



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2018-09-28 i mål T 17729-14, se bilaga A

PARTER

Klagande

Stockholms Domkyrkoförsamling, 252002-5822
Box 2122
103 13 Stockholm

Ombud: Advokaterna Stefan Kamlin och Andreas Sjövall
Box 7315
103 90 Stockholm

Motpart

Androm AB, 556566-5162
Baggensgatan 16
111 13 Stockholm

Ombud: Advokaterna Peter Thorell och Rikard Teréus
Advokatfirman Lindberg & Saxon AB
Cardellgatan 1
114 36 Stockholm

SAKEN

Bättre rätt till fast egendom

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten ändrar tingsrättens dom på så sätt att hovrätten fastställer att Stockholms Domkyrkoförsamling, genom köpekontraktet 2001-12-13 och köpebrevet 2002-08-27, till Androm AB överlätit endast den del av fastigheten Stockholm Andromeda 5 som omfattar gårdshuset och att äganderätten till den resterande delen av fastigheten, dvs. gathuset, genom nämnda handlingar inte har övergått från Stockholms Domkyrkoförsamling till Androm AB.

Dok.Id 1579044

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 670 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

2. Med ändring av tingsrättens dom befriar hovrätten Stockholms Domkyrkoförsamling från skyldigheten att betala Androm AB:s rättegångskostnader i tingsrätten och förpliktar istället Androm AB att betala Stockholms Domkyrkoförsamlings rättegångskostnader där med 2 321 375 kr, varav 1 700 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för tingsrättens dom.
 3. Androm AB ska betala Stockholms Domkyrkoförsamlings rättegångskostnader i hovrätten med 1 035 000 kr varav 828 000 kr avser ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Stockholms Domkyrkoförsamling ("Församlingen") har yrkat att hovrätten ska bifalla Församlingens i tingsrätten förda talan och befria den från skyldigheten att betala Androm AB:s ("Androm") rättegångskostnader där och istället förplikta Androm att betala Församlingens rättegångskostnader i tingsrätten.

Androm har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Parterna har åberopat samma grunder och utvecklat sin talan på samma sätt som vid tingsrätten. Parterna har även åberopat samma bevisning som i tingsrätten med den skillnaden att Församlingen istället för syn har förevisat bilder på fastigheten Stockholm Andromeda 5 (Andromeda 5).

Hovrätten har tagit del av de i tingsrätten inspelade förhören.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Utgångspunkter för hovrättens bedömning

Huvudfrågan i målet är vilken egendom parterna avsåg att köpet skulle omfatta; hela fastigheten Andromeda 5 eller endast den del som omfattade gårdshuset.

Församlingen har gjort gällande att den genom köpehandlingarna enbart överlätit den del som omfattar gårdshuset och att köpehandlingarna på grund av misstag avviker från parternas gemensamma avsikt.

Androm har bestritt att parterna haft någon annan avsikt med avtalet än vad som framgår av avtalshandlingarna, dvs. att överlåtelsen omfattade hela fastigheten.

Det är församlingen som har bevisbördan för sitt påstående.

När den gemensamma partsviljan ska fastställas är det naturligt att först söka ledning i avtalshandlingens ordalydelse och utformning och därefter gå vidare till att bedöma objektiva omständigheter samt parternas handlande före, vid och efter det att avtalet träffades.

Utredningen i målet visar att de första kontakterna mellan parterna med anledning av fastighetsaffären togs år 2000. Tingsrätten avgjorde målet 18 år senare. Församlingen har uppgett att de personer som från Församlingens sida var med och fattade beslut i frågan respektive hade hand om den praktiska fastighetsförvaltningen, numera antingen har avlidit eller inte kommer ihåg någonting. I målet finns därför inte några förhørsutsagor från företrädare för Församlingens företrädare som kan kasta ljus över överlåtelsen. Detta är naturligtvis en svaghet i Församlingens talan. I målet har dock den advokat som upprättade köpehandlingarna hörts liksom Androms dåvarande företrädare och rådgivare samt olika uppdragstagare som var involverade vid tiden för överlåtelsen.

Med hänsyn till den långa tid som förflutit är det påkallat med en viss försiktighet vid bedömningen av dessa förhørsutsagor.

Avtalshandlingarna

Som tingsrätten redogjort för är fastighetsköp av flera orsaker formbundna avtal vilket gör att det finns anledning att fästa stor vikt vid köpehandlingarnas ordalydelse.

Parterna har här dessutom använt sig av dubbla köpehandlingar vilket borde medföra att felskrivningar eller misstag rörande en så central fråga som överlåtelseobjektet kunnat upptäckas.

Det är ostridigt att parterna undertecknade ett köpekontrakt den 20 mars 2001 och därefter, av formella skäl, ett nytt, som ersatte det tidigare, den 13 december samma år samt ett köpebrev den 27 augusti 2002.

Såväl köpekontraktet och köpebrevet avser fastigheten Andromeda 5. Avtalen reglerar sedvanliga frågor vid förhållandevis okomplicerade fastighetsöverlåtelser. De överensstämmer med varandra och innehåller inte några formuleringar som antyder att

överlåtelsen avsåg annat än hela fastigheten. Avtalen ger därför inte något stöd för Församlingens påstående att överlåtelsen bara avsåg den del av fastigheten som gäller gårdshuset.

Fastighetens utformning och bebyggelse

Det är ostridigt att hela markytan på fastigheten Andromeda 5 är bebyggd. Bebyggelsen består av två hus; gathuset respektive gårdshuset. Innergården är helt underbyggd och ligger en våning över gatunivå, ovanpå gathusets lokal. Varken gathuset eller gårdshuset har någon entré från innergården.

Av utredningen i målet framgår vidare att gathuset på Andromeda 5 är en av fem hopbyggda fastigheter i kvarteret. Gathusets källarplan sträcker sig över tomtgränsen liksom vissa av bostadslägenheterna vars entréer och trapphus ligger i Andromeda 4. Gathuset är inte avskilt från grannhuset på Andromeda 4 ur brandskyddssynpunkt och har inte någon självständig försörjning av el, värme eller vatten. Dessa funktioner är lösta i Församlingens övriga fastigheter. Gathuset är således inte en självständigt fungerande fastighet.

Om den gemensamma avsikten varit att överlåtelsen skulle avse hela fastigheten framstår det som ytterst osannolikt att parterna inte i kontraktshandlingarna reglerat t.ex. hur ett avskiljande av gathuset från Andromeda 4 skulle gå till, hur utgifter och inkomster skulle fördelas eller hur den framtida el-, värme- eller vattenförsörjningen skulle lösas.

Gårdshuset å andra sidan är hopbyggt med och har entré genom Andromeda 11 och fungerar enbart med denna fastighet. Om avsikten varit att överlåtelsen endast skulle avse den del som omfattar gårdshuset är avsaknaden i köpekontraktet av närmare reglering om hur det avskiljandet skulle gå till i sig inte särskilt anmärkningsvärt eftersom Andromeda redan ägde Andromeda 11.

Såväl lokalen som bostadslägenheterna i Andromeda 5:s gathus var vid tidpunkten för kontraktstecknandet uthyrda. I köpekontraktet regleras emellertid inte hur parterna framgent skulle hantera de löpande hyresavtal som sträckte sig över

fastighetsgränserna och hur en avräkning mellan parterna i de fallen skulle gå till. Detta framstår enligt hovrätten som en naturlig åtgärd för det fall hela fastigheten ingick i överlåtelsen.

Som ovan nämnts var gårdshuset uthyrt till Androm. Androm var då också ägare till Andromeda 11 som gårdshuset var hopbyggt med varför någon särskild reglering rörande detta inte framstår som anmärkningsvärd.

Församlingen bedrev och bedriver äldreboende och diakoniverksamhet i gathuset och på de angränsande fastigheterna. Att Församlingen skulle vara intresserad av att överlåta hela fastigheten, utan att i samband med överlåtelsen reglera ett framtida fortsatt brukande – särskilt för de utrymmen som överlappar fastighetsgränserna – med den osäkerhet ett eventuellt lokalhyresavtal innebär ur såväl besittningssynpunkt som ur ekonomiskt hänseende framstår vidare som mycket osannolikt. Särskilt med beaktande av den aktuella köpeskillingen.

Jan Rosengren har i sitt värdeutlåtande, uppskattat fastigheten Andromeda 5:s värde i mars 2001 till 4 150 000 kr varav 180 000 kr hänförligt till gårdshuset, förutsatt att ägargemenskapen med Andromeda 4 bestod. Enligt Jan Rosengren skulle, om avstyckning var möjlig, en försäljning av gårdshuset vara en acceptabel affär ur Församlingens synvinkel eftersom Församlingen inte kunde nyttja gårdshuset och Andromeda 11 har större nytta av det huset. Däremot skulle det enligt honom innebära en otrolig kapitalförstöring för Församlingen att på detta sätt avyttra hela Andromeda 5, eftersom även Andromeda 4 då skulle förlora i värde.

De nu nämnda omständigheterna; fastighetens bebyggelse, utformning och användning visavi köpekontraktets utformning, samt Jan Rosengrens utlåtande och uppgifter om fastighetens värde talar enligt hovrätten starkt för att Församlingen endast avsett att överlåta den del av fastigheten som avsåg gårdshuset. Samma omständigheter talar också för att Androm inte hade för avsikt att förvärva någonting annat än detta.

Omständigheter vid överlåtelsen

Överlåtelsen aktualiserades av att Androm skriftligen gjorde en intresseanmälan till Församlingen. Enligt Christian Wahlström föregicks intresseanmälan av att han kontaktade Göran Hagberg på telefon och förklarade att Androm ville köpa gårdshuset varpå Göran Hagberg uppmanade honom att komma in med en skriftlig intresseanmälan. Med hänsyn till de beslut som kyrkans olika beslutsorgan därefter ostridigt fattade (se nedan) saknar hovrätten anledning att ifrågasätta dessa uppgifter liksom Församlingens diarieföring den 31 juli 2000 av den inkomna intresseanmälan.

Intresseanmälan hade följande lydelse.

”Härmed anmäler vi ett intresse att förvärva delar av Fastigheten Andromeda 5 3 våningsplan i gårdshuset, 54 kvm
Kontraktsnummer 01 066 001 (fd. 1 1540 001) som vi för närvarande hyr.

För en köpeskilling Femhundrafemtiotusen (550 000) kronor.”

