna framstår "som ett nytt testamente" följer av att anteckningarna i en sådan situation inte kan uppfattas som ett förtydligande av vad testator velat vid testamentets upprättande, utan måste ses som ett uttryck för en ny yttersta vilja – som därmed skulle sakna verkningar på grund av formbrist.

Frågan om ifall vissa omständigheter (exempelvis uttalanden eller anteckningar) utgör ett nytt testamente eller tillåtna tolkningsdata skulle med denna analys bero på *om de kan anses representera testators vilja vid tillfället för testamentets upprättande*. Samtidigt har HD inledningsvis i 1991 års fall framhållit att en tolkning som är helt oberoende av eller strider med "vad testator uttryckligen förordnat i testamentet" inte skulle godtas. Med andra ord så måste det i det uttryckliga förordnandet *finnas utrymme* för en tolkning som tar hänsyn till omständigheter såsom uttalanden och formlösa anteckningar. Tolkningen ska inte heller vara *oberoende av* det uttryckliga förordnandet, vilket av HD också formuleras som att det ska finnas en anknytning, ett uttryckssätt som annamats av doktrin.<sup>71</sup> Så vad utmärker en tolkning som har anknytning till vad testator uttryckligen förordnat?

---

<sup>69</sup> Lind, Tolkning av testamente, s. 307.

<sup>70</sup> Agell, Testamentsrätt, u. 3, s. 74; Lind, Tolkning av testamente, s. 307. Se även Boström, Tolkning av testamente, s. 72. Agell jämför detta med två fall avseende förmånstagarförordnande, där förordnandet i ena fallet skett före testamentets upprättandet och testamentet inte ansetts visa vad testator velat med det tidigare förordnandet. I det andra fallet ansågs däremot testamentet ge stöd för vad testator velat vid förordnandet.

<sup>71</sup> I allmänhet brukar man dessutom hävda att för de fall testator gett "biblioteket" till en viss person, och i levande livet brukade kalla sin vinkällare för biblioteket, så är det tillåtet att ta hänsyn till testators språkbruk. HD:s uttalande om att en tolkning inte får göras i strid med "det uttryckliga förordnandet" synes stå i motsats till denna synpunkt.

Lind har uttalat att HD:s tolkning visserligen inte stod i strid med, men var ”tämmligen oberoende av”<sup>72</sup> testamentet och menar att ”[d]en enda anknytningen till testamentet *låg i förordnandet* till förmån för testamentstagaren”<sup>73</sup>. Lind menar vidare att denna anknytning är minimal, men att det kan förklaras av att man enligt viljeprincipen ska ta större hänsyn till den bakomliggande viljan än till den gjorda viljeförklaringen.<sup>74</sup>

Men utgår vi från att den bakomliggande viljan inte är ett faktum som man ska ta hänsyn till vid tolkningen, utan det man sluter sig till genom tolkningen med beaktande av alla relevanta omständigheter, så framstår Linds läsning som ett cirkelresonemang. Lind menar att anknytningen mellan HD:s tolkning och testamentet *låg i förordnandet*. När man säger att något *ligger i* ett visst uttryck så menar man vanligtvis att uttrycket hade en viss innebörd. Förordnandets skulle då ha haft en innebörd som anknöt till tolkningen. Men det är ju först *genom* tolkningen som HD kommer fram till vad uttrycket har för innebörd (eller vad som ska *anses ligga i* förordnandet). Anknytningen kan inte gärna vara detsamma som förordnandets innebörd. I så fall skulle vilket tolkningsresultat som helst kunna utgöra tillräcklig anknytning till uttrycket. Vill man upprätthålla en skillnad mellan testamentets ordalydelse och dess innebörd (tolkningsresultatet) så kan en anknytning mellan dem inte vara resultatet av tolkningen i det enskilda fallet.

Agell å sin sida menar att uttalandena i samband med testamentets upprättande i 1991 års fall *i sig* räckte som anknytning till testamentet för att anse att formkravet var uppfyllt. Detta bygger han snarast på att den verkliga viljan var så tydlig vid upprättandet.<sup>75</sup> Med denna läsning är det istället den omständighet som läggs till grund för tolkningen som ska vara tillräckligt när anknuten till testamentet. Det strider dock mot HD:s formulering av kravet på anknytning i fallet. HD menar att *tolkningen* inte ska vara helt oberoende av det uttryckliga förordnandet.<sup>76</sup>

Sammanfattningsvis så är testamentet en rättshandling som omfattas av formkrav. Domstol och doktrin är eniga om att det vid tolkningen av en sådan rättshandling krävs att tolkningen anknyter till det uttryckliga förordnandet i testamentet. Hur en sådan anknytning ska karaktäriseras är dock inte helt tydligt.

---

<sup>72</sup> Kursivering i original.

<sup>73</sup> Min kursivering.

<sup>74</sup> Lind, *Tolkning av testamente*, s. 308. Kursivering i original.

<sup>75</sup> Agell, *Testamentsrätt*, u. 3, s. 73.

<sup>76</sup> NJA 1991 s. 152, andra stycket i HD:s skäl.

Ett sätt att förstå varför de muntliga uttalandena i det här fallet ansågs ha sådan anknytning som HD var ute efter skulle kunna vara att beakta i vilken rättslig kontext som avgörandet fällt. Möjligen är anknytningen då tillräcklig på grund av att när en specifik testamentstagare anges i ett testamente så är det inte nödvändigtvis slutgiltigt. HD pekar i sina skäl både på tolkningsregeln i ÄB 11:6 och på praxis där representationsrätten tidigare har utvidgats. Både lagregeln och HD:s praxis hanterar situationer där testamentstagare avlidit. Det är därmed etablerat att ett vanligt problem inom testamentsrätten är att testamentstagaren kan ha avlidit innan testator. Med den rättsliga bakgrunden så finns visst stöd för att i större utsträckning beakta om testator kan ha givit en vidare innebörd åt angivandet av en viss person. En central funktion hos testamenten kan ju vara just att fördela tillgångar mellan olika grenar i familjen, vilket sker *genom* att en specifik person anges. När testator då har testamenterat egendom till en viss person, och bevisligen vid denna tidpunkt utgått från att personen är i livet, så finns det redan genom angivandet av testamentstagare *utrymme för* att förordnandet hade en vidare innebörd än att just en specifik person skulle tilldelas egendomen. Det finns därmed anledning för HD att beakta testators uttalanden eftersom testators avsikt *lika gärna* kunde vara att en viss gren av släkten skulle få egendomen som att en viss person skulle få egendomen. HD:s tolkning i det här fallet är med det betraktelsesättet inte oberoende av vad Sven L uttryckligen förordnat. Det är just testators angivande av Svea N – som om hon var i livet, inom ett rättsområde där avlidna testamentstagare historiskt sett varit ett vanligt problem – som öppnar upp för att avsikten kan tolkas med beaktande av vad testator la för innebörd i angivandet av testamentstagare. Det saknas då, med HD:s ord, anledning att inte lägga uttalandena till grund för en tolkning av testamentet.

### **3.7 Sammanfattning av utgångspunkterna**

Den genomgång av utgångspunkterna för avtalstolkning och formkrav som gjorts i detta avsnitt tog sin början i en allmän beskrivning av innehållet i den lagreglering där formkravet vid fastighetsköp stadgas. Där framgick bl.a. att formkravets omfattning inskränkts när den äldre jordabalken ersattes med den nu gällande jordabalken.

I delavsnittet som behandlade hur formkravet hanteras inom avtalsrätten såg vi att formkravet aktualiserades redan vid frågan om vad som skulle anses vara tillåtliga tolkningsdata. Att formkravet vid fastighetsköp ställde krav på innehållet i avtalet ansågs

även innebära ett krav på anknytning mellan avtalshandlingen och tolkningen. Däremot gavs inga svar om vad en sådan anknytning innebar.

I den första utblicken, som jämförelse med den svenska diskussionen om tolkning och formkrav, beskrevs i allmänna drag diskussionen om avtalstolkning i engelsk rätt. Där har hållningen traditionellt sett varit att en tolkning så långt som möjligt ska vara trogen ordalydelsen. Det har dock visat sig svårt att upprätthålla insikten om att parterna även kan komma överens om hur de ska använda sitt språk. När den allmänna uppfattningen sedan har börjat svänga tillbaka mot en mer ordalydelsetrogen tolkningsstil har argumentet varit att parterna inte nödvändigtvis i efterhand kommer ha tillgång till ett sådant individualiserat språkbruk, särskilt i kommersiella förhållanden där de personer som förhandlar om villkoren är utbytbara.

Även inom den fastighetsrättsliga doktrinen har formkravets påverkan på avtalstolkningen diskuterats. Där hävdas både att tolkningen ska ta hänsyn till alla relevanta omständigheter och samtidigt kan vara begränsad till en inskränkt mängd tolkningsdata. Anledningen till detta dubbla budskap antyddes ovan ha koppling till hur misstag ska hanteras vid avtal som omfattas av formkrav. Detta kommer förklaras närmare i avsnitt 4.

I den andra utblicken analyserades hur förhållandet mellan tolkning och formkrav aktualiserats i praktiken, om än vid ett formkrav som gäller vid ensidiga rättshandlingar. Där framgick att även formkravet vid testamente har diskuterats i termer av krav på att tolkningen ska ha anknytning till vad som uttryckligen förordnats. NJA 1991 s. 152 visade hur svårt det kan vara att precisera exakt vad en sådan anknytning består av, även när en faktisk tolkning gjorts och resultatet finns framför ens ögon. Det gjordes emellertid ett försök att förklara hur denna anknytning upprättats i just detta fall med hänvisning de för rättsområdet speciella förhållandena.

På grund av formkravets mycket långa historia så är det knappast möjligt att ”gå till botten” med formkravets utveckling för att finna svaret på dessa frågor. Som vi kommer se så har dock förhållandet mellan avtalstolkning och formkrav influerat själva inskränkningen av formkravet i och med att nu gällande JB infördes. Hur dessa överväganden gick till och vad de byggde på ska därför utredas närmare i nästa avsnitt. Möjligen kan denna formkravets moderna historia hänga ihop med en inskränkt mängd tillåtna tolkningsdata och krav på anknytning mellan tolkning och ordalydelse.

## 4. Hur blev det såhär? Formkravets moderna historia

### 4.1 Inledning

Formkravet vid fastighetsköp har, som ovan nämnts, en mycket lång historia i svensk rätt. Av olika skäl kom inte en uppdatering av 1734 års jordabalk till stånd förrän på 70-talet.<sup>77</sup> När det väl skedde hade redan två tidigare utredningar under 1900-talet lagt fram förslag till ny jordabalk där formkravet diskuterades.<sup>78</sup> Diskussionen fördes även i doktrin, framförallt med utgångspunkt i Lennart Vahléns avhandling ”Formkravet vid fastighetsköp”.<sup>79</sup> Lagstiftningsprodukten blev alltså det formkrav som nu gäller enligt JB 4:1.<sup>80</sup>

I detta avsnitt är ambitionen att spåra den osäkerhet kring förhållandet mellan formkrav och avtalstolkning som ovan redogjorts för genom att titta närmare på skälen till att formkravet inskränktes. Först kommer lagstiftarens mer allmänna överväganden i anslutning till formkravet att presenteras och sedan de särskilda överväganden som gjordes med avseende på om formkravet alls skulle omfatta vissa villkor. Därefter följer två avsnitt som närmare utreder Vahléns syn på formkravet och hur denna anknyter till allmänt avtalsrättsliga frågor, som tolkningens förhållande till misstagsreglerna och bevisning.

### 4.2 Formkravets förvandling vid införandet i nu gällande jordabalk

Fram till införandet 1972 av den nya, nu gällande, jordabalken stadgades i 1734 års jordabalk att alla villkor vid fastighetsköp skulle vara skriftliga och bevittnas av två personer.<sup>81</sup> Från och med att den nu gällande jordabalken infördes har däremot ett inskränkt formkrav gällt för fastighetsköp, enligt vilket endast vissa angivna villkor måste

---

<sup>77</sup> Hellner, Hager & Persson, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt, 1 häftet. Särskilda avtal, u. 6, s. 33

<sup>78</sup> Lagberedningens förslag till jordabalk II, 1907, Stockholm (tryckt 1908), SOU 1947:38 Lagberedningens förslag till jordabalk I och NJA II 1972 s. 1.

<sup>79</sup> Se bl.a. Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp och Karlgren, Formkravet vid fastighetsköp – Några anteckningar i anledning av en nyutkommen avhandling, SvJT 1952 s. 783 och vidare i noterna nedan.

<sup>80</sup> Några förändringar av de villkor som måste tas upp i köpehandlingen för att avtalet ska bli giltigt har inte skett. Däremot har det i andra stycket införts en regel om att sidoöverenskommelser om köpeskillning är ogiltiga och att det är den köpeskillning som anges i köpehandlingen som blir gällande, istället för att en sidoöverenskommelse om köpeskillning ska leda till att hela köpet ogiltigförklaras, se Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 1 §, Lexino 2017-07-06, under rubrik 2.1.2 Köpeskillningen.

<sup>81</sup> Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt, u. 7, s. 23. Se ovan not 17 där lagtexten återges.

vara skriftliga. Innan 1970 fanns det alltså i svensk rätt ett mer omfattande formkrav vilket endast behölls till viss del vid införandet av nu gällande JB.

I de överväganden under lagstiftningsarbetet som gjordes i anslutning till ändringen av formkravet hänvisades särskilt till de slutsatser som Vahlén kommit fram till i sin avhandling ”Formkravet vid fastighetsköp”.<sup>82</sup> Vahlén hade där bl.a. anmärkt att det formkrav som gällde enligt 1734 års jordabalk inte upprätthölls vidare strängt av domstolarna.<sup>83</sup> Anledningen till denna rättstillämpning ansågs vara att när det utretts att ett avtal om köp av fast egendom förelåg så ville domstolarna ogärna på grund av att en del av avtalet ingåtts muntligen förklara detta ogiltigt (med hänvisning till formkravet som då omfattade köpets alla villkor). Lagstiftarens och Vahléns analys var att man nuförtiden ansåg att nackdelarna med en sådan tillämpning i det enskilda väge tyngre än det allmänna fördelarna med ett strängt formkrav.<sup>84</sup>

Till de skäl för att ändå upprätthålla formkravet som nämns i förarbetena till den nu gällande jordabalken hör bland annat att man vid fastighetsköp är särskilt mån om att tydligt bestämma parternas rättigheter och skyldigheter, samt att slutligt bestämma innebörden av köpevillkoren.<sup>85</sup> När det i framställningar över fastighetsrätten idag ska förklaras varför det finns ett formkrav vid fastighetsköp så läggs vikt vid att det ska ge underlag för att publicera de viktigaste villkoren vid inskrivning.<sup>86</sup>

Bland de skäl som lagstiftaren ansåg talade emot ett formkrav vid fastighetsköp återfinns bland annat att fastighetsöverlåtelse inte längre var av samma ekonomiska vikt som tidigare, och därför inte längre förtjänade att särbehandlas i jämförelse med lös egendom.<sup>87</sup> Även det faktum att domstolarna inte upprätthållit formkravet fullt ut tidigare ansågs tala emot att ett sådant krav infördes i den nya lagstiftningen.<sup>88</sup> Det ifrågasattes även, med hänvisning till Vahlén, om köpehandlingen faktiskt fick den tydliga utformning som ett omfattande formkrav syftade till att uppmuntra.<sup>89</sup> Resultatet av denna avvägning blev en medelväg mellan det heltäckande formkrav som gällt tidigare och fullständig formlöshet. Ett sådant inskränkt formkrav, sades det, skulle ha fördelen att det

---

<sup>82</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 57.

