

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Saken

Rätt till provision

BESLUT

NN och YY:s yrkande avslås.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 520 000 kr.

Mäklaren har bestridit kravet.

BAKGRUND

Den 14 september 2017 sålde NN och YY fastigheten XX för 26 000 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt Mäklarens uppdragsavtal skulle provision utgå med två procent av köpeskillingen inklusive moms. Provisionen kom därmed att uppgå till 520 000 kr (26 000 000 X 0,02).

I köpekontraktets § 1, som hade rubriken "Tillträdesdag", angavs följande.

"Köparen ska tillträda fastigheten den 12 mars 2018 sedan betalning gjorts på det sätt som anges i § 2.

Parter är överens om att ifall detaljplanen inte vunnit laga kraft senast ovan angiven tillträdesdag, skall tillträdesdagen framflyttas till 90 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ytterligare ändring av tillträdesdag ska avtalas skriftligen."

I köpekontraktet fanns också en klausul som angav att köpebrev skulle upprättas på tillträdesdagen sedan betalning skett, jfr 4 kap. 5 § jordabalken.

I uppdragsavtalet angavs bland annat följande.

"Provisionen förfaller till betalning så snart bindande köpekontrakt är undertecknat och utväxlat mellan parterna och eventuella i kontraktet intagna särskilda villkor uppfyllts (se Deposition) - oberoende av villkor att köpebrev ska upprättas. "

Den detaljplan som hänvisades till i köpekontraktet vann inte laga kraft inom två år från köpet. Köparna gjorde då gällande att köpet skulle återgå enligt bestämmelsen i 4 kap. 4 § jordabalken.

I ett avtal den 18 september 2019 kom NN och YY och köparna överens om att köpet skulle återgå och att den erlagda handpenningen om 2 600 000 kr skulle återbetalas till köparna.

GRUNDER

NN och YY

När de anlidade Mäklaren var den ömsesidiga intentionen att bindande köpeavtal skulle ingås och att köpet inte skulle kunna gå åter (bortsett från ångerfristen på cirka två veckor som uttryckligen angavs i avtalet). De fick ingen upplysning om att det fanns en risk för att köpet inte skulle fullföljas, även om detaljplanen drog ut på tiden.

De blev därför förvånade när köparna efter ett drygt halvår (sommaren 2018) började tala om svärvillkor med giltighet max två år med hänvisning till jordabalken. Mäklaren vidhöll att det inte fanns något sådant svärvillkor i köpeavtalet och tolkade köparnas påstående som ett hot för att uppnå den prisreduktion som köparna redan tidigare hade argumenterat för.

Mäklaren vidhöll därefter uppfattningen att jordabalkens tvåårsfrist inte gällde för köpeavtalet, medan köparna vidhöll motsatsen. Sommaren 2019 begärde köparna att avtalet skulle återgå och att handpenningen skulle återbetalas.

Deras ombud delade inte Mäklarens bedömning utan menade att tvåårsfristen troligen gällde för deras köpeavtal vid en eventuell rättslig prövning. De ansåg sig därför tvungna att uppfylla köparnas begäran om återgång genom ett förlikningsavtal som togs fram av deras ombud under hösten 2019. På inrådan av sitt ombud gjorde de också en gemensam formell reklamation som avvisades av Mäklaren i juli-aug 2019.

Till saken hör att samtidiga och likalydande mäklaruppdragsavtal, köpeavtal och förlikningsavtal träffades för ytterligare två grannfastigheter. De och deras grannar har hela tiden haft en gemensam kommunikation med mäklare och köpare.

Mäklaren

Han hade ett avtal med NN och YY om förmedling av fastigheten enligt normal praxis och har utfört arbetet helt enligt deras önskemål.

Säljare och köpare var båda väldigt noga med vid avtalets påtecknande att det inte skulle finnas någon klausul, med villkor om att avtalet skulle kunna återgå. Säljarna ville kunna tillgodogöra sig handpenningen omgående då köparnas villkor (en besiktningsklausul, nämndens anmärkning) blev uppfyllda. Efter villkorets utgång på 14 dagar accepterade parterna avtalet enligt dess utformning. Det fanns då inga öppna villkor i avtalet, så han fick inte innehålla handpenningen på sitt konto längre utan betalade ut handpenningen minus arvode enligt avtal.

Både köpare och säljare var helt införstådda med att resterande köpeskilling skulle erläggas 90 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, oavsett om den blev fördröjd.