När intresseanmälan hade gjorts beslutade Församlingens arbetsutskott den 31 juli 2000 att föreslå Kyrkorådet att sälja ”del av fastigheten, 54 kvm, Andromeda 5” och att Kyrkorådet senare, den 18 december samma år, att föreslå Kyrkofullmäktige att göra detsamma. De nämnda besluten redovisas i de olika protokollen under rubrikerna ”Försäljning av lokal i Andromeda 5” respektive ”Försäljning av lokal Baggensgatan” med referens till samma diarienummer som den hos Församlingen registrerade intresseanmälan. Av detta kan någon annan slutsats inte dras än att i vart fall Församlingens avsikt då var att endast sälja den av Androm förhyrda lokalen, dvs. den del av fastigheten som omfattade gårdshuset på Andromeda 5.

Androm har gjort gällande att bolaget, innan arbetsutskottets beslut, gav in en ny intresseanmälan, för hand daterad den 5 juli 2000, avseende förvärv av hela fastigheten Andromeda 5. Denna andra intresseanmälan har åberopats bl.a. till styrkande av att parternas gemensamma avsikt var att hela fastigheten skulle överlätas.

Denna andra intresseanmälan hade följande lydelse.

”Härmed översänder vi ett intresse att förvärva Fastigheten Andromeda 5
Kontraksnummer 01 066 001 (fd. 1 1540 001) som vi nu hyr.

För Femhundrafemtiotusen (550 000) kronor.”

Beträffande denna intresseanmälan har Hannu Heinonen berättat att han skrev den när han hade fått klart för sig att det inte gick att köpa bara gårdshuset. Christian Wahlström har uppgett att han, innan arbetsutskottets beslut den 31 juli 2000, personligen lämnade in den till Göran Hagberg och att denne därefter, den 22 augusti samma år, meddelade att affären hade fått klartecken och att kyrkan skulle ta fram kontraktshandlingarna.

Androms andra intresseanmälan har dock inte diarieförts hos Församlingen och Församlingen har ifrågasatt den och om den över huvud taget har lämnats till dem. Uppgifterna om att så skett härrör uteslutande från Hannu Heinonen och Christian Wahlström och deras uppgifter är oförenliga med de beslut som kyrkan sedan fattade, vilka ovan redogjorts för, samt även med det uppdrag att upprätta köpehandlingar avseende en del av fastigheten Andromeda 5 som Församlingen under senhösten 2000 gav till advokaten Joakim Cederlöf.

Det kan därför med fog ifrågasättas när den andra intresseanmälan upprättades och om den lämnades till Församlingen. Det kan vidare konstateras att ordalydelsen i denna intresseanmälan inte är helt klar eftersom Androm även har refererat till det ”som vi nu hyr”. Några slutsatser rörande Församlingens eller Androms avsikt med överlåtelsen kan därför inte dras med ledning av den andra intresseanmälan.

Som ovan nämnts gav Församlingen Joakim Cederlöf uppdraget att upprätta köpehandlingarna. Han har redogjort för de svårigheter han hade med att få besked från Församlingen om vilken del av fastigheten som överlåtelsen avsåg och ställt frågan om det spelade någon roll om hela istället för en del överläts varför han till slut, för att få en reaktion, skickade ut ett utkast omfattande hela fastigheten men reaktionerna uteblev.

Av de uppgifter som Joakim Cederlöf lämnat följer således att initiativet till att överlåtelsen skulle omfatta hela fastigheten togs av honom eftersom han inte kunnat få besked om hur fastigheten skulle avgränsas. Församlingens avsikt hade dittills såvitt framkommit varit att överlåtelsen endast skulle avse en del av fastigheten.

Det är ostridigt att det inte förekom några förhandlingar eller diskussioner mellan parterna i samband med köpet och att de aldrig tillsammans eller var för sig besiktade gathuset eller gick igenom gällande plan- och byggnadsbestämmelser, hyresavtal mm. Församlingen lämnade heller aldrig över några handlingar eller nycklar till gathuset. Androm har såvitt framkommit inte heller utfört någon besiktning av gathuset.

Avsaknaden av diskussioner och förhandlingar gällande förhållandena i gathuset, talar enligt hovrätten starkt för att varken Församlingen eller Androm avsåg att gathuset, där Församlingen bedrev verksamhet, skulle ingå i överlåtelsen. Nämnade uppgifter talar också emot de uppgifter som Jan-Evert Pot, Hannu Heinonen och Christian Wahlström har lämnat i den delen. Här ska framhållas att Jan-Evert Pot inte haft några mer detaljerade minnesbilder av affären än att Androm skulle få köpa "grannhuset" till ett bra pris och att han utgick från att överlåtelsen omfattade hela fastigheten.

Att misstaget inte upptäcktes skulle kunna ha sin förklaring i att parterna trott att gathuset inte låg på Andromeda 5 och att de förlitade sig på att de kontraktshandlingar som Joakim Cederlöf tagit fram överensstämde med det som Kyrkorådet tidigare hade beslutat. Detta skulle också kunna förklara att förbehåll om fastighetsbildning inte har avtalats och än mindre diskuterats.

Omständigheterna efter köpet

Det är ostridigt att Androm efter förvärvet inte tillträtt gathuset och att Församlingen fortsatt sin verksamhet där, tagit upp hyra från hyresgästerna och svarat för husets drift och underhåll samt att överlåtelsen av gathuset inte blev diskuterad förrän långt senare.

Androm har uppgett att anledningen till att bolaget inte tillträdde hela fastigheten var att Androm uppfattade gathuset som ett renoveringsobjekt och att renoveringen/ombyggnationen skulle anstå till bättre tider. Enligt hovrätten är denna

förklaring mindre övertygande. För det fall en framtida renovering/ombyggnation planerades, vilket också hade krävts, borde Androm ha intresserat sig för när huset kunde bli tillgängligt och försäkrat sig om en reglering av nyttjanderätten under tiden. Eftersom Androms företrädare och dess rådgivare Hannu Heinonen var erfarna fastighetsägare, måste de också ha varit medvetna om det ansvar och de skyldigheter som i olika avseenden åligger en fastighetsägare och även därför ha varit angelägna om att tillträda hela fastigheten.

I samband med att Androm ansökte om lagfart tog bolaget fram ett värderingsintyg som skulle ligga till grund för beräkningen av stämpelskatten. Värderingen gjordes av Erik Sköldberg på uppdrag av Androm. Erik Sköldberg har berättat att Christian Wahlström kom över till honom med de handlingar som skulle ligga till grund för intyget, att dessa bestod av köpebrevet och en planritning på en byggnad omfattande ca 20 kvm i tre plan samt att han fick uppgiften att det bara var den byggnaden som omfattades av köpet. Erik Sköldberg har uppgett att han minns uppdraget mycket väl för det är den minsta fastighet som han har skrivit ett intyg på.

Det begränsade uppdrag som Erik Sköldberg sålunda fick av Androm talar med styrka för att Androm då var av uppfattningen att förvärvet endast omfattade gårdshuset.

Androm har uppgett att bolaget försökte tillträda gathuset 2006 och då bad Stefan Engberg att utreda vem som hade nyttjanderätt till gathuset. Utredningen föranleddes av att banken i samband med ett låneärendet frågade varför Androm inte fick några hyresintäkter från gathuset. Att Androm några år efter köpet uppmärksammas av banken på detta är en omständighet som snarast talar för att bolaget inte förrän då kom till insikten att det hade förvärvat även gathuset. Omständigheten ger i allt fall inte något belägg för Androms avsikter när förvärvet skedde. Att Stefan Engberg sju år senare gjorde ytterligare en utredning föranleder inte någon annan slutsats om vilken avsikt Androm hade vid överlåtelsen.

Sammanfattning i frågan om partsavsikten

Hovrätten finner att Församlingen har visat att varken Församlingen eller Androm haft för avsikt att överlåtelsen skulle omfatta hela fastigheten utan att deras avsikt fastmer

varit att överlåtelsen endast skulle avse den del av fastigheten Andromeda 5 som omfattar gårdshuset. Köpehandlingarna har därmed i det avseendet av misstag och villfarelse fått en ordalydelse som avviker från parternas avsikt. Hovrätten finner därför att parternas avtal ska omtydas på så sätt att överlåtelsen avser enbart den del av fastigheten Andromeda 5 som omfattar gårdshuset.

Församlingens förstahandsyrkande ska därför bifallas på så sätt att hovrätten fastställer att Församlingen till Androm överlåtit endast den del av Andromeda 5 som omfattar gårdshuset och att Församlingen i förhållande till Androm är ägare till den resterande delen av fastigheten, dvs. gathuset.

Frågan om bättre rätt till hela fastigheten

Församlingen har också yrkat att hovrätten ska fastställa att Församlingen har bättre rätt till hela Andromeda 5. Till grund för yrkandet har Församlingen åberopat bestämmelsen i 4 kap 7 § jordabalken och gjort gällande att Androm inte i tid ansökt om fastighetsbildning varför köpet blev ogiltigt i sin helhet sex månader efter köpebrevet undertecknades. Androm har invänt att nämnda bestämmelse inte är tillämplig med hänsyn till att köpehandlingarna uttryckligen omfattar hela fastigheten.

Hovrätten delar Androms uppfattning i den delen. Församlingens yrkande om bättre rätt till hela fastigheten ska därför i likhet med vad tingsrätten har funnit avslås. Tingsrättens dom ska inte ändras i den delen.

Med hänsyn till utgången av målet är det nu möjligt att ansöka om fastighetsbildning och fastighetsbildningsmyndigheten har att ta ställning till om ansökan kommer in i rätt tid.

Vid denna utgång saknar hovrätten anledning att pröva övriga av Församlingen framställda yrkanden.

Rättegångskostnader

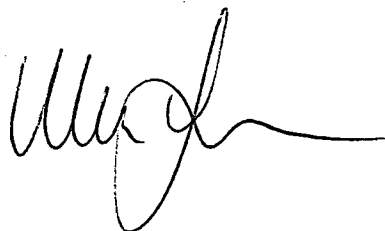
Vid denna utgång ska Androm ersätta Församlingen dess rättegångskostnader i målet. Androm har vitsordat Församlingens yrkande i hovrätten och ska därför betala yrkat belopp.

I tingsrätten yrkade Församlingen ersättning med 2 821 375 kr varav 2 100 000 kr för ombudsarvode. Androm vitsordade ett belopp om 1 000 000 kr som skäligt.

