

Aktuell Fastighetsjuridik – Mars 2021

Rättskraften av en dom om bättre rätt till fastighet

Rättskraft innebär bland annat att den sak som har avgjorts genom en dom inte kan bli föremål för prövning i en ny rättegång. Rättskraften kan också innebära att domen där saken är prövad får bindande verkan i en annan rättegång där den fråga som tidigare prövats har betydelse för utgången, så kallad prejudiciell betydelse.

Högsta domstolen har, den 18 mars 2021 i mål nr T 1268–20, fastslagit att en dom om bättre rätt till fastighet inte har prejudiciell betydelse i en senare tvist med en innehavare av panträtt i fastigheten.

I ett köpekontrakt angavs att en kvinna sålde en fastighet till ett bolag. Bolaget ansökte om lagfart och en inteckning om fyra miljoner kronor i fastigheten. Ansökan beviljades och ett fysiskt pantbrev ställdes ut till bolagets företrädare. Pantbrevet överlämnades därefter som säkerhet för ett lån om 3,3 miljoner kronor.

Kvinnan väckte senare talan mot bolaget och yrkade att domstolen skulle fastställa att hon hade bättre rätt än bolaget till fastigheten. Som grund för yrkandet angav hon att hennes namnteckning på köpekontraktet hade förfalskats. Bolaget inkom aldrig med svaromål och tingsrätten biföll kvinnans talan genom tredskodom. Tredskodommen vann laga kraft och kvinnan skrevs åter in som lagfaren ägare till fastigheten.

Kvinnan väckte därefter talan mot panthavaren och yrkade att han till henne skulle utge det pantbrev i fastigheten som han innehar som säkerhet för sin fordran.

Om ett förvärv av en fastighet återgår som ogiltigt, är en upplåtelse av panträtt som skett efter det att fastigheten kom ur den rätte ägarens hand utan verkan, om inget annat följer av 18 kap. jordabalken (1970:994) (JB) (se 6 kap. 8 § JB). En panträttsupplåtelse är inte giltig, oavsett god eller ond tro hos borgenären, om den handling på vilken äganderätten grundats är förfalskad (se 18 kap. 3 § 1 JB).

Frågan i Högsta domstolen (HD) var om den tredskodom som meddelats mellan kvinnan och bolaget, hade rättskraft (prejudiciell betydelse) även i förhållande till panthavaren, dvs om domen var bindande i frågan om köpekontraktet mellan kvinnan och bolaget var förfalskat.

Högsta domstolen konstaterade inledningsvis att huvudregeln är att rättskraften av en lagakraftvunnen tvistemålsdom är begränsad till parterna i målet, men att det finns undantag där andra än parterna träffas av domens rättskraft. *Det huvudsakliga undantaget*, fortsatte HD, är när den förändring av tredje mans rättsställning som rättskraften skulle medföra också hade kunnat inträda genom utövande av förfoganderätten över tvisteföremålet, t.ex. genom ett avtal mellan parterna i tvisten.

Innebörden av panträtt är bl.a. att panthavaren kan få sin fordran betald genom att kräva att fastigheten säljs exekutivt. Panträtten består även om gäldenären överlåter fastigheten, och inteckningen i fastigheten kan inte ändras utan panthavarens medgivande. Den upplåtna panträtten ligger alltså utanför fastighetsägarens civilrättsliga förfogandemöjligheter.

Domstolen fann att, eftersom fastighetsägaren inte genom avtal eller någon annan civilrättslig disposition kan förfoga över panträtten med bindande verkan för panthavaren, kan en dom om bättre rätt till fastigheten inte ges rättskraft också gentemot panthavaren med stöd av *det huvudsakliga undantaget*. Domstolen fann inte heller att det förelåg några förutsättningar att på annan grund låta rättskraften träffa också panthavaren.

Tredskodomens rättskraft saknar således prejudiciell betydelse i tvisten mellan kvinnan och panthavaren, och frågan om den handling som bolagets äganderätt och lagfart grundades på var förfalskad eller inte får prövas igen*.

* Observera att frågan aldrig prövades i sak mellan kvinnan och bolaget. En tredskodom vinner emellertid typiskt sett rättskraft på samma sätt som en dom som har meddelats efter en materiell prövning (se p. 5 i HD:s domskäl).