Köparna började krångla med säljarna ganska omgående och påpekade på ett antal fel och brister i säljarnas upplysningar gällande detaljplanens utförande som avvek från tidigare information. Köparna försökte sälja fastigheten på ritning under åren, men misslyckades då marknaden stannade av. Köparna försökte under större del av avtalstiden förhandla ner priset på fastigheten, men utan att lyckas. Köparna har dessutom vägrat ingå exploateringsavtal med kommunen, vilket var en förutsättning för att detaljplanen skulle vinna laga kraft. Varken köpare eller säljare har velat häva köpet på grund av fel eller brister.

NN och YY har nu utan hans medverkan avtalat med köparna att affären ska återgå av okänd anledning. Han har inte kunnat påverka deras beslut och fick endast information om att han inte hade rätt till sin provision. Han har följt förmedlingsavtalet och har rätt till sin fulla ersättning. Vad säljarna har valt att göra med köparna kan han inte påverka.

NN och YY har genmält:

Mäklaren tar inte upp frågan om jordabalkens tvåårsfrist i sin inläga, trots att den frågan var huvudtemat i deras dialog med honom från sommaren 2018 till reklamationen sommaren 2019. Hela tiden vidhöll Mäklaren uppfattningen att tvåårsfristen inte gällde för deras köpeavtal, med lite olika förklaringar som att handpenningen i så fall inte skulle ha betalats ut till dem och att köparna bluffade för att få dem att sänka priset. I synnerhet förstår de inte vad Mäklaren avser med påståendet att köpet återgick "av okänd anledning".

De vill också kommentera uppgiften om att köparna vägrade ingå exploateringsavtal med kommunen. Våren 2019 skickade kommunen ut exploateringsavtal för påskrift till alla cirka 14 berörda exploatörer i planområdet. Ingen av exploatörerna accepterade avtalsvillkoren och skrev på. Enligt deras ombud hade det därför ingen praktisk betydelse för detaljplanens godkännande att deras köpare inte skrev på (eftersom alla behövde skriva på). Enligt ombudet utgjorde det heller inte tillräcklig grund för dem att häva köpet på grund av avtalsbrott (att köparna vägrade skriva på).

Mäklaren har gett in en skrivelse från advokaten AE med följande innehåll.

"Jag har gått igenom uppdragsavtalet och köpekontrakt avseende den aktuella överlåtelsen samt skriftväxling. Nedan följer mina synpunkter på kravet på återbetalning av mäklararvode.

Uppdragsavtal

"I uppdragsavtalet anges att "Provisionen förfaller till betalning så snart bindande köpekontrakt är undertecknat och utväxlat mellan parterna och eventuella i kontraktet intagna särskilda villkor uppfyllts (se Deposition) - oberoende av villkor att köpebrev ska upprättas. "

Köpekontrakt

I köpekontraktet anges bl.a. följande under rubrik "Tillträdesdag".

"Köparen ska tillträda fastigheten den 12 mars 2018 sedan betalning gjorts på det sätt som anges i § 2. Parterna är överens om att ifall detaljplanen inte vunnit laga kraft senast ovan angivna tillträdesdag, ska tillträdesdagen framflyttas till 90 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft."

Jordabalken 4 kap 4 §

I jordabalken 4 kap 4 § anges att

"Köps fullbordan eller bestånd får ej göras beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats, är köpet ogiltigt. Om tiden ej bestämts, skall den anses vara två år."

I köpekontraktet har inte angivits någon bestämd tid för när detaljplanen ska ha vunnit laga kraft. Eftersom köpets fullbordan och bestånd inte villkorats under en längre tid än två år så är köpet inte ogiltigt enligt ovan. Med anledning av att det inte angivits någon tidsram för villkoret så gäller det aktuella villkoret i två år. Villkoret förföll därmed den 14 september 2019 och är därefter inte gällande. Något villkor för överlåtelsen gäller därefter inte och köpekontraktet är bindande.

Säljarens uppgörelse om återgång

Säljaren har frivilligt valt att gå med på en uppgörelse om återgång av köpet. En sådan frivillig överenskommelse innebär inte att mäklarens rätt till provision förfaller. Provision utgår enligt ovan när bindande avtal träffats och eventuellt villkor uppfyllts. Det enda villkor som avtalats har enligt ovan upphört att gälla. Köpekontraktet är därmed gällande och provisionen är förfallen till betalning.