Ersättning för rättegångskostnad ska fullt ut motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud såvitt kostanden skäligen har varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt. Processen i tingsrätten var omfattande vilket till viss del berodde på Församlingens processföring som genom bl.a. utsiktslösa yrkanden och grunder i onödan tyngde och fördyrade processen. Tingsrätten har under målets handläggning även avvisat delar av Församlingens talan. Hovrätten uppskattar att skälig ersättning för ombudsarvode i tingsrätten uppgår till 1 700 000 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2021-03-15



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Amina Lundqvist och Gunilla Schöldström, referent, f.d. hovrättsrådet Marianne Åbyhammar samt tf. hovrättsassessorn Ulrika Lundgren.



Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

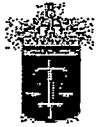
1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 1

DOM
2018-09-28
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
T 17729-14

Bilaga A

PARTER

Kärande

Stockholms Domkyrkoförsamling, 252002-5822
Box 2122
103 13 Stockholm

Ombud: Advokaten Stefan Kamlin och jur. kand. Andreas Sjövall
Advokatfirma DLA Piper Sweden KB
Box 7315
103 90 Stockholm

Svarande

Androm AB, 556566-5162
Baggensgatan 16
111 13 Stockholm

Ombud: Advokaterna Peter Thorell och Rikard Teréus
Advokatfirman Lindberg & Saxon AB
Cardellgatan 1
114 36 Stockholm

DOMSLUT

1. Stockholms Domkyrkoförsamlings yrkanden lämnas utan bifall.
2. Stockholms Domkyrkoförsamling ska ersätta Androm AB för dess rättegångskostnad med 1 774 450 kr, varav 1 340 200 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 1910015

T 10054-18

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

Besöksadress
Scheelegatan 7

Telefon
08-561 651 40
Telefax
08-561 650 01
E-post:
stockholms.tingsratt.avdelning1@dom.se
www.stockholmstingsratt.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

Innehållsförteckning

BAKGRUND	4
YRKANDEN OCH INSTÄLLNING	4
Församlingen	4
Androm	6
GRUNDER	6
Församlingen	6
Tolkningsyrkandet	6
Yrkandet om bättre rätt till hela Andromeda 5	7
Yrkandet om bättre rätt till gatuhusbyggnaden	9
Yrkandet om nyttjanderätt till hela gatuhuset	10
Yrkandet om nyttjanderätt till del av gatuhuset	11
Androm	12
Tolkningsyrkandet	12
Yrkandet om bättre rätt till hela Andromeda 5	13
Yrkandet om bättre rätt till gatuhusbyggnaden	14
Yrkandet om nyttjanderätt till hela gatuhuset	15
Yrkandet om nyttjanderätt till del av gatuhuset	16
UTVECKLING AV TALAN	17
Församlingen	17
Preskription	19
Androm	19
Preskription	21
UTREDNINGEN I MÅLET	21
DOMSKÄL	21
Utgångspunkter för tingsrättens bedömning	22
Tolkning av parternas avtal	23
Frågan om ogiltighet och jämkning av parternas avtal	25
Preskription	25
Förklaringsmisstag	26
Svek	27

STOCKHOLMS TINGSRÄTT

DOM
2018-09-28

T 17729-14

Tro och heder	28
Oskälighet	29
Förutsättningsläran.....	32
Nyttjanderätt.....	33
Sammanfattning	33
Rättegångskostnader	34
HUR MAN ÖVERKLARAR.....	34

BAKGRUND

Målet gäller fastigheten Andromeda 5 som är belägen i kvarteret Andromeda vid Själagårdsgatan i Gamla Stan. Hela markytan på fastigheten är bebyggd. Innergården är belägen en våning över gatunivå och är helt underbyggd. Bebyggelsen består dels av det s.k. gatuhuset, dels det s.k. gårdshuset. Till gatuhuset hör även en lokal i markplan under gårdshuset. Gatuhuset är sammanbyggt med och kan enbart nås via den intilliggande fastigheten Andromeda 4, vilken ägs av Stockholms Domkyrkoförsamling (Församlingen). Gatuhuset innehåller såväl bostadslägenheter som lokalytor. Två av bostadslägenheterna och en lokal ligger över fastighetsgränserna mellan Andromeda 4 och Andromeda 5 och är således belägna i båda fastigheterna. Gårdshuset är sammanbyggt med och kan endast nås via fastigheten Andromeda 11, vilken ägs av Androm AB (Androm). Andromeda 5 ägdes fram till den i målet omstridda överlåtelsen i dess helhet av Församlingen.

I målet råder tvist huvudsakligen om den fastighetsöverlåtelse av Andromeda 5 som Församlingen gjorde till Androm omfattade hela fastigheten eller enbart den del av fastigheten som inrymmer gårdshuset, alternativt om överlåtelseavtalet är ogiltigt eller ska jämkas. Det är ostridigt att Androm anmälde intresse av en fastighetsöverlåtelse till Församlingen under år 2000. Parterna undertecknade ett köpekontrakt den 20 mars 2001 samt ett nytt köpekontrakt den 13 december 2001. Det senare kontraktet avsåg att ersätta det tidigare. Den 27 augusti 2002 undertecknade parterna ett köpebrev. Kyrko-fullmäktige lämnade sitt godkännande till överlåtelsen den 10 mars 2003. Androm erhöll därefter lagfart på hela fastigheten.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**Församlingen****(1) Tolkningsyrkande (självständigt yrkande)**

Församlingen har yrkat att tingsrätten ska fastställa att Församlingen, genom köpekontraktet och köpebrevet, till Androm har överlätit endast den del av Andromeda 5

som omfattar gårdshuset med verkan att äganderätten till gatuhuset aldrig har övergått från Församlingen till Androm.

(2) Yrkande om bättre rätt till hela Andromeda 5 (självständigt yrkande)

Vidare har Församlingen yrkat att tingsrätten ska fastställa att Församlingen är ägare och har bättre rätt till hela Andromeda 5.

(3) Yrkande om bättre rätt till gatuhusbyggnaden (alternativt yrkande till p. 1 och 2)

För det fall yrkandena under p. 1 och 2 skulle ogillas, har Församlingen yrkat att tingsrätten ska fastställa att Församlingen är ägare och har bättre rätt till gatuhusbyggnaden, d.v.s. byggnaden på den del av Andromeda 5 som utgörs av gatuhuset, på ofri grund samt att Församlingen har rätt att bibehålla gatuhusbyggnaden på Andromeda 5 för all framtid, eller den tid som tingsrätten finner skälig, utan ersättning eller mot det vederlag tingsrätten finner skäligt.

(4) Yrkande om nyttjanderätt till hela gatuhuset (andrahandsyrkande till p. 3)

För det fall yrkandet under p. 3 skulle ogillas, har Församlingen i andra hand yrkat att tingsrätten ska fastställa att Församlingen för all framtid, eller den tid som tingsrätten finner skälig, har rätt att utan annat vederlag än underhåll av gatuhuset eller mot det vederlag tingsrätten finner skäligt, nyttja hela gatuhuset för oförändrad verksamhet.

(5) Yrkande om nyttjanderätt till del av gatuhuset (tredjehandsyrkande till p. 3 och 4)

För det fall yrkandet under p. 4 skulle ogillas, har Församlingen för det tredje yrkat att tingsrätten ska fastställa att Församlingen för all framtid, eller den tid tingsrätten finner skälig, har rätt att utan vederlag eller mot det vederlag tingsrätten finner skäligt, nyttja de delar av gatuhuset, omfattande del av två bostadslägenheter och den lokal på gatuplan som omfattar ytor inom såväl Andromeda 5 som Församlingens intilliggande fastighet Andromeda 4 och vilka har entréer genom Andromeda 4.

Församlingen har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Androm

Androm har bestritt käromålet i dess helhet.

Androm har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER**Församlingen**Tolkningsyrkandet*Äganderätt till gatuhuset och avtalstolkning avseende överlåtelseobjektet*

Församlingen har fortsatt obruten äganderätt och bättre rätt till gatuhuset sedan sitt förvärv av Andromeda 5. Genom köpehandlingarna har Församlingen överlåtit enbart gårdshuset till Androm för en köpeskilling om 550 000 kronor. Överlåtelsen skedde i anledning av och i enlighet med Androms begäran att få köpa gårdshuset för nämnda summa.

På grund av misstag och villfarelse avviker ordalydelsen i köpehandlingarna från partsavsikten avseende överlåtelseobjektet. Det verkliga avtalsinnehållet är det som framgår av köpehandlingarna med den justeringen att överlåtelseobjektet utgörs av enbart gårdshuset. Gatuhuset ägs alltså av Församlingen.

Parterna har i alla delar agerat som att överlåtelseobjektet i köpehandlingarna enbart avser gårdshuset. Detta har bekräftats genom parternas konkludenta handlande.

Jämkning/omtydning avseende överlåtelseobjektet

Köpehandlingarna ska i vårt fall jämkas/omtydas så att överlåtelseobjektet enbart omfattar gårdshuset.

Det var Församlingens avsikt att överlåtelsen enbart skulle avse gårdshuset, vilket Androm insåg eller borde ha insett när köpekontraktet respektive köpebrevet undertecknades. Såvitt avser överlåtelseobjektet ska således köpehandlingarna, med stöd av 32 § första stycket avtalslagen, genom omtydning av Församlingens viljeförklaring avseende överlåtelseobjektet, ges det avtalsinnehållet att överlåtelsen avser enbart gårdshuset.

Villkoret att överlåtelseobjektet utgörs av hela Andromeda 5 är i vart fall oskäligt enligt 36 § avtalslagen med hänsyn till köpekontraktets och köpebrevets övriga innehåll, särskilt köpeskillningens storlek, omständigheterna vid köpehandlingarnas tillkomst och senare inträffade förhållanden.

Jämknings-/omtydningen ska ske med verkan från den tidpunkt då köpehandlingarna ingicks. Detta innebär att köpehandlingarna redan från början ska anses ha haft den lydelse som Församlingen gör gällande.

Yrkandet om bättre rätt till hela Andromeda 5

Äganderätt till Andromeda 5 och avtalstolkning avseende överlåtelseobjektet

Församlingen har genom köpehandlingarna överlåtit gårdshuset men inte gatuhuset till Androm. Församlingen har därför kvar en obruten äganderätt till gatuhuset enligt vad som anförts till grund för tolkningsyrkandet under p. 1 ovan.

Då fastighetsbildning inte har sökts avseende Androms förvärv av gårdshuset har köpehandlingarna blivit ogiltiga i sin helhet, enligt 4 kap. 7 § jordabalken, med verkan att äganderätten till gårdshuset har återgått till Församlingen. Äganderätten återgick vid den tidpunkt då ogiltigheten (nulliteten) inträdde, vilket var sex månader efter att köpebrevet undertecknades. Församlingen har således bättre rätt till hela Andromeda 5.