<sup>83</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 57, se även Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 150.

<sup>84</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 57, se även Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 83.

<sup>85</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 57.

<sup>86</sup> Grauers, Fastighetsköp, u. 21, s. 43, Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt, u. 7, s. 23.

<sup>87</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 57.

<sup>88</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 57.

<sup>89</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 57.

skulle kunna upprätthållas med stränghet, i jämförelse med det formkrav som gällt alla villkor.<sup>90</sup>

De villkor som således skulle komma att omfattas av formkravet i 1970 års jordabalk, var de som enligt Vahlén ändå hade upprätthållits av domstolarna.<sup>91</sup> Hit hörde: uppgift om parterna, fastigheten, och köpeskillingen, samt säljarens överlåtelseförklaring.<sup>92</sup> I ett de lege ferenda-avsnitt kommer Vahlén även fram till att om formkravet skulle inskränkas till att endast omfatta dessa villkor så skulle de också kunna upprätthållas med stränghet, vilket lagstiftaren sedan alltså höll med om.<sup>93</sup> Det är dessa villkor som fortfarande återfinns i JB 4:1, där det centrala formkravet stadgas i nu gällande rätt. Det är därför just dessa villkor kommer vara central i den praxis kring formkrav och avtalstolkningen som ska behandlas i avsnitt 5.

Vahlén framhåller för egen del att formkravet borde inskränkas till att gälla endast de villkor som har betydelse för lagfarten eftersom skriftlighetskravet lätt skulle kunna leda till oskäliga resultat.<sup>94</sup> Resonemanget bygger i princip på att när det faktiskt kan visas att något överenskommit muntligen så är det ”besynnerligt” att detta inte ska anses ha företräde framför den skriftliga överenskommelsen. Liknande resonemang, där Vahlén ansett det ”obilligt” att upprätthålla formkravet när det satte stopp för en tolkning, utsattes för hård kritik av Hjalmar Karlgren, som tyckte att det framstod som ”diffust” och ”känslöbetonat”. Att formkravet i det enskilda fallet skulle kunna leda till obilliga resultat verkar Karlgren inte ha mycket till övers för.<sup>95</sup> Vahléns inställning till formkravet antyder här att uteslutande av vissa tolkningsdata i princip skulle vara oskälig. Följaktligen var ett viktigt skäl till att formkravet borde inskränkas, för Vahléns del, att det skulle minska antalet fall där resultatet blev oskäligt.

Eftersom det inskränkta formkrav som nu fortfarande gäller enligt JB 4:1 är resultatet av en avvägning så finns det alltså skäl både för och emot formkravet. De mer principiella skälen som Vahlén anför för en inskränkning av formkravet är närmare kopplade till allmänt avtalsrättsliga övervägande. I den mån skälen till att formkravet fortfarande

---

<sup>90</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 57, se även Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 157.

<sup>91</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 57, se även Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 151f.

<sup>92</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 57

<sup>93</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 57, se även Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 157.

<sup>94</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 156.

<sup>95</sup> Karlgren, Formkravet vid fastighetsköp – Några anteckningar i anledning av en nyutkommen avhandling, SvJT 1952 s. 783, s. 784.

existerar uppmärksammas i de samtida fastighetsrättsliga framställningarna, så är det främst anledningarna till fördel för ett formkrav som uppmärksammas. Särskilt poängteras att skälen till att vi har formkrav är otidsenliga, med hänvisning till att fastigheter i jämförelse med andra förmögenhetsobjekt inte nödvändigtvis har lika överlägset större värde.<sup>96</sup>

Varför Vahlén ansåg att formkravet skulle kunna leda till oskäliga resultat återkommer vi till. Nu ska först rikta blicken mot en av anledningarna till att vissa villkor *inte* kom att omfattas av det inskränkta formkravet i nu gällande jordabalk. Anledningen är att formkravets förhållande till avtalstolkning fick central betydelse i lagstiftningsarbetet som ledde fram till att formkravets omfattning inskränktes i förhållande till köpevillkor som innebar att säljaren utfäste sig om egendomens beskaffenhet.

#### **4.3 Tolkningproblematik som skäl för att utfästelser om egendomens beskaffenhet inte skulle omfattas av formkrav**

Utgångspunkten här är att lagstiftaren ansåg att även villkor som kunde medföra att köpet inte stod fast, d.v.s. villkor som kunde medföra att köpet hävdes, var så pass viktiga att de skulle omfattas av formkravet även i den nya jordabalken.<sup>97</sup> De villkor som därmed kom att omfattas av det särskilda formkravet i JB 4:3 var sådana som 1) gjort köpets fullbordande eller bestånd beroende av villkor, 2) att säljaren ej ska ha hemulsansvar och 3) inskränkningar i köparens rätt att söka in-teckning eller upplåta rättighet i fastigheten. En viktig skillnad mot det formkravet i JB 4:1 är att detta är frivilliga villkor, som visserligen kräver viss form för att *just de villkoren* ska bli gällande, medans villkoren i JB 4:1 är obligatoriska i den meningen att *hela köpet* blir ogiltigt om de inte uppfyller formkravet.<sup>98</sup>

Det intressanta är dock att i ett av förslagen till ny jordabalk innehöll stadgandet i JB 4:3 en fjärde grupp av villkor som skulle behöva tas upp för att inte bli ogiltiga, nämligen utfästelser som köparen gjort om fastighetens beskaffenhet.<sup>99</sup> Stadgandet relaterade till regleringen av säljarens felansvar, vilket enligt andra delar av JB skulle inskränka sig till

---

<sup>96</sup> Hager, Allmänna fastighetsrätten – en introduktion, u. 4, s. 33f, Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt, u. 7, s. 23, Hellner, Hager & Persson, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt, 1 häftet. Särskilda avtal, u. 6, s. 33, Grauers, Fastighetsköp, u. 21, s. 43.

<sup>97</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 58.

<sup>98</sup> Se Westerlind, Kommentar till jordabalken 1-5 kap., s. 262 n. 5.

<sup>99</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 58.



vad säljaren utfäst eller fått anses ha utfäst. Utgångspunkten i förslaget hade varit att eftersom sådana utfästelser om fastighetens beskaffenhet skulle ha samma rättsliga effekt (rätt till hävning o.s.v.) som de andra villkoren i JB 4:3, ansåg man i att även dessa utfästelser skulle behöva tas upp formenligt i köpeavtalet.<sup>100</sup> Lagrådet var dock av en annan åsikt vilket ledde till att utfästelser om fastigheten inte omfattades av formkravet i det slutliga lagförslaget. Anledningen var bland annat att muntliga uttalanden om fastighetens beskaffenhet kunde ligga till grund för en bedömning av vad säljaren hade utfäst. Det skulle därför bli svårt att dra gränsen mellan vad som fick anses utfäst muntligen och vad som endast skulle informera en tolkning av vad som utfästs skriftligen.<sup>101</sup> Det var även på detta område som formkravet hade varit svårast för domstolarna att upprätthålla i det enskilda fallet.<sup>102</sup>

Det är just en sådan situation som domstolen i NJA 1991 s. 152 hade att hantera i förhållandet till formkravet vid testamente, som lagstiftaren här försöker undvika för formkravet vid fastighetsköp. Frågan är ungefär: Hur skiljer man ett muntligt avtal från ett skriftligt avtal, ifall det skriftliga avtalets innebörd påverkas av vad som förekommit muntligen i samband med dess tillkomst? I testamentesfallet var det fråga om ett skriftligt förordnande och vissa muntliga uttalanden som gjorts i direkt anslutning till detta. För att undvika sådana oklara situationer bestämmer sig lagstiftaren för att formkravet inte ska omfatta utfästelser om egendomens beskaffenhet.

Redan i förarbetena går det alltså att se överväganden som ansluter till de inledningsvis nämnda uttryck för osäkerhet kring hur tolkningen av avtal ska ske när vissa villkor omfattas av formkrav. En viktig anledning till att utfästelser om fastighetens beskaffenhet, som skulle kunna grunda en rätt att häva avtalet, inte omfattas av formkravet är just att det skulle vara svårt att skilja verkningslösa muntliga utfästelser från uttalanden som skulle kunna ha betydelse för tolkningen.

Samma problem uppmärksammas också av Karlgren i förhållande till ett problem som var specifikt för formkravet enligt äldre rätt som krävde att alla villkor var skriftliga:

---

<sup>100</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 58

<sup>101</sup> NJA II 1972 s. 1, s. 68. Se även Westerlind, Kommentar till jordabalken 1-5 kap., s. 264 och 266. I not 14 samma sida poängterar Westerlind även att huruvida muntliga utfästelser skulle kunna grunda ogiltighet enligt avtalslagen eller förutsättningsläran var en sådan fråga som inte skulle kunna avgöras med ett kategoriskt ställningstagande.

<sup>102</sup> Westerlind, Kommentar till jordabalken 1-5 kap., s. 264. Ett annat skäl var enligt lagrådet att utfästelser som av misstag inte upptagits i den skriftliga handlingen skulle kunna förlora verkan, se NJA II 1972 s. 1, s. 68f.

när det i samband med fastighetsköpet ingåtts muntliga avtal som på något sätt hade med köpet att göra, s.k. biavtal, skulle dessa ogiltigförklaras p.g.a. formbrist. Karlgren framhöll att det var osäkert hur gränsen skulle dras mellan sådana faktiska biavtal och uttalanden som innebär att en bestämmelse i köpeavtalet ska tilläggas annan innebörd än vad som varit fallet annars. Närmare bestämt skiljde sig dessa fall från varandra genom att parterna i vissa fall inte varit tillräckligt noggranna med sitt språk och att innebörden som de lagt i köpeavtalets ordalydelse inte framgick utan hänsyn till biavtalet, samt att parterna i andra fall inte föreställt sig att det muntliga biavtalet skulle ha någon påverkan på innebörden av köpeavtalet.<sup>103</sup>

Denna gränsdragningsproblematik får Karlgren att utbrista: ”Vilka möjligheter yppa sig icke härför välvilliga domstolar att genom »tolkning» av avtal sätta biavtalsregeln ur spel!”.<sup>104</sup> Bristen på tydliga gränser, verkar poängen vara, innebär att domstolarna kan frestas att vara godtyckliga i sin tolkning, och bortse från formkravet när det resultat som då följer anses skäligare.

Både lagrådet och Karlgren uppmärksammade alltså att formkravet kunde få betydelse för avtalstolkningen. De problem som de iakttog gällde förhållanden som inte kom att omfattas av det formkrav som stadgas i nu gällande JB. Liknande problem uppmärksammades också av Vahlén i det arbete som skulle ligga till grund för inskränkningen av formkravet. Frågan är om detta arbete kan ge några insikter i hur förhållandet mellan formkravet – i den form det stadgas nu – och avtalstolkningen ska förstås.

#### **4.4 Formkravets förhållande till avtalstolkning enligt Vahlén**

Eftersom Vahléns avhandling ”Formkravet vid fastighetsköp” utgör den presentation av gällande rätt som lagstiftningsarbetet utgick ifrån när det gällande formkravet infördes så ska resonemangen i anslutning till denna fråga närmare utredas i detta avsnitt.

Vahlén inleder sin behandling av relationen mellan tolkning och formkravet vid fastighetsköp genom att ta avstånd från den princip om bokstavstolkning som enligt honom gällde under 1800-talet. Principen om bokstavstolkning beskrivs som att rättshandlingar ansågs endast vara gällande ”i enlighet med sin ordalydelse utan hänsyn

---

<sup>103</sup> Karlgren, Formkravet vid fastighetsköp – Några anteckningar i anledning av en nyutkommen avhandling, SvJT 1952 s. 783, s. 787.

<sup>104</sup> Karlgren, Formkravet vid fastighetsköp – Några anteckningar i anledning av en nyutkommen avhandling, SvJT 1952 s. 783, s. 787.

till andra moment”.<sup>105</sup> En central punkt i Vahléns kritik av bokstavstolkningen var att den skulle leda till oskäliga resultat eftersom att även när avtalshandlingen av misstag fått annat innehåll än vad som avsetts så skulle avtalet tolkas enligt ordalydelsen.<sup>106</sup> Det kunde enligt Vahlén inte begäras av parterna att de utformade sitt avtal på ett så fullkomligt otvetydigt sätt som skulle krävas för att en bokstavstolkning av samma avtal skulle bli rättvisande.<sup>107</sup> En sådan princip om bokstavstolkning hade alltså övergivits av gällande rätt eftersom nackdelarna med en sådan princip vägde ”ojämförligt mycket tyngre än fördelarna”.<sup>108</sup>

Istället gällde nu en princip om fri tolkning. En friare tolkning skulle innebära ett skydd mot oskäliga tolkningsresultat när parterna gjort misstag eller skrivit fel i avtalet.<sup>109</sup> Nu fick hänsyn tas till alla omständigheter vid avtalets tillkomst, och köpehandlingen hade därmed endast betydelse som *ett moment* i avtalets förklaringsinnehåll.<sup>110</sup> ”Således”, skriver Vahlén, gällde ”den kända tolkningsregeln *falsa demonstratio non nocet*” trots formkravet vid fastighetsköp. Denna regel förklarades innebära att ”köpet blir trots ett objektivt sett oriktigt uttryckssätt i köpehandlingen gällande i överensstämmelse med kontrahenternas gemensamma vilja”.<sup>111</sup> Möjligheten att ta hänsyn till alla omständigheter vid tolkningen kopplas ihop med att parternas gemensamma vilja också ska ha företräde framför något enskilt moment i avtalet – t.ex. köpehandlingen. Ett tolkningsresultat i ett enskilt fall skulle då helt naturligt kunna stå i strid med ordalydelsen, eftersom ordalydelsen varit ett misstag.

I nästa avsnitt ska undersökas den betydelse Vahlén menar att formkravet har istället för att innebära ordalydelsetolkning: ordalydelsen som bevis för vad som avsetts. Först ska närmare utredas på vilka grunder som en princip om fri tolkning likställs med *falsa demonstratio* och den gemensamma partsviljans företräde.

---

<sup>105</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 83.

<sup>106</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 83, jfr ovan vid not 95 om Karlgrens kritik av Vahléns användning av skälighetsargumentet.

<sup>107</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 83.

<sup>108</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 83. Se även Vahlén, Fastighetsköp, u. 2, s. 62. Ett tydligt uttryck för den modernistiska historieskrivningen där 1800-talet utmålas som formalister, här uttryckligen som ”bokstavstolkare”, se Samuelsson, Tolkning och utfyllning, s. 482 och för en övergripande kritik av denna historieskrivning, Samuelsson, Tolkningslärans gåta.

<sup>109</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 83.

<sup>110</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 84.

<sup>111</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 84. Jämför Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II, s. 58, som översätter principen till ”att det använda uttrycket är felaktigt, påverkar inte rättshandlingen”.