Det ska noteras att säljarens skäl till en frivillig uppgörelse om återgång av aktuellt köp kan vara föranlett av många olika omständigheter t.ex. värdet på aktuell fastighet vid tidpunkten för återgången, framtida värde på fastigheten, hot, köparens betalningsmöjligheter, sidoavtal, kompensationer m.m. Oavsett vad skälen till den frivilliga återgången varit så inverkar det inte på mäklarens rätt till provision."

Nämnden uppmärksammade att Mäklaren inledningsvis gjorde gällande att klausulen om detaljplanens lagakraftvinnande inte var ett s.k. svärvillkor och därefter, genom skrivelsen från advokaten AE, att det var ett svärvillkor. Mäklaren uppmanades att yttra sig över denna motsägelse.

Mäklaren svarade följande. Köpet var formellt sett inte villkorat av att detaljplanen vann laga kraft. Det är enbart tillträdesdagen som gjorts beroende av att detaljplanen vunnit laga kraft. Provisionen var villkorad av att bindande köpekontrakt undertecknats och utväxlats mellan parterna och eventuella i kontraktet särskilda villkor uppfyllts (oavsett om köpeskilling erlagts eller inte).

I första hand hävdar han att skrivningen om att tillträde ska ske 90 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft inte är ett sådant särskilt villkor som medför att provision inte ska utgå (enligt skrivningen i uppdragsavtalet). Om villkoret skulle anses vara ett sådant särskilt villkor som måste uppfyllas för att provision skulle utgå, gör han i andra hand gällande att villkoret upphörde att gälla 14 september 2019, varvid provisionen förföll till betalning.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat uppdragsavtalet, köpekontraktet, återgångsavtalet den 18 september 2019 och korrespondens mellan de inblandade parterna.

Den 5 oktober 2018 skrev köparnas ombud, advokaten KS, bland annat följande till NN och YY.

”Den nuvarande situationen är den att det råder osäkerhet om avtalens giltighet och bestånd.

Skälet till detta är att kontrakten innehåller ett s.k. ”svärvillkor” som i detta fall är detaljplanens laga kraft. Köpekontrakten skrevs i september 2017 och villkoret har ej tidsbegränsats. Villkoret gäller därför i två år. Med detta avses att i det fall köpet ej kunnat fullbordas i september 2019 så kommer köpet bli ogiltigt och gå åter.

Då [köparna] fått indikationer på att någon behörig person/bolag kommer att överklaga detaljplanen om/när den antas så finns det en överhängande risk att tidsfristen passeras och avtalet blir då ogiltigt.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Det stämmer, som Mäklaren påpekat, att mäklarens rätt till provision inte påverkas av om parterna frivilligt kommer överens om att ett annars bindande köp ska återgå. Detta gäller även om parterna kommer överens om en återgång innan det klarlagts om köpet blivit bindande eller inte, se rättsfallet NJA 1970 s. 444. Om det däremot står klart att köpet inte är bindande, har mäklaren inte rätt till provision.

Frågan i ärendet gäller om det aktuella köpet var bindande eller om köparna kunde begära återgång.

I 4 kap. 4 § jordabalken anges följande i fråga om återgångsvillkor (s.k. svärvillkor).

”Köps fullbordan eller bestånd får ej göras beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats, är köpet ogiltigt. Om tiden ej bestämts, skall den anses vara två år.

Första stycket äger icke tillämpning på villkor, varigenom förvärvets fullbordan eller bestånd göres beroende av att köpeskillingen erlægges eller att i 7–9 §§ avsedd fastighetsbildning sker, och utgör ej heller hinder att uppställa villkor som grundas på bestämmelse i lag.”

Eftersom återgångsvillkor har en avgörande betydelse för ett köp krävs att återgångsvillkoret dokumenteras i köpekontraktet, 4 kap. 3 § 3 p. jordabalken. Den ovan citerade lagregeln anger alltså vad återgångsklausulen får innehålla.

Mäklaren har, som han slutligen bestämt sin inställning, i första hand gjort gällande att klausulen om detaljplan i köpekontraktet inte var ett sådant s.k. svärvillkor som omfattas av tvåårsgränsen i 4 kap. 4 § jordabalken.

I köpekontraktet angavs inte att köpet skulle gå åter, om detaljplanen inte vann laga kraft. Däremot angavs att tillträdet skulle flyttas fram, om detaljplanen inte vunnit laga kraft den avtalade tillträdesdagen. Även om det inte uttryckligen sägs i klausulen förskjuts också förfallodagen för slutlikvid till den framskjutna tillträdesdagen.