Ogiltighet och jämkning enligt avtalslagen/ förutsättningsläran

Köpehandlingarna är i vart fall ogiltiga i sin helhet och ska jämkas till noll enligt 30, 32, 33 och 36 §§ avtalslagen eller förutsättningsläran. Dessa ogiltighets- och jämningsgrunder åberopas alternativt.

Köpehandlingarna är ogiltiga i sin helhet, enligt 32 § första stycket avtalslagen, på grund av *förklaringsmisstag* avseende att överlåtelseobjektet omfattar även gatuhuset. Förklaringsmisstaget förelåg, i vart fall från Församlingens sida, såväl när köpehandlingarna undertecknades som när Kyrkofullmäktige fattade beslut om att godkänna överlåtelsen, vilket Androm insåg eller borde ha insett. Det var Församlingens avsikt att överlåtelsen enbart skulle avse gårdshuset, vilket Androm insåg eller borde ha insett när köpekontraktet respektive köpebrevet undertecknades.

Köpehandlingarna är ogiltiga i sin helhet, enligt 30 § avtalslagen, då Androm har framkallat överlåtelsen av hela Andromeda 5 inklusive gatuhuset genom *svikligt förledande* av Församlingen.

Det skulle *strida mot tro och heder*, enligt 33 § avtalslagen, att göra de aktuella köpehandlingarna gällande mot Församlingen med den innebörden att överlåtelseobjektet avser hela Andromeda 5 inklusive gatuhuset.

Köpehandlingarna ska i sin helhet lämnas utan avseende, med stöd av 36 § avtalslagen, då villkoret att överlåtelsen omfattar hela Andromeda 5 inklusive gatuhuset är *oskäligt* med hänsyn till köpekontraktets och köpebrevets övriga innehåll, särskilt köpeskillings storlek, omständigheterna vid köpehandlingarnas tillkomst och senare inträffade förhållanden. När köpehandlingarna ingicks var partsavsikten, i vart fall från Församlingens sida, att enbart överlåta gårdshuset, vilket Androm insåg eller borde ha insett. Församlingen har genom sin talan försökt infria överlåtelsen i enlighet med partsviljan. Då det av processuella skäl dock inte är möjligt att åstadkomma en materiell utgång i enlighet med partsviljan, vore det oskäligt att Församlingen skulle

förlora äganderätten till hela Andromeda 5 inklusive gatuhuset. Jämkning ska ske med verkan från den tidpunkt då köpehandlingarna ingicks.

Köpehandlingarna är ogiltiga i sin helhet enligt *förutsättningsläran*. Ogiltigheten kan även vara partiell avseende överlåtelseobjektet.

Yrkandet om bättre rätt till gatuhusbyggnaden

Avtal

Parterna har i vart fall avtalat att äganderätten till gatuhusbyggnaden inte omfattas av överlåtelsen och därför är kvar i Församlingens ägo på ofri grund. Detta har också bekräftats genom parternas agerande. I vart fall har Församlingen erhållit äganderätten till gatuhusbyggnaden genom parternas konkludenta handlande.

Omtydning respektive jämkning

När köpehandlingarna undertecknades var det Församlingens avsikt att den skulle ha kvar äganderätten till gatuhusbyggnaden, vilket Androm insåg eller borde ha insett. Församlingens äganderätt till gatuhusbyggnaden ska därför anses reglerad i köpehandlingarna genom omtydning av Församlingens viljeförklaring med stöd av 32 § första stycket avtalslagen.

Villkoret att överlåtelseobjektet utgörs av hela Andromeda 5 är i vart fall oskäligt, enligt 36 § avtalslagen, med hänsyn till köpehandlingarnas övriga innehåll, särskilt köpeskillningens storlek, omständigheterna vid köpehandlingarnas tillkomst och senare inträffade förhållanden. Köpehandlingarna ska därför jämkas så att överlåtelseobjektet inte omfattar gatuhusbyggnaden.

För det fall Församlingens yrkanden avseende äganderätt till Andromeda 5 skulle ogillas utgör det skäl för jämkning enligt 36 § avtalslagen. När köpehandlingarna ingicks var partsavsikten, i vart fall från Församlingens sida, att enbart överlåta gårds-
huset, vilket Androm insåg eller borde ha insett. Församlingen har genom sin talan

försökt infria överlåtelsen i enlighet med partsviljan. Då det av processuella skäl dock inte är möjligt att åstadkomma en materiell utgång i enlighet med partsviljan, vore det oskäligt att Församlingen skulle förlora äganderätten till gatuhusbyggnaden.

Omtydning respektive jämkning ska ske med verkan från den tidpunkt då köpekontraktet respektive köpebrevet ingicks.

Genom köpehandlingarna har Församlingen överlåtit Andromeda 5, men inte gatuhusbyggnaden. Församlingen har således obruten äganderätt till gatuhusbyggnaden på ofri grund.

Yrkandet om nyttjanderätt till hela gatuhuset

Avtal

Parterna har i vart fall avtalat att Androm till Församlingen har upplåtit nyttjanderätt till hela gatuhuset för all framtid, eller den tid som tingsrätten finner skälig, och utan annat vederlag än att Församlingen ska svara för underhållet av gatuhuset.

Parterna har i alla delar agerat som att nyttjanderätten föreligger, varför denna har uppkommit genom konkludent handlande.

Nyttjanderätten har i vart fall uppkommit genom passivitet från Androms sida.

Omtydning respektive jämkning

När köpehandlingarna undertecknades var det Församlingens avsikt att den skulle inneha nyttjanderätten till gatuhusbyggnaden, vilket Androm insåg eller borde ha insett. Nyttjanderätten ska därför anses reglerad i köpehandlingarna genom omtydning av Församlingens viljeförklaring med stöd av 32 § första stycket avtalslagen.

Köpehandlingarna ska i vart fall jämkas, enligt 36 § avtalslagen, så att Församlingen ska anses ha erhållit nyttjanderätten.

För det fall Församlingens yrkanden avseende äganderätt till Andromeda 5 eller gatuhusbyggnaden skulle ogillas utgör det skäl för jämkning enligt 36 § avtalslagen. När köpehandlingarna ingicks var partsavsikten, i vart fall från Församlingens sida, att enbart överlåta gårdshuset, vilket Androm insåg eller borde ha insett. Församlingen har genom sin talan försökt infria överlåtelsen i enlighet med partsviljan. Då det av processuella skäl dock inte är möjligt att åstadkomma en materiell utgång i enlighet med partsviljan, vore det oskäligt att Församlingen skulle förlora nyttjanderätten till gatuhusbyggnaden.

Omtydning respektive jämkning ska ske med verkan från den tidpunkt då köpekontraktet respektive köpebrevet ingicks.

Yrkandet om nyttjanderätt till del av gatuhuset

Avtal

Parterna har i vart fall avtalat att Androm till Församlingen har upplåtit nyttjanderätt till de delar av gatuhuset (partiell nyttjanderätt) som omfattar del av två bostadslägenheter och den lokal på gatuplan som enbart kan nås via entrén genom Andromeda 4.

Parterna har i alla delar agerat som att den partiella nyttjanderätten föreligger, varför denna har uppkommit genom konkludent handlande.

Den partiella nyttjanderätten har i vart fall uppkommit genom passivitet från Androms sida.

Jämkning

Köpehandlingarna ska i vart fall jämkas, enligt 36 § avtalslagen, så att Församlingen ska anses ha erhållit den partiella nyttjanderätten.

För det fall Församlingens yrkanden avseende äganderätt till Andromeda 5 eller gatuhusbyggnaden och avseende nyttjanderätten till hela gatuhuset skulle ogillas utgör det skäl för jämkning enligt 36 § avtalslagen. När köpehandlingarna ingicks var partsavsikten, i vart fall från Församlingens sida, att enbart överlåta gårdshuset, vilket Androm insåg eller borde ha insett. Församlingen har genom sin talan försökt infria överlåtelsen i enlighet med partsviljan. Då det av processuella skäl dock inte är möjligt att åstadkomma en materiell utgång i enlighet med partsviljan, vore det oskäligt att Församlingen skulle förlora den partiella nyttjanderätten till gatuhuset.

Jämkning ska ske med verkan från den tidpunkt då köpekontraktet respektive köpebrevet ingicks.

Androm

Tolkningsyrkandet

Det bestrids att Församlingen genom tolkning, omtydning eller jämkning av köpehandlingarna kan ha en obruten äganderätt till del av Andromeda 5 (gatuhuset). Det är inte möjligt att inneha äganderätt till en fysisk del av en fastighet. Det är vidare ostridigt att gatuhuset inte är eller någonsin har varit en egen fastighet.

Det bestrids att partsavsikten vid avtalets ingående var någon annan än den som framgår direkt av köpehandlingarna, d.v.s. att Androm av Församlingen förvärvade hela Andromeda 5. Det bestrids att Androm insett eller borde ha insett påstådd partsavsikt.

Det bestrids att det föreligger misstag, villfarelse eller andra omständigheter som motiverar omtydning eller jämkning. Det har inte förelegat någon diskrepans mellan köpeskillingen och värdet på Andromeda 5 vid förvärvstillfället. Det bestrids att såväl 32 § som 36 § avtalslagen är tillämpliga.

Yrkandet om bättre rätt till hela Andromeda 5

Församlingens talan i denna del omfattar dels ett påstående om obruten äganderätt, dels ett påstående om återgång av Androms förvärv av Andromeda 5 på grund av ogiltighet.

Det bestrids att Församlingen genom köpehandlingarna överlätit endast gårdshuset och inte gatuhuset. Det framgår med all tydlighet av köpehandlingarna att Androms förvärv avser hela Andromeda 5 och inte endast en del av fastigheten. Förvärvet har också lagfarits som ett förvärv av hela fastigheten. Bestämmelsen i 4 kap. 7 § jordabalken är inte tillämplig.

Det bestrids att köpehandlingarna är ogiltiga på grund av *förklaringsmisstag* enligt 32 § avtalslagen samt att denna bestämmelse är tillämplig. Androms partsvilja uttrycks i köpehandlingarna och det är och har alltid varit Androms uppfattning att även Församlingen avsett att avyttra hela Andromeda 5.

Det bestrids att Androm *svikligen förlett* Församlingen att sälja hela fastigheten. Några omständigheter som konstituerar svek enligt 30 § avtalslagen föreligger således inte.