Vahlén hämtar stöd för sin slutsats från en utläggning av Karlgren.<sup>112</sup> Resonemanget är hos Karlgren att man redan godtar den gemensamma partsviljans företräde, i den mening att när parterna misstagit sig om vad deras uttryck objektivt sett har för innebörd så ska det som egentligen åsyftats bli gällande. Vid avtal som omfattas av formkrav så innebär det att avtalet tilläggs en betydelse som strider mot avtalets ordalydelse. Varför, frågar då Karlgren, ska man inte ta hänsyn till den ena partens befogade uppfattning av samma skriftliga innehåll och låta det bli gällande framför ordalydelsen? Är ordalydelsen i det första fallet (vid misstag) inte omöjlig att frångå så borde det inte vara omöjligt i det andra fallet heller (vid befogad uppfattning).<sup>113</sup> Vid bedömningen av en parts befogade uppfattning så kommer därmed *andra omständigheter än ordalydelsen* bli avgörande eftersom uttrycket har kunnat uppfattas på olika sätt – det krävs en tolkning enligt allmänna tolkningsregler.<sup>114</sup>

Karlgren poängterar dock att det måste vara fråga om något som parterna avsett att uttrycka genom den *skriftliga* köpehandlingen och att hänsyn inte kan tas till vad en part haft för befogade uppfattningar om vad motparten avsett att uttrycka *mundligen*. För *i så fall* skulle formkravet kunna uppluckras av en friare tolkning.<sup>115</sup>

Den centrala distinktionen för Karlgren, och även för Vahlén som är inne på samma spår, blir ifall det funnits en avsikt att ta upp det framtolkade avtalsinnehållet i skriftlig form.<sup>116</sup> Så länge detta övervägande tas på allvar så behöver formkravet inte luckras upp. Här går det alltså att se en tidig version av det argument som Grauers tar upp avseende att parternas avsikt att ta upp eller inte ta upp vissa villkor skriftligen ska vara avgörande.<sup>117</sup>

Men det leder också till att vare sig Vahlén eller Karlgren vill ställa något som helst krav på att tolkningsresultatet ska anknyta till avtalsinnehållet.<sup>118</sup> Enligt Vahlén skulle det vara ”väl formalistiskt” att ställa ett sådant krav.<sup>119</sup> Argumentet för att tolkningen ska

---

<sup>112</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 84 n. 28.

<sup>113</sup> Karlgren, Avtalsrättsliga spørsmål, u. 2, s. 58. Se även Karlgren, Några frågor rörande formkravet vid fastighetsköp, SvJT 1950 s. 861, s. 862.

<sup>114</sup> Jfr Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 84.

<sup>115</sup> Karlgren, Avtalsrättsliga spørsmål, u. 2, s. 58.

<sup>116</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 87.

<sup>117</sup> Det är till synes bl.a. detta resonemang som Grauers beaktar i sin framställning av avtalstolkningen på fastighetsrättens område, se ovan vid not 53.

<sup>118</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 87; Karlgren, Formkravet vid fastighetsköp – Några anteckningar i anledning av en nyutkommen avhandling, SvJT 1952 s. 783, s. 786 och 787.

<sup>119</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 86.

vara lika fri vid avtal som omfattas av formkrav bygger ju på att ordalydelsen inte behöver (eller ens *kan*) tas hänsyn till när parterna begått misstag, det är ju ordalydelsen som i sammanhanget *är* misstaget. Att tolkningsresultatet inte måste anknyta till uttrycket i handlingen går på tvären med vad HD i NJA 1991 s. 152 ansett gälla för formkravet vid testamente. Möjligen hänger det samman med att man, som ovan beskrivits, i ÄB 11:1 skiljer tolkningsfallen från misstagsfallen.<sup>120</sup> Där görs tolkningen av en rättshandling som lyder under formkrav inte beroende av att ett misstag begåtts för att tillskriva ordalydelsen en avvikande innebörd.

Frågan är om grunden för en fri tolkning av rättshandlingar som omfattas av formkrav alls bör hämtas från misstagsresonemang. Som vi har sett ovan så skapas ändå en gränsdragningsproblematik avseende i vilken utsträckning som kringliggande omständigheter får betydelse för tolkningen. Även Vahlén uppmärksammar detta problem när han diskuterar tolkningen i ett annat avseende.

Vahlén tycker alltså att det inte ska krävas någon grund för tolkningen i själva köpehandlingen. Men samtidigt så hävdas bestämt att sådan tolkning som ligger närmast utfyllning, vad Vahlén kallar *komplettering i avtalets anda*, inte kan komma ifråga vid avtal som omfattas av formkrav.<sup>121</sup> Sådana *underförstådda* överenskommelser, menar Vahlén, kan inte bli bindande eftersom det skulle innebära att formlösa överenskommelser faktiskt godtogs.<sup>122</sup> Vahlén knyter sedan behovet av underlag i avtalet till sådan tolkning som han anser vara komplettering i avtalets anda.<sup>123</sup>

Resultatet blir att tolkningen ibland kan vara helt fri, så länge det går att fastslå att avsikten har varit att ta upp innehållet i den skriftliga handlingen, men att tolkningen ibland måste ha anknytning till innehållet, när det är fråga om att avgöra vad som är underförstått i avtalsrelationen.<sup>124</sup> Vahlén blir därmed stående med en gränsdragningsproblematik som liknar den som beskrivits i föregående delavsnitt, d.v.s. samma problem som lagstiftaren uppmärksammade i förhållande till utfästelser om egendomens beskaf-

---

<sup>120</sup> Se ovan i stycket vid not 63.

<sup>121</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 86, jfr s. 80 om Vahléns syn på tolkning och gränsen mot utfyllning.

<sup>122</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 86, hela passagen återfinns ovan på sidan 3.

<sup>123</sup> Karlgren kritiserar med, avseende på detta resonemang, vad han anser är en förenkling från Vahléns sida av förhållandet mellan tolkning och utfyllning, men kommer inte med några egna förslag på hur det ska hanteras, se Karlgren, Formkravet vid fastighetsköp – Några anteckningar i anledning av en nyutkommen avhandling, SvJT 1952 s. 783, s. 786.

<sup>124</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 86, andra stycket jämfört med tredje och fjärde stycket.

fenhet. Detta problem uppmärksammas något senare i Vahléns framställning. Då hävdas emellertid att svårigheten med gränsdragningen inte innebär att den måste överges.<sup>125</sup> Men inte heller här finns något förslag på hur den faktiskt ska hanteras i tillämpning.

Att denna gränsdragningsproblematik var aktuell även i praktiken illustreras kanske bäst av de båda författarnas delade meningar om det vid tiden för diskussionen färskafallet i NJA 1950 s. 510. I fallet var det fråga om en fastighetsöverlåtelse där köparna (barn till säljaren) krävts muntligt utfästa att en fjärdedel av eventuell vinst vid vidareförsäljning av fastigheterna skulle utges till säljarens övriga barn (köparnas syskon). Rådhusrätten och hovrätten ansåg att sådana muntliga utfästelser var i tillräcklig grad bevisade och att formkravet inte påverkade den bundenhet som således uppstått. HD var av motsatt uppfattning och ansåg att eftersom utfästelserna tillkommit som ett ”led i avtalet om överlåtelse” så var formkravet, som då gällde alla villkor vid fastighetsköp, inte var uppfyllt och utfästelserna därför ogiltiga.

Fallet används i lagkommentaren som ett exempel på att formkravet ansetts gälla hela köpet.<sup>126</sup> Vahlén uppfattar i sin tur 1950 års fall som ett exempel på hur HD efter att under en tid inte ha upprätthållit formkravet så strängt återvänder till en striktare bedömning.<sup>127</sup> Denna synpunkt invänder Karlgren (som även deltog i avgörandet) mot och menar att det i 1950 års fall var fråga om ett villkor som var av *väsentlig* betydelse för avtalet. HD ansåg alltså inte att det muntliga avtalet inte fick beaktas vid tolkningen av fastighetsöverlåtelsen. Det var istället fråga om en överenskommelse som helt enkelt inte uppfyllde formkravet.<sup>128</sup> Här hanteras gränsdragningen i praktiken av Karlgren genom att det finns en skillnad mellan sådant som är ”ett led i avtalet” och därför måste tas upp i avtalshandlingen, och sådana uttalanden som talar för en viss tolkning av avtalet.<sup>129</sup>

Resultatet kan jämföras med den slutsats som HD kom till i NJA 1991 s. 152 angående uttalandena i samband med att ett testamente upprättades.<sup>130</sup> Även där framkom

---

<sup>125</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 105.

<sup>126</sup> Westerlind, Kommentaren kap 1-5, s 258.

<sup>127</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 154.

<sup>128</sup> Karlgren, SvJT 1952 s 783, s 793. Karlgren pekar särskilt på att en skiljaktig i HD t.o.m. ansett hela poängen med avtalet vara just att köparna skulle sälja fastigheten vidare och utge vinst till sina syskon.

<sup>129</sup> Jfr dock att Karlgren samtidigt kritiserat Vahlén för att denne försökt göra skillnad på formkravets betydelse för delar av avtalet som är av ”underordnad betydelse”, SvJT 1952 s. 783, s. 788, och där kallat en sådan uppdelning för ”tämligen torftigt”.

<sup>130</sup> Se ovan vid not XX.

motstridiga synpunkter i doktrin huruvida det muntliga utfästelserna skulle få beaktas vid tolkningen eller anses vara en formlös utfästelse. Så även om Vahléns arbete fick stor inverkan på lagstiftningsarbetet inför nu gällande jordabalk, särskilt genom att formkravet inskränktes, så löstes inte därigenom de problem som formkravet kunde orsaka vid tolkning. Snarare så *undveks* de problem som Vahlén uppfattade med formkravet, vilket blir särskilt tydligt när man under lagstiftningsarbetet undantar utfästelser om egendomens beskaffenhet från formkravet.

Även om man därmed med det perspektiv som intas i denna uppsats kan säga att vissa centrala frågor i förhållandet mellan formkrav och avtalstolkning, inte besvaras av Vahlén, så föreslår denne från sitt håll en lösning på hur formkravet *ändå* kan få betydelse vid fastställandet av formalavtals verkan: att ge det skriftliga avtalet starkare bevisvärde. Innan formkravets historiska ursprung sammanfattas så ska detta förslag granskas närmare.

#### **4.5 Formkravets betydelse för bevisning istället för tolkning**

I Vahléns undersökning av formkravet vid fastighetsköp blir en viktig slutsats att köpehandlingens ordalydelse bör anses ha starkare bevisvärde i den meningen att det föreligger en stark presumtion för att den återger det muntliga avtalet.<sup>131</sup> Det är också den slutsats som Vahlén i ett senare arbete om samma ämne tillmäter störst betydelse.<sup>132</sup> Att bevisning och avtalstolkning inte alltid är lätt att skilja på brukar framhållas i doktrin.<sup>133</sup> Här är inte meningen att uttömmande analysera detta förhållande, utan att genom ett exempel visa hur praxis inte nödvändigtvis måste ha den innebörd som Vahlén vill tillskriva den, och att fältet därmed är öppet för andra förklaringar av förhållandet mellan formkravet och avtalstolkning.<sup>134</sup>

Stöd för att ordalydelsen vid formalavtal skulle ha starkare bevisvärde hämtar Vahlén särskilt från ett rättsfall refererat i NJA 1945 s. 564.<sup>135</sup> I rättsfallet hade en fideikommissinnehavare sålt delar av sin mark till två tidigare arrendatorer. En del av de

---

<sup>131</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 92.

<sup>132</sup> Vahlén, Fastighetsköp, s. 63f.

<sup>133</sup> Adlercreutz, Avtalsrätt II, s. 33 och Heuman, Är avtalstolkning endast en rättslig verksamhet eller kräver den också bevisbedömningar?, SvJT 2015 s. 793, s. 797, med hänvisningar.

<sup>134</sup> Se vidare om hur modernisterna kunde jämföra avtalstolkning och bevisning i Samuelsson, Tolkning och utfyllning, s. 538ff.

<sup>135</sup> Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp, s. 85 n. 31 och Vahlén, Fastighetsköp, s. 63.

försålda fastigheterna hade brukats av arrendator B, men enligt fastighetsregistret tillhört den fastighet som såldes till A. Arrendator B hävdade nu bättre rätt till området, och menade att vid försäljningen till A så hade visserligen egendomen angivits med dess officiella fastighetsbeteckning, men att vad som åsyftades uppenbarligen varit att överlåtelsen skulle omfatta det område som A brukat som arrendator.

Vahléns argument tar här sikte på det faktum att HD avgör frågan med uttrycket att det ”mot köpehandlingens ordalydelse” inte visats att avsikten i avtalet mellan fideikommisshavaren och A var att sälja den mark som tidigare arrenderats. Den omständighet att det handlade om försäljning till tidigare arrendator menar Vahlén var ett viktigt tolkningsdatum som bortsågs ifrån till förmån för ordalydelsen.<sup>136</sup> Minoriteten i HD beslutade istället i enlighet med betänkandet där slutsatsen var att endast de områden som brukats av A skulle anses ingå i försäljningen till denne. Särskilt omständigheten att det omtvistade området inte hade brukats av A utan av B blev avgörande, men även att varken fideikommisshavaren eller A hade *känt till* att det omtvistade området tillhört de fastigheter som togs upp i deras köpeavtal, och att köpeskillingen motsvarade ett område som inte inbegrep det omtvistade området.<sup>137</sup>

I arbetet ”Avtal och tolkning” använder Vahlén samma rättsfall som exempel på att en part inte styrkt sitt tolkningsyrkande ”mot köpehandlingarnas lydelse”, och uttalar sedan att när exempelvis egendomen angivits med fastighetsbeteckning så måste ”en i det närmaste ovedersäglig bevisning” förebringas om att avtalet skulle ha ett annat innehåll.<sup>138</sup>

De två tolkningsalternativ som varit tillgängliga för domstolen i fallet var dels att det omtvistade området skulle ingå trots ordalydelsen, och dels att det omtvistade området inte skulle ingå, med beaktande av vad som framkommit angående omständigheterna kring hur jorden brukats. Frågan är om det inte från omständigheterna går att utläsa mer än att majoritetens hänsyn till ordalydelsen inbegrep endast att fastighetsbeteckningarna skulle vinna företräde i kraft av att vara uttryckta i avtalets ordalydelse. Av omständigheterna i H.R:n framgår exempelvis att efter angivandet av fastighetsbeteckningarna den dåförtiden vanliga formuleringen ”och allt vad därtill lagligen hörde och tillvinnas kunde”

---

<sup>136</sup> Vahlén, Fastighetsköp, s. 63.

<sup>137</sup> Se N.Rev. i NJA 1945 s. 564.

<sup>138</sup> Vahlén, Avtal och tolkning, s. 265.



använts i avtalet mellan fideikommisshavaren och A. En sådan formulering antyder i sig en viss osäkerhet om vad som skulle kunna komma att ingå i köpet och att eventuella oklarheter skulle avgöras efter vad som enligt lagen tillföll ett visst område. Ett av de skäl som minoriteten anger är att varken fideikommissägaren eller arrendator A visste vad som ingick i de fastighetsbeteckningar som angavs i kontraktet, och att det därför ligger närmare till hands att anta att deras överlåtelse avsåg vad A tidigare arrenderat. Men med hänsyn till den ovan citerade ordalydelsen skulle tvärtom kunna hävdas att parterna medvetet hade reglerat den osäkerhet om vad som skulle kunna komma ingå med hänsyn till fastighetsbeteckningarna genom att det då skulle gälla vad som enligt lag skulle anses tillhöra fastigheterna.

Vilket värde har då ordalydelsen som bevis för en parts avsikt? I allmänhet är ju texten alltid utgångspunkten för tolkningen.<sup>139</sup> Ovan har gjorts ett försök att illustrera att även när HD hänvisar till att det ”mot köpehandlingens lydelse” inte *visats* att avsikten var en annan, så kan det förstås som resultatet av ett tolkningsresonemang, istället för bevisvärdering. Vahlén menar själv även att tolkningsstandarder till sin natur är normaliserande för tolkningen och att man som motvikt alltid måste ta hänsyn till de individuella förhållandena.<sup>140</sup> Endast det förhållande att ett formkrav är aktuellt gör inte att ordalydelsen i varje enskilt fall kan tilläggas större betydelse och mindre hänsyn tas till individuella omständigheter rent generellt. Det visar sig exempelvis i det ovan diskuterade rättsfallet NJA 1950 s. 510 där HD explicit anser det *utrett* att en överenskommelse kommit till stånd, men eftersom den *inte intagits i köpehandlingen* så får den inte vara avtalsinnehåll.

