

Avtal om framtida överlåtelse av fastighet

Under århundraden har avtal som medger en framtida överlåtelse av en fastighet varit ogiltiga i vårt land enligt principen pactum de contrahendo. Anmärkningsvärt är att fastigheter är den enda egendomsstypen för vilka avtal av sådant slag är ogiltiga.

Med avtal om framtida överlåtelse avses avtal om förköpsrätt, optionsavtal och terminsavtal. Till följd av ett avtal om förköpsrätt ges rättighetsinnehavande part en rätt att träda in i ett köp under samma villkor som ägaren avtalat om med en köpare. Rättighetshavaren har alltså rätt att köpa egendomen framför någon annan om säljaren önskar sälja egendomen. Något köptvång föreligger inte. En option däremot innebär en rättighet att köpa eller sälja viss egendom till ett visst pris inom en viss tidsperiod. Avtal om termin liknar ett optionsavtal men innebär en ömsesidig rätt för säljare och köpare att påkalla en försäljning till ett visst pris inom en viss tid.

Ogiltighetens ursprung

Ogiltigheten av avtalstyperna har i olika domar hänvisats följa av de formkrav som finns på avtal för överlåtelse av fastigheter i jordabalkens fjärde kapitel. Av formkraven framgår det dock inte konkret att avtal om framtida fastighetsöverlåtelse skulle vara ogiltigt. Av förarbetena till lagen framgår att skälet till formkraven är att lagstiftaren vill undvika oklara ägar-

förhållanden till följd av att fastigheter anses ha ett särpräglat ekonomiskt värde. Att tillåta avtal om framtida överlåtelser skulle kunna motverka önskan om de tydliga ägarförhållandena. Troligtvis är det alltså snarare skälen till formkraven som motiverar ogiltigheten av avtalen än formkraven själva.

Avtal för bostadsrätter

För bostadsrätter, som inte sällan representerar värden som uppgår till lika höga belopp som fastigheter, tillåts avtal om framtida överlåtelse. Att så är fallet är anmärkningsvärt då det ekonomiska värdet av fastigheter alltså bedöms vara en anledning till att avtal om framtida överlåtelser ska ogiltighetsförklaras.

Tillåtna förköpsrätter

Det finns enligt lag möjlighet att ges förköpsrätt till viss fastighet i vissa situationer. Det gäller arrendatorers förköpsrätt till arrendeställe och möjlighet för hyresgäster att genom bildande av en bostadsrättsförening ges förköpsrätt till hyresfastighet för ombildning till bostadsrätter vid en eventuell försäljning.

Avtal i praktiken

Den gällande principen till trots är det inte svårt att hitta avtal om framtida överlåtelser. Det är inte ovanligt att sådana avtal maskeras genom att benämnas för "markanvisningsavtal" vilka egentligen innebär en ensamrätt till att förhandla om ett

markköp. De ogiltiga avtalen som går att hitta har i många fall tecknats mellan kommuner och stora bygg- eller fastighetsbolag. Då principen om avtalens ogiltighet är relativt välkänd kan förutsättas att avtalen inte uppkommit till följd av okunskap. Lagstiftningen har snarare ignorerats.

Indirekta avtal om framtida överlåtelse

För att kringgå ogiltighetsprincipen kan fastigheter paketeras i bolag. Ett indirekt avtal om framtida köp kan sedan tecknas för fastigheterna. Genom att avtalet tecknas för aktierna som omfattar fastigheterna avser avtalet lös egendom som inte omfattas av jordabalken utan av aktiebolagslagen och köplagen. För tillfället pågår en av regeringen tillsatt utredning som kartlägger skatteplanering. En förändring i skattelagstiftningen skulle kunna minska motivet att paketera fastigheter vilket vi tror kan öka efterfrågan på tillåtna avtal om framtida överlåtelser.

Skydd genom lagstiftning

Vi tror att det finns en efterfrågan efter avtalstyperna och anser att de bör tillåtas. För att undvika otydliga ägarförhållanden, som vissa menar skulle kunna uppstå till följd av att avtal om framtida överlåtelse tillåts, bör avtalen regleras i lag om de tillåts. För att undvika otydlighet bör överenskommelser bland annat registreras i fastighetsregistrets inskrivningsdel, vilket bör skydda avtalsparterna likväl som tredje man. Av: Marie Josefsson & Mathilda Persson