Det bestrids att det skulle *strida mot tro och heder*, enligt 33 § avtalslagen, att göra köpehandlingarna gällande. Köpehandlingarna avspeglar parternas gemensamma avsikt.

Det bestrids att det skulle föreligga skäl för *jämkning* enligt 36 § avtalslagen samt att denna bestämmelse är tillämplig.

Det bestrids vidare att *förutsättningsläran* är tillämplig.

Det bestrids att Androm insett eller borde ha insett påstådd partsavsikt.

För det fall tingsrätten skulle finna att det föreligger ett anspråk på återgång av äganderätten genom någon av ogiltighets- eller jämningsgrunderna ovan, är dessa anspråk preskriberade. Det torde vara ostridigt mellan parterna att det inte har vidtagits några preskriptionsavbrytande åtgärder förrän under år 2014. Härvid noteras att det aktuella köpekontraktet undertecknades den 13 december 2001.

Yrkandet om bättre rätt till gatuhusbyggnaden

Det bestrids att partsavsikten vid avtalets ingående var någon annan än den som framgår direkt av köpehandlingarna, d.v.s. att Androm av Församlingen förvärvade hela Andromeda 5. Det bestrids att Androm insett eller borde ha insett påstådd partsavsikt.

Det bestrids att köpehandlingarna kan tolkas på så sätt att Församlingen förvärvar gatuhuset på ofri grund. Det finns ingenting i köpehandlingarna som innebär att de kan tolkas eller omtydas på det sättet. Gatuhuset nämns överhuvudtaget inte i köpehandlingarna. Det finns inte heller något nyttjanderättsavtal avseende marken som gatuhuset står på. Enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör byggnader till fastigheten. Det bestrids att Androm insåg eller borde ha insett att det var Församlingens avsikt att den skulle ha kvar äganderätten till gatuhuset som byggnad på ofri grund.

Det bestrids vidare att det skulle föreligga konkludent handlande med ovan nämnd innebörd eller att Androm genom konkludent handlande överlätit gatuhuset på ofri grund.

Det bestrids att de omständigheter som Församlingen åberopar till stöd för jämkning föreligger. Om de skulle föreligga, utgör de inte grund för jämkning. Det bestrids att ogillande av yrkandet avseende äganderätt till Andromeda 5 utgör grund för jämkning. Det bestrids att det överhuvudtaget är möjligt att med stöd av 36 § avtalslagen eller någon annan bestämmelse jämkat ett avtal i enlighet med vad Församlingen yrkar. Jämkning enligt 36 § avtalslagen avser att lindra effekten av en oskälighetsklausul, inte att

skapa helt nya rättsförhållanden genom avtalstyper som inte var aktuella mellan parterna när köpehandlingen ingicks.

Det bestrids att 32 § avtalslagen överhuvudtaget är tillämplig. Det bestrids vidare att det föreligger sådana omständigheter som innebär att omtydning ska ske enligt vad Församlingen gör gällande.

Yrkandet om nyttjanderätt till hela gatuhuset

Det bestrids att partsavsikten vid avtalets ingående var någon annan än den som framgår direkt av köpehandlingarna, d.v.s. att Androm av Församlingen förvärvade hela Andromeda 5. Det bestrids att Androm insett eller borde ha insett påstådd partsavsikt.

Det bestrids att köpehandlingarna kan tolkas på så sätt att Androm till Församlingen upplåter nyttjanderätten till gatuhuset, därtill för all framtid utan annat vederlag än att Församlingen ska svara för underhållet av gatuhuset. Det finns inget stöd i köpehandlingarna för en sådan tolkning.

Det bestrids att Androm genom konkludent handlande skapat en nyttjanderätt för all framtid eller den tid som tingsrätten finner skälig utan annat vederlag än underhåll av gatuhuset.

Det bestrids att de omständigheter som Församlingen åberopar till stöd för jämkning föreligger. Om de skulle föreligga utgör de inte grund för jämkning i enlighet med Församlingens yrkande. Det bestrids att ogillande av yrkandet avseende äganderätt till Andromeda 5 eller gatuhusbyggnaden utgör grund för jämkning. Jämkning enligt 36 § avtalslagen kan som ovan nämnts inte användas för att skapa helt nya rättsförhållanden genom avtalstyper som inte var aktuella mellan parterna när köpehandlingarna ingicks. Dessutom torde en evig nyttjanderätt vara att jämföras med tomträtt, vilken måste tillskapas i särskild ordning.

Det bestrids att 32 § avtalslagen överhuvudtaget är tillämplig. Det bestrids vidare att det föreligger sådana omständigheter som innebär att omtydning ska ske enligt vad Församlingen gör gällande.

Yrkandet om nyttjanderätt till del av gatuhuset

Det bestrids att partsavsikten vid avtalets ingående var någon annan än den som framgår direkt av köpehandlingarna, d.v.s. att Androm av Församlingen förvärvade hela Andromeda 5. Det bestrids att Androm insett eller borde ha insett påstådd partsavsikt.

Det bestrids att köpehandlingarna kan tolkas på så sätt att Androm till Församlingen upplåter nyttjanderätten till de delar av gatuhuset som omfattar del av två bostadslägenheter och lokalen på gatuplan (partiell nyttjanderätt), därtill för all framtid utan vederlag. Det finns inget stöd i köpehandlingarna för en sådan tolkning.

Det bestrids att Androm genom konkludent handlande skapat en partiell nyttjanderätt utan vederlag för all framtid, eller för den tid som tingsrätten finner skälig.

Det bestrids att de omständigheter som Församlingen åberopar till stöd för jämkning föreligger. Om de skulle föreligga utgör de inte grund för jämkning i enlighet med Församlingens yrkande. Det bestrids att ogillande av yrkandet avseende äganderätt till Andromeda 5 eller gatuhusbyggnaden och avseende nyttjanderätten till hela gatuhuset utgör grund för jämkning. Jämkning enligt 36 § avtalslagen kan som ovan nämnts inte användas för att skapa helt nya rättsförhållanden genom avtalstyper som inte var aktuella mellan parterna när köpehandlingarna ingicks. Dessutom torde en evig nyttjanderätt vara att jämföras med tomträtt, vilken måste tillskapas i särskild ordning.

UTVECKLING AV TALAN

Församlingen

Under sommaren år 2000 inkom Androm med en intresseanmälan att köpa gårdshuset. I intresseanmälan angavs att Androm var intresserad att förvärva delar av fastigheten Andromeda 5 med följande specificering: "3 våningsplan i gårdshuset, 54 kvm Kontraktsnr 01 066 001 (fd 1 1540 001) som vi för närvarande hyr". Som föreslagen köpeskilling angavs 550 000 kr. Anbudshandlingen inkomststämplades hos Församlingen den 31 juli 2000 och tilldelades visst diarienummer. Som en följd av intresseanmälan togs frågan om försäljning av en del av fastigheten upp vid ett sammanträde med Församlingens arbetsutskott den 31 juli 2000. Arbetsutskottet beslutade att föreslå att kyrkorådet skulle besluta att till Androm sälja del av fastigheten Andromeda, 54 kvm. Den 18 december 2000 togs frågan upp i kyrkorådet. Kyrkorådet beslutade att föreslå att kyrkofullmäktige skulle besluta att till Androm sälja del av fastigheten Andromeda 5, 54 kvm, för 550 000 kr. Samtliga beslut har registrerats i samma diarium. Församlingen har aldrig fattat något beslut om att sälja hela fastigheten.

Parallellt med arbetet i Församlingens beslutande organ pågick arbetet med att ta fram köpehandlingar avseende köp av del av fastigheten. Församlingen representerades i denna del av Göran Hagberg, som även skötte den fysiska förvaltningen av gatuhuset. Androm representerades av Christian Wahlström. På Församlingens uppdrag anlätade Göran Hagberg advokaten Joakim Cederlöf att bistå parterna med upprättande av köpehandlingar. På grund av misstag och villfarelse angavs i köpehandlingarna felaktigt att överlåtelseobjektet utgjordes av hela fastigheten Andromeda 5. Misstaget kan ha berott på att de personer som representerat parterna inte har haft någon kännedom om hur köp av del av fastighet ska ske. Misstaget kan också ha berott på de personer som representerat parterna har trott att endast gårdshuset hade fastighetsbeteckningen Andromeda 5.

Köpeavtalet ingicks den 20 mars 2001. På grund av en överskriden tidsfrist av lagstadgad anmälningssplikt till kommunen ingicks ett nytt köpeavtal den 13 december 2001. Det nya avtalet hade likalydande bestämmelser som det första. Köpebrev ingicks den 27 augusti 2002. På grund av misstag och villfarelse innehöll köpebrevet samma felaktigheter som köpeavtalen. I handling daterad den 9 december 2002 ansökte Androm om lagfart för fastigheten. Till ansökan bifogades ett värdeintyg, utfärdat av Erik Sköldeberg. Av värdeintyget framgår att värdet av fastigheten bedömdes uppgå till 760 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde bestämdes därmed till ett högre värde än köpeskillingen.

Församlingen ifrågasätter att den i målet ingivna anbudsskrivelsen som anger att Androm avser att förvärva hela Andromeda 5 över huvud taget har lämnats till Församlingen. Med hänsyn till datumangivelserna på handlingar är anbudsskrivelsen avseende hela fastigheten i vart fall upprättad före anbudsskrivelsen avseende del av fastigheten.

Såväl Församlingen som Androm var av uppfattningen att överlåtelsen endast avsåg gårdshuset. Androm måste i vart fall ha insett att Församlingen var av uppfattningen att Församlingen endast sålde gårdshuset. Parterna har i alla delar agerat som att överlåtelseobjektet i köpehandlingarna enbart avsåg gårdshuset. Androm besiktigade inte fastigheten innan överlåtelsen. Androm hade inte kännedom om var fastighetsgränserna gick. Androm har varken innan eller efter överlåtelsen begärt att få ta del av hyreskontrakten avseende gatuhuset. Församlingen har såväl innan som efter överlåtelsen uppburit hyresintäkter och ansvarat för underhåll avseende gatuhuset. I köpehandlingarna angavs att köpeskillingen skulle vara 550 000 kr, d.v.s. samma pris som Androm föreslog för överlåtande av enbart gårdshuset. Androm måste därför ha avsett att köpa endast gårdshuset. Även om Androm hade för avsikt att köpa även gatuhuset så måste Androm ha insett att det inte var Församlingens avsikt att sälja även gatuhuset för denna summa. Köpehandlingarna innehåller inte någon reglering av hur inkomster och utgifter skulle fördelas avseende fastigheten. Avtalet reglerar inte heller vilka åtgärder som skulle vidtas avseende hyresgästerna i gatuhuset. Inte heller reglerar

avtalet frågor som rör el, vatten eller Androms tillträde till gatuhuset. Androm hade under en längre tid innan överlåtelsen hyrt gårdshuset och hade således redan tillträde till den delen av fastigheten. Androm har efter överlåtelsen inte begärt tillträde till övriga delar av fastigheten. Först tolv år efter överlåtelsen kontaktade Androm Församlingen, varvid misstaget uppdagades. Androm begärde formellt tillträde till hela fastigheten år 2013, d.v.s. 13 år efter överlåtelsen. Båda parterna har fram till dess agerat som om Församlingen endast överlätit gårdshuset.