Det är utrett att detaljplanen inte vann laga kraft inom två år från det att köpekontraktet undertecknades.

I förarbetena till jordabalken anges att avsikten med den citerade lagbestämmelsen är att en såld fastighet ska övergå i köparens ägo utan godtyckligt uppställda villkor som lägger tryckande band på köparens förfoganderätt. Vidare ansågs det att det var angeläget från det allmännas synpunkt att motverka villkor som medförde osäkerhet och oreda i äganderättsförhållandena och att frågan om ägande inte skulle hållas öppen under alltför lång tid, se NJA II 1972 s. 71 ff.

Som avtalsklausulen var formulerad lade den inte ”tryckande band” på köparens förfoganderätt. Enligt klausulen behövde köparen inte tillträda och inte heller betala slutlikvid förrän detaljplanen vunnit laga kraft. Inte heller hindrar klausulen att köparen väljer att tillträda och betala även om detaljplanen inte vunnit laga kraft. Att detaljplanen kanske inte alls kommer till stånd är en risk som köparen varit medveten om redan vid köpet.

Klausulen i köpekontraktet innebär dock att parterna skulle kunna hamna i ett dödläge under i princip evig tid, eftersom man inte säkert kunde veta att en detaljplan någonsin skulle antas och vinna laga kraft. Med tanke på hur klausulen är utformad måste parterna dock ha utgått från att planbeslutet inte kunde vara alltför avlägset.

Att klausulen innebär att parterna teoretiskt skulle kunna vara bindande för evig tid kan tyckas strida mot lagstiftarens ambition att det inte under alltför lång tid ska råda ovisshet om vem som egentligen ska äga och förfoga över en fastighet. Lagens (enda) uttryckliga lösning är dock att ett avtal, där parterna avtalat att återgång kan åberopas efter längre tid än två år från köpet, blir ogiltigt.

I ärendet framgår att köparna hävdar, att klausulen i avtalet skulle betraktas som en återgångsklausul när det gått två år från köpet utan att detaljplanen var på plats. Argumentationen kan tyckas ligga i linje med lagstiftarens ambition att ägandefrågan inte ska vara oviss under alltför lång tid.

Enligt nämndens mening berättigar dock inte uttalandena i förarbetena till jordabalken att man efter två år från köpet omvandlar den i köpekontraktet aktuella klausulen till en återgångsklausul. I strid mot parternas intentioner vid avtalsslutet är det också uteslutet att tolkningsvis bedöma klausulen som en återgångsklausul.

Klausulen ska således inte ses som en återgångsklausul. Köparna har tagit en medveten risk. När detaljplanearbetet dragit ut på tiden har köparna resignerat och velat dra sig ur köpet. Säljare och köpare har ingått förlikning som innebär att köpet har gått tillbaka.

Eftersom köpet gått tillbaka inte på grund av rätt till återgång utan på grund av en frivillig överenskommelse mellan köpeavtalets parter har Mäklaren rätt till provision. Det innebär att NN och YY:s krav ska avslås.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund (skiljaktig), Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter (skiljaktig), Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening (skiljaktig), Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jurkand Magnus Melin.

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.

Skiljaktig mening; se nästa sida.

Skiljaktig mening

Ledamöterna Eric Bodin, Cecilia Collin och Maria Wiezell är skiljaktiga och anför följande.

Vi är ense med majoriteten fram till rubriken "Nämndens bedömning". Därefter anser vi att beslutsskälerna ska ha följande lydelse.

Det stämmer, som Mäklaren påpekat, att mäklarens rätt till provision inte påverkas av om parterna frivilligt kommer överens om en återgång av ett annars bindande köp. Det gäller även om parterna kommer överens om en återgång innan det klarlagts om köpet blivit bindande eller inte, se rättsfallet NJA 1970 s. 444. Om det däremot står klart att köpet inte är bindande, har mäklaren inte rätt till provision.

Det har alltså ingen rättslig betydelse att NN och YY och köparna kom överens om att köpet skulle återgå. Om köpet var bindande har Mäklaren rätt till provision, utan hinder av överenskommelsen om återgång. Omvänt gäller att om köpet inte var bindande, har Mäklaren inte rätt till provision. Det sistnämnda följer såväl av uppdragsavtalet som av allmänna regler.