Grauers hävdar numer att det under den äldre jordabalken förvisso fanns en tolkningsstandard som innebar att köpehandlingen fullständigt återgav vad parterna avtalat, och hänvisar till det ovan analyserade NJA 1945 s. 564.<sup>141</sup> Emellertid anser han att, på grund av att formkravet inskränkts, en sådan standard visserligen inte längre gäller fullt ut, men att man ändå kan *presumera* att de delar som är skriftliga återger vad parterna

---

<sup>139</sup> Av Grauers formulering i Fastighetsköp, u. 21, s. 32, ”När det gäller tolkningen, måste utgångspunkten naturligtvis vara det skriftliga avtalet, eftersom avtalet måste vara skriftligt”, kan man få intrycket att detta är något särskilt för tolkningen av avtal om köp av fast egendom. Men samma sak påpekas även gällande avtal som inte omfattas av formkrav, se Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, u. 10, s. 161 och Samuelsson, Tolkningens gåta, s. 189.

<sup>140</sup> Vahlén, Avtal och tolkning, s. 220.

<sup>141</sup> Grauers, Fastighetsköp, s. 32.

åsyftat. Vad parterna åsyftat menar dock även Grauers är en fråga om *tolkning*, och att presumtionen därmed går att bryta.<sup>142</sup> Frågan om hur formkravet påverkar själva *tolkningen* är därmed fortsatt obesvarad.

#### **4.6 Sammanfattning av formkravets moderna historia**

I det här avsnittet har det utretts vilka skäl som låg bakom inskränkningen av formkravet i och med att den nu gällande jordabalken infördes. Det har då framkommit att formkravet visserligen inte ansågs vara behövligt, exempelvis med hänsyn till att fastigheter i förhållande till lös egendom inte längre nödvändigtvis motsvarade så mycket större värden än vad lös egendom kunde göra. De för denna uppsats mer intressanta skälen till att formkravet inskränktes var dock de som hade med tolkning att göra. Särskilt tydligt blev detta vid övervägandena i anslutning till förslaget att formkravet skulle omfatta även säljarens utfästelser om fastighetens beskaffenhet. Anledningen var att man ville undvika liknande problematik som vi redan sett HD tampas med avseende formkravet vid testamente. Svårigheten uppfattades redan då vara att det inte alltid är enkelt att skilja på muntliga uttalanden som kan beaktas vid tolkningen och uttalanden som ska anses vara överenskommelser vilka inte uppfyller formkravet.

I sin behandling av avtalstolkning och formkrav så vill Vahlén till en början knyta den fria tolkningen till rationaliteten bakom misstagsreglerna. Eftersom det är just ordalydelsens innebörd som en part misstagit sig om så ansågs ordalydelsen därmed inte kunna ha så stark ställning ifall ens vid avtal om köp av fast egendom, om samma rationalitet skulle gälla för bedömningen av misstag som för tolkning i allmänhet. Tolkningsresultat som stod i strid med ordalydelsen skulle därmed vara godtagbara.

Att denna lösning inte slutligt avgjorde frågan om formkravets förhållande till tolkning visar sig främst i att Vahlén ändå känner sig manad att ställa upp ett krav på anknytning för resultatet av sådan tolkningsverksamhet som gränsar till utfyllning. Det handlar då exempelvis om att utröna mellan parterna underförstådda betydelser. I och med det har även Vahlén öppnat för samma problem med förarbetena till den nu gällande jordabalken skulle komma att uppmärksamma.

---

<sup>142</sup> Grauers, Fastighetsköp, s. 32.

Vahlén har då i sin argumentation hävdats dels att tolkningen ska vara lika fri vid tolkning av icke formbundna handlingar, dels att det krävs att man tar hänsyn till skälen varför något utlämnats från en skriftlig handling, och slutligen dels att viss tolkning kräver anknytning i köpehandlingen. Det motsvarar rätt bra vad som än i dag hävdas av Grauers när han diskuterar formkravets inverkan på tolkning.<sup>143</sup> Vahléns idé om att det skriftliga avtalet har starkare bevisvärde vid avtal som omfattas av formkrav återges fortfarande av Grauers. Som förklaring hur bevisning påverkar tolkning förlorar den dock lite av sin udd eftersom Grauers också påpekar att tolkningen i sig kan bryta en sådan presumtion. För även om det fortfarande poängteras att tolkningen alltid sker med texten som utgångspunkt så kan det tänkas vara svårt att belägga ett starkare bevisvärde med hänvisning till praxis. Att Grauers år 2016 uteslutande i detta hänseende hänvisar till samma rättsfall från 40-talet som Vahlén gjorde illustrerar det förhållandet ganska bra. Principiellt hänger det även ihop med att den rättsrealistiska synen på partsviljan som ett psykiskt faktum har ifrågasatts. Då bör även idén att avtalstolkning kan ersättas med bevisning kunna ifrågasättas.<sup>144</sup>

Frågan kan nu helt enkelt sägas vara vilka omständigheter som får beaktas vid tolkningen och ifall det krävs någon sorts anknytning mellan tolkningsresultatet och uttrycket i köpehandlingen. Vi vill så långt som möjligt respektera parternas avtalsfrihet, vilket vi gör genom att ta hänsyn till allt som är specifikt för parternas avtal.<sup>145</sup> Samtidigt måste lagens krav på viss form och innehåll respekteras. Regeln om den gemensamma partsviljans företräde och misstagsreglerna hjälper oss inte eftersom den principen inte anger något annat än att ifall det finns andra objektiva omständigheter så ska de beaktas, helt *utan begränsning*.<sup>146</sup> Men jordabalkens formkrav är just en *begränsning* av parternas avtalsfrihet och det är därför gränsdragningsproblematiken återkommer hela tiden.

I nästa avsnitt ska därför frågan om hur formkravet förhållit sig till tolkning i praxis efter den nu gällande jordabalkens ikraftträdande utredas. Har den ovan diskuterade gränsdragningsproblematiken överförs på nu gällande rätt? Eftersom formkravet inte längre gäller fastighetsköpet i dess helhet – eller för utfästelser om egendomens

---

<sup>143</sup> Jfr ovan avsnitt 3.5.

<sup>144</sup> Samuelsson, Tolkningslärans gåta, s. 188.

<sup>145</sup> Samuelsson, Tolkningslärans gåta, s. 188f. Se även Canaris & Grigoleit. Interpretation of Contracts, s. 588. Jfr dock Grönfors, Avtalsgrundande rättsfakta, u. 2, s. 43 och 70.

<sup>146</sup> Samuelsson, Tolkningslärans gåta, s. 190 och Samuelsson, Avtalsrätt efter historiens slut, JT 2016/17 s. 643, s. 650.

beskaffenhet – så skulle man kunna tänka sig att gränsdragningen inte längre är problematisk. Ändå har vi kvar den osäkerhet om förhållandet mellan formkrav och avtalstolkning som fortfarande uttrycks av bl.a. Adlercreutz och Gorton. Grauers upprepar som sagt flera av Vahléns synpunkter, men hänvisar också till ett rättsfall från 80-talet som skulle kunna kasta ljus över hur frågan har hanterats i praxis efter den nu gällande jordabalkens ikraftträdande. I nästa avsnitt följer därför inledningsvis en analys av detta rättsfall, och därefter av två andra rättsfall, som alla på olika sätt kan hjälpa oss att förstå detta förhållande.

## 5. Vad har hänt sen formkravet ändrades? Avtalstolkning och formkrav i praxis

### 5.1 Inledning

Frågan i detta skede av framställningen är hur praxis har hanterat förhållandet mellan avtalstolkning och formkrav. Eftersom syftet med uppsatsen är att utveckla en bättre förståelse för detta förhållande så har ett kvalitativt snarare än ett kvantitativt tillvägagångssätt valts. Avsnittet består därför av tre ingående rättsfallsanalyser som involverar tolkning av avtal som omfattas av formkravet i JB 4:1. Ambitionen är att steg för steg utveckla en förståelse för förhållandet mellan formkravet och avtalstolkningen genom att ta tillvara på HD:s faktiska resonemang och granska dessa i detalj.

### 5.2 Bedömningen av om formkravet uppfyllts – NJA 1984 s 482

#### 5.2.1 Bakgrund

Det i NJA 1984 s. 482 refererade rättsfallet rörde ett påstått köp av fast egendom och en handling betecknad ”köpeavtal”, vilken en av parterna inte ansåg uppfyllde formkravet i JB 4:1. Den omtvistade handlingen angav särskilt att ägarna var ”villiga att försälja” en del av sin fastighet ifall myndigheterna godkände avstyckning av denna del, vilket säljaren menade inte uppfyllde kravet på en överlåtelseförklaring enligt JB 4:1. Hur avtalstolkning förhåller sig till formkravet blir här omedelbart aktuellt, bara av det skälet att frågan som ställs till HD har att göra med om kravet i JB 4:1 är uppfyllt. Det handlar

dock inte omedelbart om vad parterna får anses ha avtalat och framstår därmed inte direkt som en avtalstolkningsfråga. Rättsfallet och uttrycket ”villiga att försälja” används ibland som ett exempel på vad som godtagits såsom överlåtelseförklaring av HD och mot bakgrund av detta så ska det genom en närmare analys av HD:s resonemang preciseras hur dessa frågor hänger samman.<sup>147</sup>

### 5.2.2 Formuleringen av frågan och avgränsningen av relevant tolkningsunderlag

HD ställer inte omedelbart upp en tolkningsfråga i sina skäl. De inleder istället med att beskriva JB:s krav på överlåtelseförklaring och anmärker att ogiltighet följer om detta krav inte uppfylls. På det här stadiet kan frågan i målet karaktäriseras som en fråga om huruvida lagens krav är uppfyllda, i motsats till en avtalstolkningsfråga. Det intrycket förstärks när HD närmare utreder vad dessa krav innebär genom att vända sig till förarbetena. Beskedet som lämnas där är att formkravet ska upprätthållas strängt och att överlåtelseförklaringen ska komma till *klart uttryck* i köpehandlingen.<sup>148</sup> I och med det verkar emellertid lagstiftarens preciseringar av formkravet ta slut. HD uttalar, apropå dessa krav på strängheten och klart uttryck:

”För ett giltigt köp kan emellertid inte krävas, att överlåtelsen uttrycks med en ordalydelse som *direkt anknyter till lagtexten*. Bedömningen av frågan, huruvida en handling kan anses ge klart uttryck åt en överlåtelseförklaring, kan inte heller begränsas till enskilda i handlingen förekommande uttryck utan måste ske *på grundval av handlingens innehåll i dess helhet*.”<sup>149</sup>

HD slår alltså för det första fast att formkravet inte är ett krav på att vissa specifika ord ska användas. Vidare menar HD att bedömningen av om kravet på klart uttryck är uppfyllt inte är bunden till specifika ord utan är mer fri i den meningen att hela handlingens innehåll får beaktas.

Dessa skäl kan jämföras med hur hovrätten tidigare hanterade samma fråga. Vad hovrätten gjorde var nämligen just att begränsa sin bedömning till det enskilda uttrycket ”villig att försälja”. Domstolen hade även där hänvisat till kravet på strängt upprätthållande av formkravet. På grund av det uttalandet ansåg hovrätten att uttrycket i avtalet inte utgjorde en godtagbar överlåtelseförklaring. För hovrätten verkar en sträng

---

<sup>147</sup> Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II, s. 56, NJA 2012 s. 1095, p. 8, Beckman m.fl., Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar, u. 2, s. 63, Grauers, Fastighetsköp, s. 52.

<sup>148</sup> Jfr ovan i avsnitt 4 om kravet på stränghet.

<sup>149</sup> NJA 1984 s. 482, s. 485f, mina kursiveringar.

bedömning innebära att vissa specifika ord skulle användas, eller att orden skulle förstås utan hänsyn till sammanhanget de förekom i.<sup>150</sup> I vanligt språkbruk så betyder ”villig att försälja” inte detsamma som exempelvis ”överlåter”. Det är allt som hovrätten därmed behöver konstatera, vilket också gör att domskälen kan hållas mycket korta eftersom allt man behöver förstå är just att dessa uttryck inte allmänt sett betyder samma sak.<sup>151</sup>

Det HD istället slår fast att är att bedömningen av om en handling ska anses ge uttryck för en överlåtelseförklaring måste ske ”på grundval av handlingens innehåll i dess helhet.” I och med att bedömningen ska ske utifrån flera omständigheter blir det en tolkningsfråga vad som kan anses ge klart uttryck åt en överlåtelseförklaring. All rättstillämpning handlar visserligen om att tillämpa vissa allmänna regler på specifika fall, och för det krävs (lag)tolkning. Det speciella med frågan här är att det *samtidigt* är en avtalstolkningsfråga eftersom svaret på vad som är ett klart uttryck beror på en bedömning av det specifika avtalets innehåll. HD inleder också sin bedömning med hänsyn till vad parterna *avsett*: domstolen anser att eftersom handlingen var villkorad av avstyckning, så ger den inte något starkt stöd för att handlingen avsetts innebära endast en utfästelse om framtida försäljning. Vad parterna gemensamt avsett är ju det som normalt sett ska utrönas genom avtalstolkning.<sup>152</sup>

Samtidigt är inte frågan i just detta skede en fråga om vad parterna har avsett.<sup>153</sup> Frågan är fortfarande om överlåtelseförklaringen har kommit till klart uttryck i köpehandlingen, vilket tydligast framgår av slutsatsen i bedömningen som är att den *får anses* ge tillräckligt klart *uttryck* åt en överlåtelseförklaring. Hur dessa frågor påverkar varandra kommer framgå av analysen i nästa delavsnitt, först ska något sägas om HD:s avgränsning av tolkningsmaterialet.

Att handlingens innehåll i dess helhet ska ligga till grund för bedömningen innebär inte bara ett avståndstagande från den syn på stränghet som hovrätten hade gjort uttryck för. Det kan även tolkas som att HD anser att ingenting *utöver handlingens innehåll* ska ligga till grund för bedömningen av om en överlåtelseförklaring är klart uttryckt. Gemene

---

<sup>150</sup> Med hänsyn till att HD i NJA 1975 s. 635 kommit fram till att JB 4:1 inte krävt ordet ”överlåter” används så är det mer troligt att hovrätten i inte krävt att ordalydelsen anslöt till lagtexten, utan endast bedömt uttrycket utan hänsyn till kontexten. Detta har ovan hävdats följa redan av JB 4:1, se avsnitt 3.3.

<sup>151</sup> HD håller med hovrätten om att ”villig att försälja”, sett för sig själv, *givetvis* inte kan uppfattas som en överlåtelseförklaring.

<sup>152</sup> Se ovan vid not 23 och exempelvis det nedan kommenterade NJA 2016 s. 689, p. 10.