Samtliga angivna grunder och omständigheter i målet åberopas till stöd för Församlingens samtliga yrkanden.

Preskription

Äganderätt till fast egendom kan inte preskriberas. Anspråk avseende äganderätt till fast egendom kan inte heller preskriberas. Någon preskription avseende Församlingens anspråk har därmed inte inträffat. Församlingen har i vart fall behållit rådigheten avseende gatuhuset. Församlingen har på så sätt avbrutit preskriptionen.

Androm

Androm avsåg ursprungligen att förvärva enbart gårdshuset. Syftet var att lösa en onödigt komplicerad hyresrättslig situation varvid Androm hyrde gårdshuset genom ett nyttjanderättsavtal med både Församlingen och Stockholms fastighetsnämnd. Androm upprättade därför en intresseanmälan avseende köp av gårdshuset. Skrivelsen togs fram av Hannu Heinonen. Det var även Hannu Heinonen som värderade gårdshuset till 550 000 kr. Christian Wahlström lämnade intresseanmälan till Göran Hagberg. Göran Hagberg lämnade intresseanmälan till Församlingen.

Hannu Heinonen gick därefter igenom den planerade affären med fastighetsjuristen Sten-Åke Stenshamn. Sten-Åke Stenshamn uppgav att det inte var praktiskt möjligt att köpa del av fastigheten Andromeda 5. Hannu Heinonen upprättade därför en ny

intresseanmälan avseende hela fastigheten. Christian Wahlström undertecknade intresseanmälan och lämnade den till Göran Hagberg. Göran Hagberg lämnade även denna intresseanmälan till Församlingen. Församlingen accepterade därefter Androms anbud och meddelade detta till Göran Hagberg. Göran Hagberg ringde i sin tur upp Androm och förmedlade accepten. Göran Hagberg uppgav vid samma samtal att Församlingen skulle ta fram köpehandlingar.

Församlingen upprättade köpehandlingarna avseende Andromeda 5. Androm har således inte haft något informationsövertag. Avtalet var ett standardavtal. Androm har inte haft någon anledning att misstänka att Församlingen avsåg att sälja endast gårds-
huset. Priset avseende hela fastigheten var detsamma som anbudet att köpa del av fastigheten. Det var Androms uppfattning att 550 000 kr motsvarade marknadspriset för hela fastigheten. Värdet av gatuhuset var begränsat och det fanns i praktiken bara en köpare till fastigheten. Att taxeringsvärdet bedömdes till ett högre belopp än köpe-
skillingen är en uppgift som värderingsmannen ansvarar för.

Gatuhuset var ett långsiktigt renoveringsobjekt för Androm, varför Androm inte omedelbart begärde tillträde till gatuhuset. De flesta hyresavtalen i gatuhuset sträckte sig över både Andromeda 4, som församlingen ägde, och Andromeda 5. Församlingen har varit den part som haft förutsättningar att säga upp hyresavtalen så att Androm kunnat tillträda gatuhuset. Att Androm inte omedelbart efter köpet begärde tillträde till gatuhuset innebär inte att Androm inte avsåg att tillträda det över huvud taget. Att Androm inte besiktigade fastigheten innan köpet har inte någon självständig betydelse.

Androm har tecknat vissa lån med Andromeda 5 och Andromeda 11 som säkerhet. Androms bank uppmanade därvid Androm att utreda varför Androm inte fick några hyresintäkter för gatuhuset. Androm försökte därför begära tillträde till hela fastigheten under år 2006. Androm misstänkte vid denna tid att det eventuellt kunde finnas ett gammalt avtal som gav Församlingen någon form av nyttjanderätt till gatuhuset. Det var dock aldrig fråga om att Androm var osäker på äganderätten till gatuhuset.

I stora delar har samma personer medverkat från Församlingens sida vid beslutsfattandet i arbetsutskottet, kyrkorådet och kyrkofullmäktige som vid undertecknandet av köpeavtalet. Det är uteslutet att inte någon av dessa skulle ha reagerat på köpeavtalet om det inte var Församlingens avsikt att sälja hela fastigheten.

Preskription

Äganderätt till fast egendom kan inte preskriberas. Däremot kan rätten att åberopa äganderätt preskriberas. Preskription har därmed inträtt i de delar som avser Församlingens påståenden om ogiltighet enligt 30, 32, 33 och 36 §§ avtalslagen, samt förutsättningsläran.

UTREDNINGEN I MÅLET

På Församlingens begäran har vittnesförhör hållits med Joakim Cederlöf, Erik Sköldeberg, Olof Sjöblom, Rolf Hjort och Jan Rosengren. På Församlingens begäran har syn hållits på fastigheten Andromeda 5.

Utöver detta har på parternas begäran vittnesförhör hållits med Stefan Engberg.

På Androms begäran har det hållits förhör under sanningsförsäkran med Evert-Jan Pot samt vittnesförhör med Christian Wahlström, Hannu Heinonen, Olof Graner och Ove Lundgren.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Huvudfrågan i målet är om den fastighetsöverlåtelse som skett mellan Församlingen och Androm avseende Andromeda 5 omfattade hela fastigheten eller enbart den del av fastigheten som inrymmer gårdshuset. Om tingsrätten skulle finna att parterna har

avtalat om att sälja hela fastigheten så har tingsrätten att pröva bl.a. om avtalet ska förklaras ogiltigt eller jämkas.

Utgångspunkter för tingsrättens bedömning

Församlingen har i första hand gjort gällande att parterna har avtalat om att överlåta gårdshuset på fastigheten Andromeda 5. En utgångspunkt vid en tvist om hur ett avtal ska tolkas är att söka utröna vad parterna gemensamt har åsyftat vid avtalsslutet. Har avtalet kommit till uttryck i en skriftlig avtalshandling är den naturliga utgångspunkten avtalets ordalydelse.

Det skriftliga avtalet har en särskild stor betydelse när det är fråga om köp av fast egendom. Vid köp av fast egendom krävs att det upprättas en köpehandling som skrivs under av säljaren och köparen (4 kap. 1 § jordabalken). Den skriftliga handlingen ska även innehålla uppgift om köpeskillning och förklaring att egendomen överläts på köparen. Det finns således vissa formkrav vid köp av fast egendom som ger anledning att lägga särskilt stor vikt vid det skriftliga avtalets ordalydelse. Det skriftliga avtalet ligger t.ex. till grund för Lantmäteriets prövning av köparens lagfartsansökan samt kommunernas förvärvsprövning av hyresfastigheter. Det finns därför ett berättigat behov av tillit för tredje man att kunna utgå från avtalets ordalydelse. Även i en situation som den aktuella med två jämbördiga parter i ett kommersiellt sammanhang finns ett tydligt behov av förutsebarhet. Mot den bakgrunden finns det skäl att i det här fallet låta det skrivna avtalet få mycket stor betydelse vid tolkningen av avtalsinnehållet. Utgångspunkten för tingsrättens bedömning är därför att det krävs alldeles särskilda förhållanden för att bryta presumptionen att det skrivna avtalet speglar partsviljan.

I förevarande fall finns även skäl att beakta att arbetet med den omstridda fastighetsöverlåtelsen påbörjades under år 2000 och det första köpeavtalet undertecknades i mars 2001. De aktuella händelserna inträffade alltså för cirka 17–18 år sedan. Mot bakgrund

av den långa tid som har gått finns det enligt tingsrätten anledning att iaktta försiktighet vid bedömningen av tillförlitligheten av förhörspersonernas minnesbilder. Detta gör att de muntliga utsagor som lämnats under huvudförhandlingen om vad som förevarit generellt har ett begränsat bevisvärde, framförallt om uppgifterna inte vinner stöd av den skriftliga bevisningen.

Tolkning av parternas avtal

Avtal uppkommer genom samstämmiga viljeförklaringar. Det innebär att parternas gemensamma avsikt är styrande även om den skulle stå i strid med parternas skriftliga avtal.

I målet är det ostridigt att parternas skriftliga överlåtelseavtal uttryckligen anger att säljaren överläter och försäljer hela fastigheten Andromeda 5. Församlingen har i första hand gjort gällande att ordalydelsen i köpehandlingarna avseende överlåtelseobjektet på grund av misstag och villfarelse avviker från parternas gemensamma avsikt. Enligt Församlingen var den gemensamma viljan nämligen att enbart gårdshuset skulle överlåtas. Tingsrätten har därför i ett första led att avgöra om det – trots avtalets ordalydelse – har funnits en gemensam partsavsikt vid avtalsslutet att sälja enbart gårdshuset. Det är Församlingen som har bevisbördan för att partsavsikten har varit en annan än vad som framgår av överlåtelsehandlingarna.

I målet är bl.a. följande utrett avseende parternas avsikt med avtalet.

Av utredningen framgår inledningsvis att Androm någon gång under våren eller sommaren år 2000 anmälde intresse till Församlingen om att förvärva ”delar av Fastighet Andromeda 5 3 våningsplan i gårdshuset, 54 kvm Kontraktsnr 01 066 001 (fd 1 1540 001) som vi för närvarande hyr”. Församlingens arbetsutskott beslutade därefter den 31 juli 2000 att föreslå till kyrkorådet att sälja den del av fastigheten Andromeda 5 till Androm som utgörs av gårdshuset. Det är även utrett att Församlingens kyrkoråd den 18 december 2000 beslutade att föreslå att kyrkofullmäktige

skulle besluta att sälja gårdshuset till Androm. Av beslutsprotokollen framgår således att Församlingens avsikt i vart fall inledningsvis har varit att sälja endast gårdshuset.

På Församlingens uppdrag upprättade därefter advokaten Joakim Cederlöf ett köpeavtal. Joakim Cederlöf har i förhör berättat att han inledningsvis fick i uppdrag att ta fram ett avtalsutkast avseende överlåtelse av en del av fastigheten. Enligt Joakim Cederlöf uppkom dock under förhandlingens gång frågan om istället hela fastigheten skulle överlåtas till Androm. Joakim Cederlöf har uppgett att han stämde av den frågan internt med Församlingen och därefter upprättade och översände ett avtalsutkast till Androm avseende överlåtelse av hela fastigheten. De av parterna undertecknade köpeavtalen fick även den lydelsen.

Köpeavtalen undertecknades för Församlingens räkning av personer som hade deltagit i kyrkorådets beredning av den planerade försäljningen av gårdshuset. Som Androm har framhållit är det omständigheter som talar för att utformningen av köpeavtalet inte var ett misstag från Församlingens sida utan att Församlingen istället ville sälja hela fastigheten till Androm. För en sådan tolkning talar även den omständigheten att Församlingens högsta beslutande organ, kyrkofullmäktige, den 10 mars 2003 – i samband med Androms ansökan om lagfart på fastigheten – beslutade att godkänna försäljningen av ”fastigheten Andromeda 5” för 550 000 kr.

Av utredningen framgår emellertid att Församlingen efter överlåtelsen har bibehållit rådigheten över gatuhuset, fortsatt att uppta hyra från hyresgästerna i det huset och svarat för gatuhusets underhåll. Det är också klarlagt att Församlingen inte har vidtagit några åtgärder för att bereda Androm tillträde till gatuhuset. Även om det med hänsyn till avtalets klara lydelse framstår som något märkligt att Församlingen kunde ha den anförda uppfattningen om avtalets innebörd får det i ljuset av Församlingens beslut i kyrkorådet och Församlingens efterföljande tillämpning av avtalet enligt tingsrättens mening godtas att Församlingen för egen del avsåg att endast sälja gårdshuset.

Utredningen ger dock inte utrymme för slutsatsen att Androm avsåg att endast köpa gårdshuset. Androms dåvarande ägare Jan-Evert Pot, hans dåvarande rådgivare Hannu Heinonen och styrelsesuppleanten Christan Wahlström har samstämmt uppgett i förhör att bolagets avsikt inledningsvis var att köpa endast gårdshuset som Androm hyrde men att bolaget därefter önskade köpa hela fastigheten. Särskilt mot bakgrund av köpeavtalets klara och tydliga överlåtelseförklaring ser inte tingsrätten anledning att ifrågasätta dessa uppgifter.

Mot den bakgrunden bedömer tingsrätten att Församlingen inte har förmått visa att det har förelegat en gemensam partsavsikt om att sälja enbart gårdshuset. Utredningen i målet ger därmed inte stöd för någon annan slutsats än att avtalet har den innebörd som framgår av överlåtelsehandlingarnas ordalydelse, dvs. att parterna har sålt respektive förvärvat hela Andromeda 5.

Frågan om ogiltighet och jämkning av parternas avtal

Eftersom parterna inte har avtalat om att sälja endast gårdshuset har tingsrätten att pröva om köpehandlingarna är ogiltiga eller om de ska jämkas till noll. Församlingen har härvid åberopat ogiltighets- och jämningsgrunderna i 30, 32, 33 och 36 §§ avtalslagen samt förutsättningsläran. Ogiltighets- och jämningsgrunderna har åberopats till styrkande av Församlingens samtliga yrkanden.

Preskription

Androm har i denna del gjort gällande att Församlingens rätt att åberopa äganderätt har preskriberats eftersom det från Församlingens sida inte har vidtagits någon preskriptionsbrytande åtgärd förrän år 2014. Församlingen har bestritt att dess anspråk har preskriberats.

Äganderätt till fast egendom kan inte preskriberas. Även ett anspråk som grundar sig på ett påstående att en fastighetsöverlåtelse är ogiltig ska betraktas som ett äganderättsanspråk till fast egendom. Ett sådant anspråk kan således inte heller utsläckas genom preskription (jfr NJA 2003 s. 302). Församlingens rätt att återopa äganderätt till fastigheten Andromeda 5 har därför inte preskriberats.

Förklaringsmisstag

Församlingen har gjort gällande att Församlingen hade för avsikt att sälja endast gårdshuset men att avtalsinnehållet på grund av misstag fick ett annat innehåll än vad som åsyftades. Församlingen har i denna del hänvisat till 32 § avtalslagen. Av bestämmelsen följer motsatsvis att den som avgett en felaktig viljeförklaring är bunden av viljeförklaringens innehåll när mottagaren av förklaringen inte insåg eller borde ha insett misstaget. Huvudregeln är alltså att vardera parten bär risken för sina egna misstag. Det är Församlingen som har att visa att Androm har insett eller borde ha insett att det varit fråga om en felaktig viljeförklaring.

Församlingen har i denna del i huvudsak anfört följande. Köpeskillingen i avtalet motsvarade det erbjudna priset för gårdshuset. Androm borde därför ha insett att Församlingen inte skulle vilja sälja hela fastigheten för det pris som bolaget hade erbjudit för gårdshuset. Vidare skulle en överlåtelse av hela fastigheten medföra stora och kostsamma ombyggnationer för att Androm skulle kunna nyttja gatuhuset. Gatuhusets hyresgäster skulle också behövas sägas upp. Avtalet, som är ett standardavtal, innehåller inte några av de nödvändiga regleringarna. Avsaknaden av regleringarna i köpeavtalet innebär också att Androm måste ha insett att Församlingen var i villfarelse om avtalets innehåll.

Tingsrätten gör följande bedömning. Med utgångspunkt i ovanstående bedömning av Församlingens partsavsikt konstaterar tingsrätten inledningsvis att det från Församlingens sida tycks ha förelegat ett misstag i den mening som avses i 32 § avtalslagen. En förutsättning för att Församlingen ska få framgång med sin invändning är

emellertid att Androm också insett eller borde insett att Församlingen hade en sådan partsavsikt.

Vid prövningen av den frågan kan det konstateras att det var Församlingen som ensamt upprättade köpeavtalet. I avtalet var överlåtelseobjektet klart och tydligt angivet. Fastighetens gränser har även varit tydliga för Församlingen i egenskap av befintlig fastighetsägare. Avtalsslutet har föregåtts av en organiserad förhandling där Församlingen biträdades av ett juridiskt ombud. Det första köpeavtalets innehåll bekräftades också genom det andra köpeavtalet och genom köpebrevet. Det kan därför inte vara fråga om ett ursäktligt misstag från Församlingens sida och möjligheterna för Androm att inse Församlingens misstag har följaktligen varit mycket begränsade.

Även om priset för hela fastigheten motsvarade vad Androm initialt hade erbjudit för gårdshuset kan inte detta, med hänvisning till de kostnader för en ombyggnation som Androm skulle bli tvungen att bära, leda till att Androm insett eller borde ha insett Församlingens misstag. Inte heller kan den omständigheten att det varit fråga om ett avtal av standardkaraktär föranleda att Androm insett eller borde ha insett Föreningens misstag. Tvärtom talar avtalets konstruktion och avsaknaden av särskilda regleringar för att försäljningen avsåg hela fastigheten. Sammantaget anser tingsrätten därmed att Församlingen inte har förmått visa att Androm, vars uppfattning om avtalets innebörd ju ligger helt i linje med köpehandlingarnas ordalydelse, har insett eller borde ha insett att Församlingen hade en avvikande uppfattning om vad avtalet innebar.

Köpehandlingarna ska därför inte förklaras ogiltiga eller jämkas med stöd av 32 § avtalslagen.

Svek

Församlingen har gjort gällande att Androm svikligen förlett Församlingen att sälja hela fastigheten. Församlingen har hänvisat till 30 § avtalslagen. För att denna bestämmelse ska vara tillämplig ska vilseledandet ha skett genom ett lämnande av oriktiga

uppgifter eller undanhållande av information. Vileledandet ska dessutom ha skett avsiktligt.

Församlingen har i denna del i huvudsak anfört följande. Androm kände till eller borde ha känt till att Församlingen inte avsåg att sälja gatuhuset. Genom att inte upplysa Församlingen om att avtalet avsåg fel köpeobjekt så har Androm svikligen framkallat det felaktiga avtalsslutet. Androm har haft för avsikt att tillgodogöra sig hela fastigheten. Vileledandet har därmed skett avsiktligt.

Tingsrätten har vid bedömningen av påstått förklaringsmisstag slagit fast att Androm inte har insett eller borde ha insett Församlingens uppgivna villfarelse om överlåtelseobjektet. Bolaget har därmed inte haft anledning att upplysa Församlingen om sin uppfattning om avtalets innebörd. Mot denna bakgrund kan Androm inte heller anses avsiktligt ha lämnat oriktiga uppgifter eller undanhållit information. Köpehandlingarna ska därför inte förklaras ogiltiga eller jämkas med stöd av 30 § avtalslagen.

Tro och heder

Församlingen har gjort gällande att det skulle strida mot tro och heder att göra köpehandlingarna gällande mot Församlingen med den innebörden att överlåtelseobjektet avser hela Andromeda 5. Församlingen har hänvisat till 33 § avtalslagen. Enligt denna bestämmelse kan en rättshandling ogiltigförklaras om omständigheterna vid avtalets tillkomst är sådana att det skulle strida mot tro och heder att åberopa rättshandlingen. Motparten ska dessutom antas ha haft insikt om dessa omständigheter vid tillkomsten av rättshandlingen.

Tingsrätten gör följande bedömning. Som tingsrätten konstaterat har Androm inte varit i ond tro om Församlingens misstag avseende överlåtelseobjektet vid tiden för avtalets ingående. Redan av den omständigheten kan inte Androm anses ha agerat i strid mot tro och heder genom att göra avtalet gällande. Att Androm i efterhand möjligen har vunnit kännedom om Församlingens uppgivna villfarelse innebär inte att det kan anses

strida mot tro och heder att göra köpeavtalet gällande. Köpehandlingarna ska därför inte förklaras ogiltiga eller jämkas med stöd av 33 § avtalslagen.

Oskälighet

Församlingen har yrkat att köpehandlingarna i sin helhet ska lämnas utan avseende, med stöd av 36 § avtalslagen (generalklausulen). Enligt bestämmelsen får avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Har villkoret sådan betydelse för avtalet att det inte skäligen kan krävas att detta i övrigt ska gälla med oförändrat innehåll, får avtalet jämkas även i annat hänseende eller i sin helhet lämnas utan avseende. Vid prövningen av om avtalet är oskäligt ska enligt bestämmelsen särskild hänsyn tas till behovet av skydd för den part som har en underlägsen ställning i avtalsförhållandet.