<sup>153</sup> Jfr ovan om varför falska demonstratio inte kan gälla urskillningslöst vid forbundna rättshandlingar.

avtalsstolkningsfråga avgörs ju enligt tradition med hänsyn till allt som förekommit vid avtalets ingående.<sup>154</sup> Här gäller i så fall ett annat underlag vid bedömningen av om formkravet är uppfyllt. Att vissa omständigheter inte bör tas hänsyn till framgår även genom att HD i domskälen delar upp sin bedömning beroende på vilka omständigheter som beaktas. HD kommer först fram till att handlingen i det här fallet utgjort ett tillräckligt klart uttryck för en överlåtelseförklaring, baserat på handlingens innehåll i dess helhet. Därefter fortsätter bedömningen, men nu är frågan vad parterna kan ha *avsett* med beaktande särskilt av ”omständigheter vid sidan av själva innehållet i handlingen”.<sup>155</sup>

Möjligtvis är det just denna begränsning som Adlercreutz och Gorton menar utgör ett hinder för att ta hänsyn till alla relevanta omständigheter vid tolkning av avtal som omfattas av formkrav.<sup>156</sup> I så fall bör HD:s skäl för att anse formkravet uppfyllt i detta fall vara belysande för hur detta hinder påverkar avtalsstolkningen. Nedan följer därför en närmare analys av de skäl som HD anger för att anse att handlingen i det här fallet utgjorde en formenlig överlåtelseförklaring. Enligt vad domstolen precis slagit fast så ska bedömningen inte ska vara så sträng att kontexten helt bortses från, men ska heller inte ske med beaktande av *alla* omständigheter, utan endast *handlingens innehåll i dess helhet*.

### 5.2.3 HD:s bedömning av handlingen i detta fall

Som tidigare antytts så hade uttrycket ”villig att försälja” nära samband med ett villkor om att avstyckning skulle godkännas av myndigheterna för att försäljningen skulle bli av. Kontraktet hade i denna del följande lydelse:

”Därest myndigheterna medgiva att ett markområde, beläget på Slakmöre 1:2 [...], avstyckas är ägarna till Slakmöre 1:2 villiga att försälja området till Börje J...”

HD framhåller i sitt tolkningsresonemang inledningsvis att *med hänsyn till avstyckningsvillkoret* så finns det inte något starkt stöd för att endast en utfästelse om framtida försäljning hade avsetts. Vad är det då med ett sådant villkor som talar mot att utfästelse om framtida försäljning avsetts? Avstyckning har den funktion att en fastighet delas upp, vilket möjliggör att någon annan kan meddelas lagfart på det avstyckade

---

<sup>154</sup> Se Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II, s. 54f.

<sup>155</sup> NJA 1984 s. 482, s. 486.

<sup>156</sup> Jfr ovan avsnitt 1.1 och Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II, s. 56.

området.<sup>157</sup> Med den bakgrundsförståelsen verkar det mest rimligt att avstyckningen i det här fallet ha föranletts av försäljningen. Det ligger närmast i avstyckningens natur att ansökan om avstyckning inte sker förutom i situationer där den avstyckade marken ska säljas. Det är knappast så, antyder HD, att säljarna tänkt stycka av en bit av fastigheten och samtidigt endast utfästa sig om en framtida försäljning av marken; ifall marken inte var tänkt att säljas så skulle det inte finnas någon anledning att begära en avstyckning.

HD resonemang fortsätter omedelbart därefter med anmärkningen att ”Handlingen har betecknats som köpeavtal...” som för att driva hem poängen att även om någon skulle stycka av mark och endast utfästa en framtida överlåtelse, så skulle det knappast ske i en handling betecknad ”Köpeavtal”. Därefter följer en uppräknig av det i handlingens innehåll som pekar på att det var fråga om överlåtelse: köpeskillning anges, när och på vilka villkor tillträde ska ske regleras, samt att båda parter har undertecknat handlingen och är uttryckligt angivna som köpare respektive säljare. Dessutom anges att köpehandlingens innehåller allt som med hänsyn till fastighetsköpets natur behöver regleras.<sup>158</sup>

Det iakttas här lätt hur HD tillämpar den tidigare uppställda regeln om att hänsyn endast ska tas till innehållet i själva avtalshandlingen. De omständigheter som domstolen stödjer sin tolkning på består nästan uteslutande av omständigheter som framgår direkt av avtalshandlingen.<sup>159</sup>

Det går också att se hur problem skulle kunna uppstå vid tillämpningen av en sådan regel. HD anger aldrig varför handlingen i dess helhet ska vara bestämmande vid tolkningen. Möjligen följer detta av skälen för att formkravet upprätthölls vid JB:s införande, och som hade att göra med behovet av att offentliggöra vissa villkor. Poängen med att endast ta hänsyn till innehållet i själva handlingen skulle då kunna vara att det ska räcka med att endast studera handlingen för att informera sig om ifall det är ett köpeavtal.<sup>160</sup> Samtidigt kan det uppmärksammas att även om avstyckningen nämns direkt i avtalstexten så förutsätter HD en viss förståelse om varför avstyckning sker, antingen generellt eller i just detta fall. Denna förståelse får sedan ligga till grund för betydelsen av avtalet i stort. Men vad en avstyckning är, eller vad det normalt sett har för betydelse

---

<sup>157</sup> Numer används uttrycket fastighetsbildning och köp av en del av en fastighet är ogiltigt enligt JB 4:7, se vidare Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt, u. 7, s. 17.

<sup>158</sup> Jämför dock föredraganden som tycker att det saknas bestämmelser om fördelning av ansökningskostnader.

<sup>159</sup> Jfr som exempel föredraganden i HD som tar hänsyn till parternas kunskaper vid tolkningen.

<sup>160</sup> Se de skäl för formkrav som anges ovan i avsnitt 4.2.



framgår inte direkt av *innehållet i handlingen*. Detsamma gäller visserligen för alla ord och uttryck i kontraktet eftersom all användning av språk förutsätter viss förförståelse och att användaren vet ungefär vad mottagaren kan förstå. I HD:s tolkning samspelar den generella förståelsen av vad avstyckning innebär med det för avtalet individuella villkoret: generellt sett så görs avstyckning endast vid försäljning och mycket av innehållet i det individuella avtalet talar för att försäljning var vad som avsetts. Det man kan ta med sig är då att viss förståelse för i alla fall fastighetsrättsliga begrepps betydelse kan förutsättas även när ett formalavtal tolkas.

Angående parternas förförståelse är även HD:s sista argument av intresse. Att handlingen reglerade allt som med hänsyn till *sakens natur* behövde regleras förutsätter ju även det en viss förförståelse för fastighetsköpets natur. Särskilt med hänsyn till att föredraganden närmast hävdade motsatsen, nämligen att allt som vanligtvis regleras i ett fastighetsköp inte tagits in i avtalet, inställer sig frågan om hur relevant bakgrundsinformation bör bestämmas.<sup>161</sup> Möjligen kan den ytterligare nyanseringen göras att där föredraganden talar om vad som *vanligtvis regleras* i ett avtal så talar HD om vad som *ligger i sakens natur*, vilket inte nödvändigtvis är detsamma. Vad som sker *vanligtvis* antyder någon sorts erfarenhet, medans det som ligger i sakens natur snarare följer logiskt av den rättsliga regleringen. Det antyder att sådan förförståelse som tillägnas genom praktisk erfarenhet av rättsområdet inte kan komplettera avtalstexten som tolkningsunderlag, utan endast sådant som parterna kan sluta sig till behöver regleras utifrån de krav som lagen ställer upp.<sup>162</sup>

#### 5.2.4 *Avsiktens betydelse för överlåtelseförklaringens klarhet*

Så långt har vi HD:s tolkning av vad parterna avsett med hänsyn till handlingen i dess helhet. Men hur kommer det sig att parternas avsikt får betydelse för frågan om formkravet – i det här fallet kravet på överlåtelseförklaring – är uppfyllt? Som tidigare

---

<sup>161</sup> Samtidigt framgår av NJA 2012 s. 1095, p. 10 att avtalet inte måste framstå som slutreglerat för att en överlåtelseförklaring ska anses framgå.

<sup>162</sup> Detta kan liknas vid sådant som Adlercreutz & Gorton, *Avtalsrätt II*, u. 6, s. 23, kan följa av utfyllande rättsregler. Jfr Vahlén, *Formkravet vid fastighetsköp*, s. 86 som menar att man inte kan ta hänsyn till sådant som är underförstått och som gränsar till utfyllning av avtal.

framhållits kan inte frågan om formkravet har uppfyllts endast bero på vad parterna får anses ha avsett med avtalet.<sup>163</sup>

Som HD poängterar anges det redan i förarbetena att överlåtelseförklaringen måste komma till *klart uttryck*.<sup>164</sup> I formkravet ligger därmed ett krav på uttryckssättet. Ett sätt att ställa krav på uttryckssättet skulle vara att kräva att uttryckssättet anslöt till allmänt språkbruk eller att ordalydelsen direkt anknöt till lagtexten.<sup>165</sup> Det är ett sådant krav hovrätten uppfattar i förarbetenas krav på stränghet, och deras lösning bygger därmed på den i allmänt språkbruk uppenbara skillnaden mellan ”överlåter” och ”villig att försälja”. Men HD öppnar för att handlingen *i dess helhet* ska ge uttryck för en överlåtelseförklaring, och att *detta* uttryck ska vara tillräckligt klart. Vad kravet på klart uttryck innebär blir därmed inte lika tydligt. Det går inte att knyta till allmänt språkbruk eftersom det knappast finns något allmänt språkbruk för hur en överlåtelse kommer till klart uttryck genom en handling i dess helhet. Genom att göra en helhetsbedömning tvingas HD ta hänsyn till vad avsikten med handlingen har varit eftersom helhetsbedömningen blir en fråga om innebörd, och inte om form. Vad parterna har lagt för innebörd i de ord som används bestäms också av deras avsikt med avtalet. Det blir då omöjligt att avgöra om formkravet är uppfyllt utan en bedömning av avsikten med avtalet.

I det här fallet framgår det av att uttrycket ”villig att försälja” inte får den innebörd som det skulle ha enligt normalt språkbruk, när det sammanhang det förekommer i beaktas. Häri kan man se förhållandet mellan formkravet och parternas avsikt. Så länge formkravet inte är ett absolut krav på att vissa ord ska användas så kan det framgå, av avtalet i dess helhet, att avsikten inte har varit att alla uttryck har den innebörd som följer av normalt språkbruk. Genom att använda uttrycket ”villig att försälja” i *detta sammanhang* så går det att utläsa att avsikten inte har varit att använda uttrycket i sin normalspråkliga betydelse.<sup>166</sup> Och det kan även framgå för en till avtalet utomstående

---

<sup>163</sup> Jfr även med NJA 1971 s. 412 där HD uttalade att man inte genom en skriftlig hänvisning till vad som förekommit muntligen kunde uppfylla formkravet enligt den då gällande nyttjanderättslagen. Potentiellt kan man även ingå avtal med röksignaler. Men oavsett om parternas avsikt framgår med all önskvärd tydlighet genom röksignalerna så kan inte formkravet därmed anses uppfyllt, även om skriftlig hänvisning sker till röksignalerna, se Samuelsson, Åter till huset vid Göta älv, s. 168f.

<sup>164</sup> Se Westerlind, Kommentar till jordabalken 1-5 kap., s. 277.

<sup>165</sup> Jfr HD:s skäl st 2.

<sup>166</sup> Se, angående att användning av ord också innebär att dess betydelse bestäms, Samuelsson, Hermeneutik, s. 390.

person på grund av att HD inskränkt den tillåtna tolkningsdatan till vad som framgår av handlingens innehåll i dess helhet.

Detta betraktelsesätt innebär att den syn på avtalstolkning som Lord Hoffman ger uttryck för är relevant även för avtal som omfattas av formkrav, om än i något begränsad mening.<sup>167</sup> Hans poäng var att ord kan ha en särskild betydelse mellan parterna, och att denna särskilda betydelse är en tillgänglig tolkning även för domstolen, om man tar hänsyn till alla omständigheter inför avtalet. Begränsningen blir i och med formkravet att *alla* omständigheter inte får tas hänsyn till, men väl alla som framgår av avtalet i dess helhet. Möjligen är det då svårt att genom tolkning fastställa att parterna har givit vissa ord en innebörd som ligger långt ifrån normalt språkbruk (såvida det inte framgår av definitioner som gjorts i avtalshandlingen). Men som detta rättsfall visar är det fullt möjligt att genom tolkning komma fram till att en överlåtelseförklaring framgick klart nog, även när en bedömning utifrån endast ordalydelsen inte hade givit samma resultat.

Skulle det då inte vara enklare att lösa problemet på hovrättenens sätt? Poängen här är dock inte att hovrättens lösning är fel med hänsyn till de omständigheter som deras tolkning bygger på.<sup>168</sup> Poängen är att en sådan tolkning inte tillräcklig beaktar parternas individuella överenskommelse eftersom den uteslutande bygger på det enskilda uttryckets allmänspråkliga betydelse.

Hänsyn till parternas individuella överenskommelse bygger på att de har avtalsfrihet, vilken visserligen har inskränkts genom uppställandet av formkrav för fastighetsköp i JB 4:1. Frågan blir då *hur långt* avtalsfriheten har inskränkts. JB 4:1 kräver inte att några särskilda ord används och HD tar i målet fasta på att parterna därmed kan bestämma hur de vill formulera sig.<sup>169</sup> Att kräva överensstämmelse skulle med andra ord inte vara förenligt med den avtalsfrihet som parterna ändå tillerkänns i JB 4:1.

Sammanfattningsvis är formkravet en inskränkning av avtalsfriheten och när frågan är om formkravet har uppfyllts så måste tolkningen inskränkas i samma mån. I domen sker det genom att det ställs ett krav på att överlåtelseförklaringen kommer till klart uttryck. Språket som används måste ansluta till en viss standard. Men även om parterna inte använt sig av de för situationen konventionella språkformerna så kan denna

---

<sup>167</sup> Se ovan avsnitt 3.6.

<sup>168</sup> Jfr ovan om att HD håller med om att "villig att försälja" inte *i sig* innebär en överlåtelse.

<sup>169</sup> Jfr HD:s formulering, st 3 domskälen, "För ett giltigt köp kan emellertid inte krävas, att överlåtelsen uttrycks med en ordalydelse som direkt anknyter till lagtexten." och ovan vid avsnitt 3.3 och vid not 150.

avvikande användning framgå av avtalet i dess helhet, så att handlingen ändå ger *klart uttryck* för en överlåtelseförklaring.

#### 5.2.5 Tolkning med hänsyn till andra omständigheter

Som framgått ovan avslutar inte HD sina domskäl när de kommit fram till att avtalet ger ett klart uttryck åt en överlåtelseförklaring. De undersöker vidare om handlingen ändå kan anses ge uttryck för endast en utfästelse om framtida överlåtelse, d.v.s. ifall en *annan* partsavsikt kan framkomma om ytterligare omständigheter beaktas.<sup>170</sup> Anledningen till att frågan alls blir aktuell när domstolen redan i tidigare led diskuterat partsavsikten är, i enlighet med analysen ovan, att det är en partsavsikt i inskränkt mening som har betydelse för om formkravet är uppfyllt. Här är det däremot en fråga om vad parterna har avsett genom handlingen med hänsyn även till ”omständigheter vid sidan av själva handlingen”; mängden relevant tolkningsdata utvidgas igen.