Generalklausulen möjliggör att ett villkor jämkas eller lämnas utan avseende när situationen inte är så kvalificerad att någon av de övriga jämnings- eller ogiltighetsgrunderna i avtalslagen – dvs. bestämmelserna om tvång, svek, ocker och agerande i strid mot tro och heder – kan tillämpas. Exempelvis kan ett informationsövertag vid avtalsingåendet föranleda en villkorsjämkning fastän det inte rör sig om svek eller någon annan ogiltighetsgrund, när övertagandet vid villkorsförhandlingen har utnyttjats på ett otillbörligt sätt. En tillämpning av generalklausulen förutsätter typiskt sett att orsaken till den oskäligen effekten av ett avtal kan tillskrivas motparten (se NJA 2017 s. 113).

Församlingen har till stöd för tillämpningen av generalklausulen anfört bl.a. följande. Partsavsikten vid avtalets ingående, i vart fall från Församlingens sida, var att enbart överlåta gårdshuset, vilket Androm insåg eller borde ha insett. Då det av processuella skäl inte är möjligt att åstadkomma en materiell utgång i enlighet med partsviljan, vore det oskäligt att Församlingen skulle förlora äganderätten till hela Andromeda 5.

Oskälighet vid avtalets ingående

Som tingsrätten redan konstaterat har Församlingen ensamt upprättat köpeavtalet. Även om Församlingen tycks ha misstagit sig om avtalshandlingarnas innehåll så är detta en felaktighet som Församlingen har orsakat och ansvarat för. Det är inte heller visat att Androm insett eller borde ha insett Församlingens uppgivna villfarelse. Det kan således inte vara fråga om någon försummad upplysningsplikt från Androms sida. Vid dessa förhållanden kan inte Androm anses ha agerat otillbörligt vid avtalets ingående. Inte heller i övrigt ger utredningen stöd för att det skulle ha förelegat oskäligen förhållanden i samband med avtalets ingående. Köpehandlingarna ska därför inte jämkas på grund av omständigheterna vid avtalets ingående.

Oskäligt avtalsinnehåll

Vid bedömningen av skäligheten av ett avtals innehåll har domstolen att göra en samlad bedömning och därvid beakta en rad faktorer, bl.a. om det råder ett missförhållande mellan parternas förmåner enligt avtalet, avtalets pris, om det förekommit tvång, svek, ocker, agerande i strid mot tro och heder eller annat otillbörligt utnyttjande av informationsövertag vid avtalets ingående, hur överraskande det ifrågasatta villkoret är och vem av parterna som har bäst möjlighet att upptäcka det skeva förhållandet och klargöra riskerna med det aktuella villkoret (se NJA 2017 s. 113).

I det aktuella fallet har avtalet ingåtts av två jämbördiga parter där ingen part är mer skyddsvärd än den andre. Utrymmet för att under dessa förhållanden jämka eller ogiltigförklara överlåtelsen är därmed begränsat. Den påstådda obalansen i avtalet har varit lika lätt att upptäcka för Församlingen som för Androm. Det är dessutom Församlingen som ensamt har upprättat avtalet, vilket ytterligare minskar utrymmet att på Församlingens begäran anse att avtalsinnehållet är oskäligt. Den av Församlingen åberopade värderingen visar visserligen att fastigheten Andromeda 5 i samma ägares hand som fastigheten Andromeda 4 kan ha haft ett betydligt högre värde än köpeskillingen som anges i köpeavtalet. Från Församlingens synvinkel kan det därmed framstå som att det föreligger en kraftig obalans i fråga om prestation och motprestation. Med hänsyn till de kostnader som det enligt utredningen skulle krävas för

att återställa Andromeda 5 till en självständig fastighet har dock inte Församlingen visat att Androm har gjort en oskäligt bra affär. Inte heller i övrigt innebär avtalet ett sådant missförhållande mellan parternas förmåner att det kan anses oskäligt med hänsyn till sitt innehåll.

Oskälighet på grund av senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt

Församlingen har även åberopat att köpeavtalet är oskäligt med hänsyn till senare inträffade förhållanden och övriga omständigheter. Till stöd för invändningen har Församlingen bl.a. anfört att Androm har förhållit sig passivt genom att inte tillträda gatuhuset efter avtalets ingående.

Av utredningen i målet framgår att parterna efter avtalsslutet i huvudsak har förhållit sig passiva vad gäller att efterleva avtalsinnehållet. Församlingen har inte avflyttat från gatuhuset och har fortsatt att uppta hyra från hyresgästerna samt svara för gatuhusets underhåll. Enligt tingsrättens bedömning har dock inte Församlingen därigenom på ett entydigt sätt varslat Androm om att Församlingen alltjämt ansåg sig äga fastigheten och gatuhuset. Androms underlåtenhet att tillträda gatuhuset efter köpet av fastigheten kan därmed inte utgöra grund för att jämka avtalet på grund av passivitet.

Inte heller kan Androm anses ha gett upphov till en befogad anledning hos Församlingen att bolaget inte gjorde anspråk på fastigheten. För den slutsatsen talar de uppgifter som Stefan Engberg har lämnat i sitt vittnesförhör. Stefan Engberg har bl.a. berättat att han på uppdrag av Androm kontaktade Församlingen under år 2006 för att undersöka eventuella tveksamheter avseende *nyttjanderätten* till fastigheten Andromeda 5. Enligt Stefan Engberg återkom Församlingen aldrig till honom angående hans efterfrågade besked om Församlingens nyttjanderätt till gatuhuset. Tingsrätten anser att det måste ha ålegat Församlingen vid denna tidpunkt att tydliggöra för Androm att Församlingen ansåg sig vara ägare till hela fastigheten. Underlåtenheten från Församlingens sida talar starkt emot att jämka köpehandlingarna på grund av passivitet.

Vidare bör de åtgärder som Androm har vidtagit efter avtalsslutet beaktas. Det kan därvid konstateras att Androm har ansökt om och erhållit lagfart för hela fastigheten Andromeda 5. Androm har även använt fastigheten som säkerhet för lån som Androm upptagit. Androm har i dessa delar agerat som ägare till hela fastigheten. Att jämka köpehandlingarna på sådant sätt som Församlingen har yrkat skulle innebära att Androm ensam får bära ansvaret för parternas ömsesidiga passivitet, trots att Androm är den av parterna som rent faktiskt har vidtagit vissa åtgärder. Det är knappast rimligt.

Vid skälighetsbedömningen bör även avtalets övriga effekter beaktas, bl.a. det faktum att Andromeda 5 eventuellt behöver byggas om till följd av överlåtelsen och att Församlingens pågående verksamhet därmed kan komma att påverkas negativt. Dessa omständigheter talar visserligen i någon mån för att jämkning bör ske. Mot detta ska emellertid ställas det faktum att det sedan avtalets ingående har gått cirka 17 år. Såväl Androm som Androms långivare och kommunen har med fog förlitat sig på parternas avtal. Att vid dessa förhållanden slå fast att avtalet är ogiltigt eller ändra överlåtelseobjektet kan därmed få stora och i flera avseenden oförutsägbara effekter. Inte heller vad Församlingen anfört om dess försök att åstadkomma en materiell utgång i enlighet med partsvilja ger skäl för jämkning. Vid en samlad bedömning av dessa omständigheter anser tingsrätten att avtalet därför inte heller ska ogiltigförklaras eller jämkas på grund senare inträffade omständigheter eller omständigheterna i övrigt.

Förutsättningsläran

Församlingen har yrkat att köpehandlingarna, antingen partiellt eller i sin helhet, ska lämnas utan avseende med stöd av förutsättningsläran. Förutsättningsläran gör det möjligt att ogiltigförklara en rättshandling som har tillkommit till följd av felaktiga antaganden om väsentliga förutsättningar. Som Församlingens talan får förstås ska köpehandlingarna helt eller delvis ogiltigförklaras eftersom det har varit en väsentlig förutsättning för Församlingen att endast gårdshuset skulle överlåtas och att denna förutsättning har varit synbar för Androm.

Tingsrätten har i det föregående gjort bedömningen att Androm varken insåg eller borde inse Församlingens uppgivna villfarelse om överlåtelseobjektet. Vid dessa förhållanden saknas det utrymme att uppfatta dessa förhållanden som en bristande förutsättning för avtalet. Församlingens invändning kan därför inte vinna bifall.

Nyttjanderätt

Församlingen har slutligen gjort gällande att parterna i vart fall har avtalat att Androm till Församlingen har upplåtit nyttjanderätt till hela gatuhuset eller till delar av gatuhuset för all framtid, eller den tid som tingsrätten finner skälig, och utan annat vederlag än att Församlingen ska svara för underhållet av gatuhuset.

Köpehandlingarna ger inget stöd för att Församlingen skulle ha någon fortsatt nyttjanderätt till vare sig gatuhuset eller till delar av det. Församlingen har inte heller fört någon särskild bevisning i denna del. Mot denna bakgrund har Församlingen inte förmått visa att parterna har avtalat om att Församlingen ska ha nyttjanderätt till hela eller delar av gatuhuset. Församlingens talan ska därför ogillas även i denna del.

Sammanfattning

Församlingen har inte visat att det har förelegat någon gemensam partsavsikt som avviker från köpehandlingarnas ordalydelse. Församlingen har inte heller visat att det föreligger sådana omständigheter att köpehandlingarna ska förklaras ogiltiga eller jämkas med stöd av 30, 32, 33 och 36 §§ avtalslagen eller förutsättningsläran. Inte heller har Församlingen visat att parterna avtalat om att Församlingen ska ha nyttjanderätt till hela eller delar av gatuhuset. Församlingens samtliga yrkanden ska därmed lämnas utan bifall.

STOCKHOLMS TINGSRÄTT

DOM
2018-09-28

T 17729-14

Rättegångskostnader

Utgångspunkten är att fördelningen av rättegångskostnaderna ska följa utgången i huvudsaken. Androm har vunnit målet och är därmed berättigad till ersättning för sin rättegångskostnad. Den omständigheten att Androms avvisningsyrkande lämnades utan bifall ger enligt tingsrätten inte anledning att göra någon annan bedömning. Församlingen ska därför ersätta Androm för dess rättegångskostnad. Yrkat belopp är skäligt.

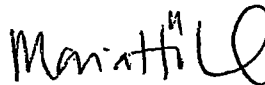
HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (DV 401)

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ges in till tingsrätten senast den 19 oktober 2018.

Det krävs prövningstillstånd.



Joakim Munter



Maria Hölcke



Erik Mårild



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen.

Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten. Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett **i domen intaget beslut** som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.