Den enda omständighet som HD uppfattade som relevant för denna bedömning i det här fallet var att säljarparten hade åberopat att köpeavtalet inte bevittnats, vilket enligt JB 20:7 p. 1 krävs för att lagfart ska kunna meddelas på grundval av handlingen. Enligt säljaren tydde detta på att ett slutgiltigt köp inte hade avsetts mellan parterna. HD ansåg emellertid att detta förhållande inte kunde ges nämnvärd betydelse eftersom det istället kunde förutsättas att parterna skulle upprätta ett köpebrev vilket då skulle kunna bevittnas och tjäna som underlag till ansökan om lagfart.<sup>171</sup> Här hänvisas till det för fastighetsöverlåtelse vanliga förfarandet att när alla villkor i ett köpekontrakt är uppfyllda – i det här fallet köpeskillingens erläggande och ansöknings om avstyckning – så upprättas normalt sett ett köpebrev.<sup>172</sup> I det här fallet ansågs därmed inte omständigheter vid sidan av avtalet tala emot att det inte var fråga om en överlåtelse.

Att avtalstolkningen måste göras i två steg på det här sättet följer av att även en formenlig köpehandling inte med nödvändighet innebär att ett avtal om köp av fast egendom slutits. Som säljaren i målet hävdar kan en handling upprättats så att den möter formkravet, men det kan samtidigt föreligga omständigheter som tyder på att avsikten

---

<sup>170</sup> Se tredje stycket i HD:s domskäl: ”Det sagda utesluter inte att omständigheter vid sidan av själva innehållet i handlingen kan föranleda att handlingen bedöms som endast ett uttryck för en utfästelse om framtida försäljning.”

<sup>171</sup> Jfr om de dubbla köpehandlingarnas funktion nedan i avsnitt 5.4.2.

<sup>172</sup> Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt, u. 7, s. 87.

med handlingen endast var att utfästa en framtida försäljning. För en sådan överenskommelse gäller inte något formkrav och det går därmed bra att ta hänsyn till alla omständigheter, även vid sidan av innehållet i själva handlingen. I NJA 2012 s. 1095 gjordes ett liknande resonemang utifrån att parterna *senare* hade upprättat vad som framstod som en formkravsenslig överlåtelsehandling. Den omständigheten informerades tolkningen av vad som avsetts med ett tidigare förlikningsavtal, och slutsatsen blev att en överlåtelse inte genom det avtalet hade varit avsedd.<sup>173</sup>

### 5.2.6 Sammanfattning av rättsfallsanalysen

Tingsrätten inledde sina skäl med att poängtera att den ena parten ”endast” åberopat att handlingen inte uppfyllde formkravet. Som vi har sett så går det inte att bortse från vad parterna kan ha avsett med sitt avtal – om än i någon inskränkt mening – när uppfyllelse av formkravet ska bedömas. Att då endast åberopa att formkravet inte är uppfyllt, utan argument om innebörden av avtalet, blir att endast gå halvvägs i sin argumentation.

Som framgår ovan av redogörelsen för fallet så har det åtskilligt att säga om förhållandet mellan tolkning och formkrav. Inledningsvis poängterades att frågan i målet inte från början hade karaktären av en avtalstolkningsfråga, men att HD ändå snart faller in i något som liknar ett avtalstolkningsresonemang. Detta sades reflektera att bedömningen av om formkravet är uppfyllt involverar en bedömning av parternas avsikt, eftersom hela avtalets innehåll kan informera betydelsen av enskilda uttryck.<sup>174</sup> Ett sätt att beskriva det skulle då kunna vara att parterna, efter en tolkning av deras avtal, får anses ha avsett att ”villig att försälja” inte skulle ha den betydelse som uttrycket anses ha i normalt språkbruk. Det är möjligt eftersom att HD har öppnat för att bedömningen ska göras med hänsyn till handlingens innehåll i dess helhet, och därmed hamnar den individuella överenskommelsen i centrum. Det inkluderar även parternas implicita överenskommelse om hur vissa ord ska förstås, vilket även är i linje med grunden för den friare form av tolkning som Lord Hoffman förespråkade i engelsk rätt. De går då inte att som hovrätten helt enkelt avgöra frågan på vad några specifika ord vanligtvis, utanför avtalsförhållandet, har för betydelse.

---

<sup>173</sup> NJA 2012 s. 1095 p. 10.

<sup>174</sup> Jfr Lehrberg, *Avtalstolkning*, u. 7, s. 37, som förespråkar en succesiv utvidgning av kontexten vid avtalstolkning för att ta hänsyn till den speciella innebörd uttryck kan ha i den enskilda avtalsrelationen.

HD avgränsar även vad som är relevanta tolkningsdata till innehållet i köpehandlingen när det gäller att fastställa handlingens innebörd. Det för naturligen med sig frågan vilket underlag man får ta hänsyn till när man ska tolka innehållet i övrigt. Det har ovan antytts att exempelvis viss förståelse för ett rättsligt institut som avstyckning kan förutsättas, även om sådan förståelse inte kan vinnas genom innehållet i avtalet.

### 5.2.7 *Betydelse för den fortsatta analysen*

Vad har detta för vidare betydelse för avtalstolkning och formkrav? Här gällde det specifikt den del av formkravet som kräver att just en överlåtelseförklaring kommer till klart uttryck i köpehandlingen. Det *hinder* för avtalstolkningen som har kunnat iakttas är att endast vad som framkommit av handlingen får tas hänsyn till vid tolkningen.<sup>175</sup> Men frågan som då behandlas av HD är om *formkravet är uppfyllt* och endast indirekt vad parterna har avsett. Efter att den frågan är avgjord så tolkas avtalet explicit med hänsyn även till ”omständigheter vid sidan av själva innehållet i handlingen”. Preliminärt kan därför sägas att även om begränsningen av relevant tolkningsdata är någorlunda tydlig för den ena delfrågan i fallet så är det därmed inte säkert att samma begränsning skulle göras när frågan istället har att göra med egendomens omfattning. Det som går att ta med sig är dock att avsikten med avtalet kan påverka bedömningen av om formkravet är uppfyllt när detta krav inte är ett krav på en specifik ordalydelse.

Samtidigt fick också den fastighetsrättsliga kontexten särskild betydelse i tolkningen eftersom användningen av dubbla köpehandlingar blir avgörande för att avtalet ansågs vara tillräckligt utförligt: en bevittnad handling kunde ordnas senare i form av ett köpebrev. Hur bruket av dubbla köpehandlingar relaterar till formkravet och avtalstolkning har behandlats av HD i två till varandra nära anknutna rättsfall som ska analyseras i de två kommande delavsnitten.

## 5.3 Avtalstolkning och dubbla köpehandlingar – NJA 1982 s. 691

### 5.3.1 *Inledning*

HD har i NJA 1982 s. 691 och NJA 2016 s. 689 avgjort två avtalstolkningsfrågor som båda relaterar till användningen av dubbla köpehandlingar. Användningen av dubbla

---

<sup>175</sup> Jfr citatet från Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II, s. 56, i uppsatsens avsnitt 1.1.

köpehandlingar vid fastighetsköp har en lång historia och regleras tillsammans med formkravet i jordabalkens fjärde kapitel. Ofta beskrivs köpekontraktets respektive köpebrevets funktion som att det förra omfattar alla köpevillkor och det senare utfärdas i samband med att köpeskilling erläggs och tillträde sker. Köpebrevet innehåller då normalt endast de villkor som krävs för att få lagfart, och parterna kan undvika att alla villkor i köpekontraktet blir allmän handling hos inskrivningsmyndigheten.<sup>176</sup> Det som är gemensamt för de rättsfall som ska kommenteras här var hur motstridiga uppgifter i de olika köpehandlingarna skulle hanteras vid bestämmandet av avtalsinnehållet.

### 5.3.2 *Bakgrund och olika sätt att läsa HD:s domskäl*

I NJA 1982 s. 691 hade ett byggbolag överlåtit en tomträtt åt Carl-Einar E och för det ändamålet hade först upprättats ett köpekontrakt och senare ett köpebrev.<sup>177</sup> Priset för tomträtten angavs till ett visst *preliminärt* belopp i köpekontraktet. Det slutgiltiga priset skulle vara beroende av vissa framtida omständigheter, närmare bestämt vad statligt långivande myndighet skulle komma att fastställa. Betalning skulle därutöver ske i olika omgångar och köpebrev skulle upprättas när hela köpeskillingen erlagts och tillträde skett. Innan priset hade beräknats på det i köpekontraktet angivna viset upprättade säljaren ett köpebrev som angav samma köpeskilling som köpekontraktet, d.v.s. samma som det preliminära beloppet. Carl-Einar E hävdade att det lägre priset enligt köpebrevet var det som gällde mellan parterna, och byggbolaget menade att det slutgiltiga priset fortfarande skulle beräknas i enlighet med vad som först överenskommit i köpekontraktet. Att köpebrevet angav ett lägre belopp än vad som skulle gälla med den i kontraktet överenskomna beräkningsgrunden var enligt byggbolaget endast för att köparen skulle kunna få lagfart innan det slutliga priset hunnit fastställts.

Tolkningsfrågan får på grund av parternas argument formen att beroende på vilket underlag som väljs så kommer svaret på vad som är avsett ge sig självt; utgå från köpebrevet så får Carl-Einar E rätt, utgå från köpekontraktet så får byggbolaget rätt. Det ställs inte heller en konventionell tolkningsfråga, eller en fråga över huvud taget. Efter att ha redogjort för parternas inställning så inleder HD istället sin bedömning med följande mening: ”Vid bedömning av köpebrevets betydelse för rättsförhållandet mellan parterna

---

<sup>176</sup> Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt, u. 7, s. 87.

<sup>177</sup> Samma formkrav gäller för överlåtelse av tomträtt som för fastighet, se JB 13:7.

är att märka följande.” Därpå följer en uppräkningslista av de bestämmelser om köpeskillingen som framkommit i köpekontraktet: att köpeskillingen skulle utgöras av högsta möjliga belopp som statligt långivande myndighet fastställde, att det preliminära priset byggde på kostnadsläget för året innan köpekontraktet upprättades och att det slutliga priset skulle ta hänsyn till indexförändringar och kostnadsökningar. Därefter angavs även att Carl-Einar E erlagt vissa kontantbelopp innan köpebrevet upprättats. Slutligen nämner HD att köpebrevet utfärdats av byggbolaget som däri angivit det preliminära beloppet tillsammans med en förklaring att det blivit i överenskommen ordning betald, och att brevet också undertecknats av parterna. Utan att dra några slutsatser från eller kommentera dessa omständigheter går HD vidare, i nästa stycke, med att ange att köpebrevet uppfyller det lagstadgade formkravet. Först därefter följer HD slutsats om köpebrevets betydelse:

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

Det HD kommer fram till är alltså att köpebrevet med den lägre köpeskillingen är att uppfatta som den slutliga uppgörelsen. Det är dock något oklart exakt utifrån vilka grunder denna slutsats dras. Vad hänvisningen som inleder slutsatsen (”Med hänsyn härtill...”) syftar på är tvetydigt, eftersom HD har delat upp sitt resonemang i två stycken, där det i det första stycket räknas upp ett antal omständigheter utan att någon slutsats dras eller omdöme fälls. Denna oklarhet framgår inte av citatet ovan eftersom det första stycket med omständigheterna utelämnats. Men frågan är om HD:s skäl ska läsas som att 1) alla de uppräknade omständigheterna har betydelse för hur köpebrevet ska förstås eller 2) om endast de skäl som tas upp i samma stycke är relevanta för samma slutsats. Med den andra läsningen så bygger slutsatsen på *att* köpebrevet är en giltig köpehandling mellan parterna, i förening med *att* det har upprättats senare än köpekontraktet. Denna läsning förespråkas av Munukka som menar att man i skälen kan utläsa en mycket enkel regel: ”En senare upprättad formriktig köpehandling är giltig, och *eftersom* den är senare *ska*



den uppfattas som en slutlig uppgörelse om priset, men särskilda skäl kan medge att tolkningen grundas på annat än ordalydelsen.”<sup>178</sup>

Med läsning 1) kan istället HD:s slutsats om köpebrevets innebörd anses följa av alla de omständigheter som tagits upp i skälen efter uttalandet om att vad som ska läggas märke till vid bedömningen av betydelsen av köpebrevets betydelse. Det man då kan utläsa av HD:s dom är inte en generell regel om vilken köpehandling som i alla situationer ska ha företräde utan en slutsats om att köpebrevet i *det här fallet* med hänsyn till alla de *individuella omständigheterna* ska uppfattas som en slutlig uppgörelse, ifall inte några andra individuella omständigheter talar emot denna slutsats.<sup>179</sup>

En sådan läsning av domskälen störs visserligen av styckeuppdelningen som gör att slutsatsens ”med hänsyn härtill” ogärna läses som en syftning på alla omständigheter som HD angivit i stycket innan. Däremot så skulle dessa omständigheter hänga ganska löst om de inte hade någon betydelse för slutsatsen. Dessutom inleder, som sagt, HD sin bedömning med påpekandet att dessa omständigheter ska tas hänsyn till när *köpebrevets betydelse för rättsförhållandet bedöms*. Slutsatsen som följer handlar också om betydelsen av köpebrevet, vilket går att se i HD:s språkbruk: Slutsatsen handlar om *hur köpebrevet ska uppfattas*, om inte andra förhållanden föreligger för att *tillägga det en annan innebörd*. Det går då knappast att bortse från alla de omständigheter som HD ansett har betydelse för bedömningen av köpebrevets innebörd i just det här fallet. Den slutsats som HD drar är heller inte formulerad som en allmän synpunkt på köpebrev respektive köpekontrakts betydelse i största allmänhet utan handlar om *köpebrevets betydelse*. Ska några generella slutsatser dras av ett rättsfall så måste då hänsyn tas till att avgörandet skedde med beaktande av de individuella omständigheterna i fallet.

### 5.3.3 HD:s tolkning med hänsyn till alla relevanta omständigheter

Tar vi då utgångspunkt i allt vi fått veta om omständigheter som är specifika för parternas användning av köpebrev i detta fall, så är det tydligt att *ett annat pris* skulle kunna komma

---

<sup>178</sup> Munukka, Fastighetsköp med motstridiga köpehandlingar, JT 2016/17 s. 954, s. 961. Min kursivering av ”eftersom”. Munukka citerar samma del av HD:s skäl, vilket gör hans poäng enklare eftersom den något oklara kontexten utelämnas även där.

<sup>179</sup> Enligt Munukka, JT 2016/17 s. 954, s. 963, skulle detta reducera HD:s skäl till ett cirkelargument. Men tar man istället hänsyn till alla för det enskilda fallet specifika omständigheterna så bygger argumentet på en tolkning av vad parterna kan ha avsett med köpebrevet och inte på vad vilken av dem upprättats tidigare eller senare.

att gälla. HD anger att priset är preliminärt och påpekar att beloppet skulle bestämmas ”med hänsyn till indexförändringar och andra kostnadsökningar”. Av köpekontraktets övriga innehåll framgår samtidigt att köpebrev skulle upprättas när försäljningspris fastställts och köparen fullgjort sina betalningar. Det framgår i samband med detta inget om att beloppet nödvändigtvis måste vara högre än det preliminära beloppet. Tolkningsfrågan är då hur detta avtalsinnehåll ska förstås bäst i förhållande till det konkreta fall där köpeskillingen visserligen är densamma men där köpebrev upprättats, vilket endast skulle ske när det slutliga priset fastställts.

Det är utifrån dessa omständigheter som HD anser att köpebrevet är en slutgiltig uppgörelse.<sup>180</sup> Det är då inte slutgiltigt på grund av att det upptar ett visst högre belopp, utan det är slutgiltigt på grund av att köpekontraktet anger att det ska upprättas när *ett slutgiltigt pris* fastställts. Tillsammans med omständigheterna att säljaren utfärdat ett sådant köpebrev och angett att slutlig köpeskillning blivit betald så blir det svårt att komma till någon annan slutsats än HD:s: att köpebrevet är ”att uppfatta som en slutlig uppgörelse mellan parterna angående köpeskillingen, om inte särskilda skäl föreligger att tillägga köpebrevet annan innebörd eller anse det ogiltigt”. Det gäller på grund av att parterna i det här fallet får *anses* ha överenskommit om detta i köpekontraktet.

Denna tolkning stöds även av hur rättsfallet senare skulle komma att refereras till i NJA 2016 s 689. Innan det rättsfallet analyseras ska emellertid utredas vad det är för *särskilda skäl* som HD reserverar sig för i bisatsen till den precis ovan citerade slutsatsen. Hur skiljer sig dessa skäl från de skäl som leder fram till att köpebrevet ska anses vara en slutlig uppgörelse? HD följer upp sin bedömning av köpebrevets betydelse med en bedömning av om några sådana särskilda skäl har förelegat. Det som skiljer ut sig i den bedömningen är att det nu handlar om vad köparen kan anses ha förstått angående säljarens intention att köpebrevet inte alls skulle slutligt reglera köpeskillingen, utan endast hjälpa köparen med att få lagfart.

Här går det att skönja ett mönster som liknar det som framträdde i fallet med överlåtelseförklaringen. Först tar domstolen hänsyn till vad som framgår av innehållet i köpehandlingen eller köpehandlingarna och sedan undersöks ifall omständigheterna i övrigt talar emot att ett avtal ingåtts med den innebörd som framgår av innehållet. Denna

---

<sup>180</sup> Och inte endast med hänsyn till att köpekontraktet var formenligt och upprättat senare, jfr Munukkas regel ovan vid not 178.

uppdelning av skälen kan vid första anblick framstå som omotiverad. Varför skulle vissa skäl för att anse att avtalet hade en viss betydelse utelämnas i bedömningens första skede? Förfarandet kan möjligen förklaras med utgångspunkt i att det HD gör i första skedet inte är att tolka avtalet fullt ut. Det i föregående delavsnitt analyserade rättsfallet från 1984 handlar det första skedet om ifall formkravet avseende överlåtelseförklaringen är uppfyllt, och i det här föreliggande fallet handlar det om köpebrevets betydelse för rättsförhållandet mellan parterna. I det andra skedet är det däremot i båda fallen en fråga om parterna kan anses ha avsett *något annat* med köpehandlingen. Att domstolen måste ställa denna fråga i ett andra skede kan anses följa redan av JB 4:1: För att ingå ett avtal om köp av fast egendom så måste det göras med hänsyn till vissa formkrav. Lagen ger däremot inte stöd för att alla handlingar som uppfyller formkravet i JB 4:1 nödvändigtvis innebär att ett köp av fast egendom ingåtts. Det kan vara så att det med avtalet var avsett något annat, och att formkravet vid fastighetsköp i princip *bara råkar* vara uppfyllt. För denna fråga, frågan om ett annat avtal ingåtts med ett innehåll där ett formkrav inte gäller, så kan *alla* omständigheter få betydelse som vid avtalstolkning i allmänhet.

I det här fallet har säljaren argumenterat för att köpebrevet fått den utformning som det fick på grund av att köparen skulle ha möjlighet att söka lagfart tidigare. Brevet skulle alltså inte utgöra avtalsinnehåll i förhållande till fastighetsöverlåtelsen, utan endast fungera såsom inskrivningshandling.<sup>181</sup> HD öppnar upp för att ifall köparen insett den speciella betydelse som säljaren hävdar var avsikten med köpebrevet, så skulle köpehandlingen kunna ha en annan innebörd och därmed inte ligga till grund för bedömningen av vilken köpeskilling som parterna avsett. Resultatet blir dock det motsatta. Till att börja med anger HD att utredningen inte tyder på att säljaren gjort klart den särskilda innebörden av köpebrevet för köparen.<sup>182</sup> HD kommer även fram till att köparens inte heller kan antas ha insett denna innebörd trots att vissa omständigheter tydde på det. Det hela liknar en fri bedömning om vad en part måste eller inte måste ha insett på grund av vissa omständigheter.<sup>183</sup> Att bedömningen kan göras med hänsyn till

---

<sup>181</sup> Enligt JB 20:6 p. 2 så måste köpehandlingen vara upprättad på det sätt som föreskrivs i lag (d.v.s. JB 4:1) för att lagfart ska godkännas.

<sup>182</sup> Se även NJA 1960 s. 490 där säljaren inte ansågs med ”tillbörlig grad av tydlighet” ha klagjort att ordalydelsen, där fastigheten angavs med en viss fastighetsbeteckning, inte inbegrep ett visst område.

<sup>183</sup> Resonemanget ansluter alltså till vad Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II, u. 6, s. 125ff, menar är en lösning vid så kallad tolkningsdissens och vad Lehrberg, Avtalstolkning, u. 7, s. 49ff, beskriver som partsorienterad tolkning.

alla omständigheter påverkas alltså inte av formkravet eftersom säljaren anser att det över huvud taget inte är ett avtal om köpeskillning som kräver att formkravet är uppfyllt för att vara giltigt. Det går då att bedöma avtalets innehåll med hänsyn till alla relevanta omständigheter, i det här fallet köparens insikt om köpebrevets speciella innebörd.

## **5.4 Den allmänna betydelsen av dubbla köpehandlingar – NJA 2016 s. 689**

### *5.4.1 Bakgrund till fallet*

I NJA 2016 s. 689 var det också fråga om motstridiga uppgifter i köpehandlingarna. Denna gång gällde det en del av en fastighet, en utäga, som hade undantagits från en fastighetsförsäljning genom angivande både i köpekontraktet och på en bifogad karts-kiss. Utägan hade dock inte undantagits i det sedermera upprättade köpebrevet. I köpekontraktet angavs egendomen som ”fastigheten Strängnäs Plångsta Fäboda 1:1, del av enl. bif. karts-kiss ett område om ca 13 Ha” och där det i denna karts-kiss var utmärkt två områden: dels ett större med texten ”ca 13 Ha”, och dels utägan med texten ”ca 2 Ha”. I köpebrevet angavs istället egendomen endast som ”fastigheten Strängnäs Plångsta Fäboda 1:1”. Köparna hävdade att överlåtelsen därmed hade fått det innehåll som framgick av den senare handlingen, d.v.s. att utägan inte längre var undantagen från försäljningen, och ansåg sig ha stöd i det ovan analyserade NJA 1982 s. 691.

### *5.4.2 HD:s bakgrund till användningen av dubbla köpehandlingar*

Ifall HD i 1982 års fall, som ovan hävdats, inte gjorde några uttryckliga allmänna ställningstaganden om köpebrevs förhållande till köpekontrakt så blir det ganska snart tydligt att det är precis vad domstolen avser göra i 2016 års fall. Efter att ha redogjort för omständigheterna i målet så ägnar sig HD till stor del åt allmänna uttalanden – i sex punkter under två rubriker – varefter tolkningsresonemanget ägnas en punkt. På samma sätt som i 1982 års fall så blir det avgörande för tolkningsfrågan vilken köpehandling som ska ha företräde. Bakgrunden som HD ger till användningen av dubbla köpehandlingar blir avgörande för frågan vilken av handlingarna som HD:s tolkning ska grunda sig på, och därmed avgörande för utgången i målet.

Först beskrivs användningen av köpekontrakt och köpebrev som något som sker ”sedan gammalt” och att köpekontraktet vanligtvis innehåller alla avtalsvillkor medans köpebrev upprättas när köpeskillningen är betald eller något annat villkor enligt köpebrevet

är uppfyllt.<sup>184</sup> Den praktiska betydelsen av köpebrev anges därmed vara att säljaren kan förmå köparen att uppfylla sådana villkor genom att innehålla köpebrevet.<sup>185</sup> Denna sedvänja, som HD beskriver den, kommer till uttryck i JB:s formkrav. Utöver de explicita formkraven så anges även att om det i kontraktet har föreskrivits att köpebrev ska upprättats, så ska det anses att köpet gjorts beroende av att så sker.<sup>186</sup> Även köpebrevet omfattas av formkravet, men om det i ett specifikt fall inte upprättas i enlighet med kraven i JB 4:1 så blir köpebrevet utan verkan *som köpehandling*. Däremot är parterna fortfarande bundna av det avtal som ingåtts genom kontraktet.<sup>187</sup>

#### 5.4.3 Betydelsen av köpehandlingarna vid motstridiga uppgifter

Med denna bakgrund är HD redo att gå över till att diskutera vad som gäller i en situation med motstridiga köpehandlingar. Resonemanget inledes med ett uttalande om att avtalstolkning i första hand syftar till att utröna vad parterna gemensamt avsett med avtalet. Därefter slås fast att när det förekommer motstridiga uppgifter i överlåtelsehandlingarna vid fastighetsköp så måste hänsyn tas till de dubbla köpehandlingarnas funktion och rättsverkan. Dessa uttalanden kan framstå som motsägelsefulla ifall det som åsyftas med ”funktion och rättsverkan” är det som HD i sin bakgrund slagit fast gäller allmänt för denna typ av handlingar, och alltså inte vad *parterna gemensamt avsett* ska gälla för handlingarna i just detta fall. En möjlighet är dock att HD endast slår fast att där en gemensam avsikt kan utrönas så har den företräde, och att när det inte är möjligt så får mer allmänna överväganden göras.

HD fortsätter i alla fall med att slå fast vad som i allmänt gällernär köpehandlingarna innehåller motstridiga uppgifter. Det är då köpekontraktet som är den grundläggande köpehandlingen. Det närmast härleds från att det är genom köpekontraktet som ett bindande avtal sluts och att det normalt får ses som uttryck för parternas gemensamma avsikt, vilket HD betonar ”gäller särskilt i de på grund av formkraven obligatoriska delarna”. Dessutom så innehåller kontraktet vanligen de väsentliga avtalsvillkoren, medans köpebrevet endast har som funktion att utgöra ett avslut på köpet. Från detta drar HD slutsatsen att köpekontraktet som regel bör läggas till grund för bedömningen av avtalsinnehållet,

---

<sup>184</sup> Jfr Grauers, Fastighetsköp, u. 21, s. 37f.

<sup>185</sup> Domen, p. 7.

<sup>186</sup> Domen, p. 8.

<sup>187</sup> Domen, p. 9.

men att det av omständigheterna kan framgå att parterna avsett att ändra eller precisera avtalet genom köpebrevet.

De skäl som HD anger för denna slutsats anknyter till formkravet i JB 4:1. HD anger att parterna ”genom kontraktet” träffar ett bindande överlåtelseavtal, vilket ansluter direkt till JB:s formulering av formkravet: ”köp av fast egendom slutes *genom upprättande av köpehandling*”.<sup>188</sup> Det är genom detta stadgande som avtalsfriheten vid köp av fast egendom inskränks. Domstolen tar genom sin skrivning fasta på att avtalsfriheten är inskränkt vid överlåtelse av fast egendom; avtal kan i de flesta andra fall ingås på vilket sätt som helst.<sup>189</sup> Vid köp av fast egendom blir därför kontraktet centralt för bedömningen av avtalsinnehållet.

Men redan i bisatsen till påståendet att kontraktet ska läggas till grund för bedömningen görs den första reservationen genom att påpeka att kontraktet ”normalt sett” får anses ge uttryck för den gemensamma partsavsikten. Det gäller visserligen särskilt för de delar av kontraktet som är obligatoriskt på grund av formkravet. Formkravet ges här uttryckligen betydelse för avtalstolkningen, men tyvärr utan närmare motivering. HD:s uttryckssätt, att lydelsen av kontraktet normalt får anses uttrycka den gemensamma partsviljan – och att det ”gäller särskilt” för de delar som omfattas av formkravet, kan jämföras med Vahléns och senare Grauers betoning av formkravets betydelse som bevisning.<sup>190</sup> Även HD verkar resonera att lagens krav på visst innehåll gör att man i större utsträckning än vanligt kan utgå från ordalydelsen. Men genom reservationen att detta gäller ”normalt sett” hamnar HD i samma sits som Grauers. Det har då öppnats för att den slutliga tolkningen beror på omständigheterna i det enskilda fallet. Formkravets inverkan på *denna* bedömning har därmed inte klargjorts. Ifall uttalandet om ordalydelsens betydelse i det här fallet kan jämföras med vad som i vanliga fall sägs om att tolkningen normalt sett utgår från ordalydelsen, så är det svårt att se hur det alls skulle vara något speciellt med avtalstolkning där avtalet omfattas av formkrav.<sup>191</sup>

Slutsatsen som HD kommer till avseende köpekontraktets och köpeavtalets inbördes betydelse, innehåller även den en reservation: köpekontraktet bör ”som regel” vara det som läggs till grund för bedömningen av innehållet i köpehandlingen, vilket ger HD

---

<sup>188</sup> Min kursivering.

<sup>189</sup> Samuelsson, Avtalsrätt efter historiens slut, JT 2016/17 s. 643, s. 651.

<sup>190</sup> Se sammanfattning av dessa resonemang i avsnitt 4.6.

<sup>191</sup> Jfr ovan not 139 om den allmänna betydelsen av ordalydelsen vid avtalstolkning.

möjlighet att hänvisa till 1982 års fall genom uttalandet att det *av omständigheterna* kan framgå att parterna *avsett att ändra* avtalet genom köpebrevet. Denna hänvisning överensstämmer med den läsning av 1982 års fall som förespråkats ovan.

#### 5.4.4 *Bedömningen i detta fall*

Bedömningen av omständigheterna i fallet görs huvudsakligen i en punkt, men sker i nära anslutning till den bakgrund som ovan presenterats. För det första så upprepar HD att det av köpekontraktet tydligt framgick att utägan inte skulle ingå i köpet. När utgångspunkten nu är att kontraktet normalt sett ger uttryck för den gemensamma partsavsikten så är det detta uttryck som i första hand ska utgöra grunden för avgörandet också i detta fall, så länge inget annat talar emot det. HD anför därför, för det andra, att inga omständigheter som tyder på att utägan ändå skulle ingå har framkommit. Här konstaterar HD att *endast* den omständigheten att utägan inte undantagits i köpebrevet inte innebär att avtalet får anses ha haft eller senare fått något annat innehåll än det som framgår av köpekontraktet. Ett sätt att tolka HD:s avfärdande av köpebrevet skulle vara att anse att eftersom köpekontraktet har så starkt *bevisvärde* så ska avtalet bli gällande i enlighet med innehållet däri. Men det skulle i så fall inte bero på formkravet. Formkravet gäller ju både för köpekontraktet och köpebrevet, och i det här fallet var båda formkravsenliga. Även om formkravet skulle kunna stärka en handlings bevisvärde så bör de båda handlingarna i det här fallet ha samma bevisvärde med det betraktelsesättet. Och då måste *något annat* vara avgörande.

En annan tolkning kan göras om avgörandet läses i ljuset av HD:s skäl i 1982 och 1984 års fall. För att köpebrevet skulle gälla enligt sin lydelse istället för kontraktet så skulle det krävs något som tyder på att parterna *avsett att genom köpebrevet* göra en sådan ändring i avtalet. I 1982 års fall framgick det i köpekontraktet bland annat att köpebrevet skulle uppta den slutliga köpeskillingen. I det här fallet skulle motsvarande förhållande vara att det i kontraktet på något vis framgick att egendomens omfattning slutligen skulle regleras i köpebrevet, vilket det inte gör. Köpebrevets ordalydelse kan därmed inte bli avgörande för tolkningen.

Formkravets påverkan på avtalstolkningen har här betydelse genom sin nära anknytning till användningen av dubbla köpehandlingar vid fastighetsköp. Särskilt det faktum att köpeavtal ingås genom upprättande av köpehandling innebär här en

avgränsning av vad som kan tas hänsyn till i tolkningen.<sup>192</sup> Samtidigt upprätthåller HD den praxis som säger att även avvikande användning av köpebrev accepteras, så länge det framgår av handlingarna att sådan användning avsetts.

### **5.5 Det här har hänt – sammanfattande synpunkter om praxis**

Utifrån de rättsfallsanalyser som gjorts i detta avsnitt kan resultaten sammanfattas på följande sätt. Avtalstolkning har i rättsfallen skett i olika syften när det rör sig om överlåtelse av fast egendom: 1) för att avgöra om formkravet uppfyllts, 2) för att avgöra vilken betydelse en köpehandling har för rättsförhållandet och 3) för att avgöra om något annat än en formkravsenlig överlåtelse har avsetts. Denna nyansering av vilka avtalstolkningsfrågor som kan uppstå i anslutning till köp av fast egendom möjliggjorde i sin tur en nyansering av förhållandet mellan formkrav och tolkning. Att den tredje frågan kräver avtalstolkning är möjligen uppenbart, men det gör även de två första frågorna. För dessa frågor verkar HD dock inskränka underlaget till vad som framgår av innehållet i köpehandlingen. Formkravet upprätthålls då genom att vad som helst inte får utgöra tolkningsdata, samtidigt som parternas individuella överenskommelse respekteras genom att deras avsikt kan inverka på vad parterna ansetts lägga för betydelse i de ord som används.

Omständigheter vid sidan av innehållet i handlingen, såsom vad en part insett om den andres användning av vissa uttrycksätt, får istället betydelse ifall avtalet hävdas ha en annan innebörd än köp av fast egendom. Med hänsyn till vad som förekommit muntligen mellan parterna skulle det vara möjligt att fastslå att innebörden av en handling, som visserligen uppfyller formkravet för fastighetsköp, har varit att säljaren endast utfäst en framtida försäljning. I sådana fall kommer inte domstolen förklara att en fastighetsöverlåtelse har skett. Med andra ord har parterna, om endast det *allmänna språkbruket* i köpehandlingen beaktas, uttryckt en formenlig överenskommelse om köp av fast egendom. Beaktar man däremot *alla* relevanta omständigheter så kan handlingen tolkas som *något annat än ett fastighetsköp*.

I det motsatta fallet sker dock en inskränkning. Parterna har i sådana fall, med beaktande endast av allmänt språkbruk, inte nått upp till formkravet vid fastighetsköp.

---

<sup>192</sup> Jfr underrätterna där bevisning förs kring möten som parterna haft vilket inte ges någon relevans av HD.



Beaktas kan då vad som framgår av avtalshandlingen i dess helhet, men inte andra omständigheter. Som vi har sett så minskar då visserligen utrymmet att ta hänsyn till underförstådda betydelser, men det har ändå visat sig möjligt att parternas individuella språkanvändning kan framgå genom tolkning med beaktande endast av innehållet i avtalshandlingen. Vid sådan tolkning har det också visat sig att man kan förutsätta viss förståelse för fastighetsrättsliga begrepp och företeelser. Det blir särskilt tydligt i de fall där köpekontrakt och köpebrev har olika ordalydelse och hänsyn tas till köpehandlingarnas syfte och funktion i allmänhet. Sådan förståelse framgår inte direkt av någon av köpehandlingarna. Det stöds även av analysen av testamentesfallet från avsnitt 3, som resulterade i iakttagelsen att eftersom avlidna testamentstagare är ett vanligt problem och att testamentet kan ha funktionen att fördela egendom till olika delar av familjen, så kan även angivandet av en enskild person öppna för en vidare innebörd.

## 6. Formkravet och avtalstolkning – en bättre förståelse?

Denna uppsats inleddes med att redogöra för en osäkerhet på avtalstolkningens område. Osäkerheten hade att göra med vilka tolkningsdata som var tillåtliga när tolkningen gällde ett avtal som omfattades av formkrav. Hur skulle man göra för att inte genom tolkning *luckra upp* formkravet?

Genom uppsatsen har vi fått bekanta oss med några olika sätt att hantera denna problematik, både i praxis och doktrin. Därvid har ett krav på anknytning kunnat urskiljas från olika håll, och ett påpekande om att *allt* inte får beaktas vid tolkningen. Det har dock genomgående varit oklart vad en sådan anknytning består av och hur det egentligen avgörs vad som är v tillåtna tolkningsdata.

I det rättsfall som de mest auktoritära läroböckerna på respektive område hänvisade till svarar HD till synes på frågan.<sup>193</sup> När frågan är om formkravet är uppfyllt så ska de obligatoriska villkoren i JB 4:1 ha kommit till *klart uttryck* – och vid den bedömningen får hänsyn tas till avtalet i dess helhet. Adlercreutz och Gortons osäkerhet avseende vad som är tillåtet att ta hänsyn till skulle därmed kunna sägas vara besvarad: det man får ta

---

<sup>193</sup> Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II, s. 56, respektive Grauers, Fastighetsköp, s. 53 hänvisar alltså båda till NJA 1984 s. 482.

hänsyn till vid tolkningen av avtal som omfattas av formkrav är det som framgår av avtalshandlingen i dess helhet, för alla andra omständigheter utgör formkravet ett hinder. Frågan skulle därmed få sitt svar i form av en enkel regel. Det är dock inte vad syftet med denna uppsats har varit, och eftersom svaret omedelbart öppnar upp för nya frågor så hade en sådan regel inte varit till så stor hjälp för att förstå förhållandet mellan formkrav och avtalstolkning. Inte heller i de nyss nämnda framställningarna utgör rättsfallet någon definitiv lösning på problemet.

Genom en djupare analys av domskälen i detta rättsfall och två till kunde avtalstolkningens samband med formkravet förklaras närmare. Först kunde vi se hur en bedömning av avtalet i sin helhet krävde att det tolkades. Därmed kunde parternas avsikter få betydelse för hur deras språk förstods. Sedan kunde vi även se hur det framträdde ett samspel mellan parternas avsikter och det rättsområde som kringgärdade avtalet. Detta stöddes även av analysen av testamentesfallen, där det var rättsområdet som öppnade för att ta hänsyn till vad som framkommit muntligen i samband med rättshandlingen. Det antyder att detta sätt att förstå formkrav kan vara relevant även för andra rättsområden, så länge det är ett innehåll som ska täckas av formkravet och inte ett krav på att specifika ord ska användas.

Citaten av Lord Hoffman och Vahlén som återfinns på sidan 3 kan sägas illustrera spänningen mellan formkravet och avtalstolkning på ett enkelt sätt. När Humpty Dumpty påpekar att Alice kunde ha förstått innebörden av ”glory” med hänsyn till kontexten så stämmer det för hur vi i allmänhet förstår en utsaga. Lord Hoffman ville visserligen öppna den engelska avtalstolkningen för att likna mer hur vi förstår språk i allmänhet, men skriver inte med hänsyn till ett legalt formkrav (som det svenska vid fastighetsköp). För inom fastighetsrätten har parternas avtalsfrihet inskränkts och vad Vahlén ger uttryck för i citatet från ”Formkravet vid fastighetsköp” är att det måste innebära att hänsyn inte får tas till kontexten. Riktigt så enkelt som den lösning Vahlén föreslår – att parternas förklaringar måste ha kommit till uttryck i ord i köpehandlingen – är det dock inte. I alla fall inte i den meningen att formkravet skulle utgöra ett krav på att specifika ord ska användas. Det krävs fortfarande tolkning och frågan om tillåtliga tolkningsdata kvarstår, liksom spänningen mellan formkravet och avtalstolkning.

Det som ofta formulerats som ett *krav på anknytning* mellan innebörd och form kan därmed inte sägas ha en entydig karaktär, och att bara hänvisa till att det krävs anknytning

är inte till särskilt stor hjälp när man vill förstå förhållandet mellan formkrav och tolkning. Anknytning fungerar ändå bra som beskrivning av vad tolkningsresultatet bör innehålla för att det ska vara en tillåtlig tolkning när formkravet och avtalstolkning möts i praktiken. Målet här har varit just att förstå detta förhållande bättre. Förhoppningsvis har läsningen av uppsatsen också ökat förståelsen för hur en sådan anknytning mellan innebörd och form kan upprättas vid tolkningen av avtal som omfattas av formkrav.

## Källförteckning

### **Offentligt tryck**

Lagberedningens förslag till jordabalk II, 1907, Stockholm, (tryckt 1908)

Förslag till lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, lag om avbetalningsköp m.m., Stockholm, 1914

SOU 1947:38 Lagberedningens förslag till jordabalk

Prop.1970 1970:20 Jordabalken Del B 1

NJA II 1972 s. 1: Prop. 1970:20 Jordabalken

### **Internationella avtalsrättsliga regelsamlingar**

DCFR – Draft Common Frame of Reference

CISG – United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods

UNIDROIT Principles – Principles of International Commercial Contracts

PECL – Principles of European Contract Law

### **Rättsfall**

*Nytt juridiskt arkiv*

NJA 1942 s. 135

NJA 1942 s. 265

NJA 1945 s. 564

NJA 1950 s. 510

NJA 1960 s. 490

NJA 1971 s. 412

NJA 1975 s. 635

NJA 1982 s. 691

NJA 1984 s. 482

NJA 1991 s. 152

NJA 2000 s. 747 I & II

NJA 2012 s. 1095

NJA 2016 s. 689

### *Engelska rättsfall*

Investors Compensation Scheme Ltd. v. West Bromwich Building Society

[1998] 1 W.L.R. 896

Arnold v. Britton [2015] 2 W.L.R. 1593

### **Litteratur**

Adlercreutz, Axel, Gorton, Lars & Lindell-Frantz, Eva, *Avtalsrätt I*, u. 14,

Juristförlaget, Lund, 2016

Adlercreutz, Axel & Gorton, Lars, *Avtalsrätt II*, u. 6, Juristförlaget, Lund, 2010

Agell, Anders, *Testamentsrätt: en lärobok om rättshandlingar för dödsfalls skull*, u. 3.

Iustus, Uppsala, 2003

Bellander, Henrik, *Processrättens förflutna – bara av historiskt intresse?*, JP 2017 s. 319

Beckman, Lars K. m.fl., *Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar*,

u. 2, Norstedts juridik, Stockholm, 2012

Berg, Alan, *Thrashing through the Undergrowth* (2006) 122 L.Q.R. s. 354

Boström, Viola, *Tolkning av testamente*, Juridiska institutionen Umeå universitet,

Umeå, 2003

Brattström, Margareta & Singer, Anna, *Rätt arv: fördelning av kvarlåtenskap*, u. 4, Iustus,

Uppsala, 2015

Canaris, Claus-Wilhelm & Grigoleit, Hans Christoph, *Interpretation of Contracts*,

i Alphen aan den Rijn (red.), *Towards a European civil code*, u. 4, Kluwer

Law International, Nederländerna, 2011

Dotevall, Rolf, *Avtal*, Upplaga 1, Studentlitteratur, Lund, 2017

Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, u. 21, Juristförlaget, Lund, 2016

Grauers, Folke, *Jordabalk (1970:994) 4 kap. 1 §*, Lexino 2017-07-06

Grönfors, Kurt, *Avtalsgrundande rättsfakta*, u. 2, Santérus, Stockholm, 2013

Hager, Richard, *Allmänna fastighetsrätten: en introduktion*, u. 4, Norstedts Juridik,

Stockholm, 2014

Hellner, Jan, Hager, Richard & Persson, Annina H., *Speciell avtalsrätt II: Kontraktsrätt*,

*häfte 1, Särskilda avtal*, u. 6, Norstedts juridik, Stockholm, 2015

Heuman, Lars, *Är avtalstolkning endast en rättslig verksamhet eller kräver den också*

*bevisbedömningar?*, SvJT 2015 s. 793

- Håstad, Torgny, *Köprätt: och annan kontraktsrätt*, u. 6, Iustus, Uppsala, 2009
- Jareborg, Nils, *Rättsdogmatik som vetenskap*, SvJT 2004 s. 1
- Karlgren, Hjalmar, *Formkravet vid fastighetsköp – Några anteckningar i anledning av en nyutkommen avhandling*, SvJT 1952 s. 783
- Karlgren, Hjalmar, *Avtalsrättsliga spörsmål*, u. 2, Norstedt, Stockholm, 1954
- Karlgren, Hjalmar, *Några frågor rörande formkravet vid fastighetsköp*, SvJT 1950 s. 861
- Kleineman, Jan, *Rättsdogmatisk metod*, i Korling, Fredric & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, Studentlitteratur, Lund, 2013
- Lehrberg, Bert, *Avtalstolkning: tolkning av avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område*, u. 7, Iusté, Uppsala, 2016
- Lind, Göran, *Tolkning av testamente*, JT 91/92 s. 299
- McMeel, Gerard, *Foucault's Pendulum – Text, Context and Good Faith in Contract Law*, *Current Legal Problems*, Vol. 70, No. 1 (2017), s. 365
- McKendrick, Ewan, *Interpretation of Contracts: Lord Hoffman's Re-Statement*, i Worthington, Sarah (red.), *Commercial Law and Commercial Practice*, Hart Publishing, Oxford, 2003
- Modéer, Kjell Åke, *Det historiska argumentet i senmodern rättslig diskurs*, SvJT 2009 s. 340
- Munukka, Jori, *Fastighetsköp med motstridiga köpehandlingar*, JT 2016/17 s. 954
- Peczenik, Aleksander, *Juridikens allmänna läror*, SvJT 2005 s. 249
- Ramberg, Jan & Ramberg, Christina, *Allmän avtalsrätt*, u. 10, Wolters Kluwer, Stockholm, 2016
- Rosengren, Jonas, *Engelsk avtalstolkning i ett svenskt perspektiv*, SvJT 2010 s. 1
- Samuelsson, Joel, *Tolkning och utfyllning: undersökningar kring ett förmögenhetsrättsteoretiskt tema*, Iustus, Uppsala, 2008
- Samuelsson, Joel, *Tolkningslärans gåta: en studie i avtalsrätt*, Iustus, Uppsala, 2011
- Samuelsson, Joel, *Avtalsrätt efter historiens slut*, JT 2016-17 s. 643
- Samuelsson, Joel, *Hermeneutik*, i Korling, Fredric & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, Studentlitteratur, Lund, 2013
- Samuelsson, Joel, *Avtalstolkning på europeiska. Del II: Reglerna*, SvJT 2012 s. 986
- Samuelsson, Åter till huset vid Göta älv, i Bylander, Eric (red.), *De Lege årsbok 2013 från Juridiska fakulteten i Uppsala*, Iustus, Uppsala, 2013

- Victorin, Anders & Hager, Richard, *Allmän fastighetsrätt: fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*, u. 7, Iustus, Uppsala, 2015
- Vahlén, Lennart, *Avtal och tolkning*, Norstedt, Stockholm, 1960
- Vahlén, Lennart, *Fastighetsköp*, u. 2, Norstedt, Stockholm, 1968
- Vahlén, Lennart, *Formkravet vid fastighetsköp: särskilt dess inverkan på regler om förutsättningar och fel*, Stockholm, 1951
- Westerlind, Peter, *Kommentar till Jordabalken. Kap. 1-5*, Norstedt, Stockholm, 1971
- Walin, Gösta & Lind, Göran, *Ärvdabalk (1958:637) 11 kap.*, Zeteo 2018-05-14