Mäklaren har, som han slutligen bestämt sin inställning, i första hand gjort gällande att klausulen om detaljplan i köpekontraktet inte var ett sådant s.k. svärvillkor som träffades av tvåårsgränsen i 4 kap. 4 § jordabalken och att köpet var bindande redan av det skälet. I andra hand har han gjort gällande att klausulen var ett svärvillkor som träffades av tvåårsgränsen. Rättsföljden av detta är, enligt Mäklaren, att villkoret förföll efter två år och att köpet därefter blev bindande.

I köpekontraktet angavs inte uttryckligen att köpet var villkorat av att detaljplanen vann laga kraft. Däremot angavs att tillträde och betalning skulle ske först då. Det är vidare utrett att detaljplanen inte vann laga kraft inom två år från köpekontraktets undertecknande.

I 4 kap. 4 § jordabalken anges följande.

"Köps fullbordan eller bestånd får ej göras beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats, är köpet ogiltigt. Om tiden ej bestämts, skall den anses vara två år.

Första stycket äger icke tillämpning på villkor, varigenom förvärvets fullbordan eller bestånd göres beroende av att köpeskillingen erlägges eller att i 7–9 §§ avsedd fas-

tighetsbildning sker, och utgör ej heller hinder att uppställa villkor som grundas på bestämmelse i lag.”

I förarbetena anges att avsikten med lagbestämmelsen är att en såld fastighet ska övergå i köparens ägo utan godtyckligt uppställda villkor som lägger tryckande band på köparens förfoganderätt. Vidare ansågs det att det var angeläget från det allmännas synpunkt att motverka villkor som medförde osäkerhet och oreda i äganderättsförhållandena, se NJA II 1972 s. 71 ff.

Några fall som rör tillämpningen av 4 kap. 4 § jordabalken har prövats i praxis.

I rättsfallet NJA 1977 s. 509 (”Den 40-åriga uthyrningen”) var det fråga om ett avtal om ”hyrköp”. A uthyrde en fastighet till B under 40 år. Sedan B fullgjort samtliga hyresbetalningar, skulle fastigheten övergå i B:s ägo och kvitterat köpebrev överlämnas. Högsta domstolen ansåg att avtalet innefattade ett villkor om hyresförhållandets bestånd och avtalet ansågs därför ogiltigt som köp enligt bestämmelsen i 4 kap. 4 § jordabalken.

I Högsta domstolens dom den 6 oktober 2020 i mål T 2126-19 (”Vandrarhemmet i Lycksele”) hade det ingåtts ett avtal, betecknat ”Köpekontrakt/hyreskontrakt”, enligt vilket A sålde en fastighet till B. I avtalet angavs att köpeskillingen skulle betalas dels genom en handpenning vid avtalets ingående, dels genom hyra med 30 000 kr i månaden i 80 månader. B skulle få tillträde till fastigheten när avtalet hade undertecknats och handpenningen betalats. Enligt avtalet skulle äganderätten till fastigheten övergå till B när köpeskillingen hade betalats, dock senast år 2022. B hade också rätt att betala hela köpeskillingen i förtid. Om B brast i fullgörandet av betalningen, hade A enligt avtalet rätt att häva köpet och behålla handpenningen och redan betalda hyror.

I domskälen skrev Högsta domstolen bland annat följande.

”Betalningarna ska enligt villkoret räknas av på köpeskillingen. Detta talar starkt för att villkoret – oavsett hur betalningarna har benämnts – ska ses som ett villkor om hur köpeskillingen ska betalas. Det framgår också av avtalet att B har haft rätt att betala kvarvarande del av köpeskillingen i förtid. Det sista momentet i köpet, möjligheten för B att få lagfart beviljad, är inte kopplat till något annat förhållande än köpeskillingens erläggande. A:s rätt till hävning och skadestånd vid bristande betalning innebär enligt avtalet visserligen att redan inbetalda belopp vid avtalsbrott inte längre ska betraktas som avbetalningar på köpeskillingen. Detta förtar dock inte villkoret om betalningar dess karaktär av reglering av hur den resterande köpeskillingen ska betalas.

Köpets fullbordan eller bestånd kan därmed inte anses ha gjorts beroende av andra villkor än köpeskillingens erläggande. Avtalet är därför inte ogiltigt som en köpehandling avseende fastigheten på grund av 4 kap. 4 § jordabalken.”

Av rättsfallen kan man dra slutsatsen att ett svärvillkor som enbart rör frågan om betalning (och tillträde) inte träffas av tvåårsgränsen. Om svärvillkoret rör något annat eller mera, faller det däremot under 4 kap. 4 § jordabalken och tvåårsgränsen där.

Som avtalsvillkoret var formulerat lade det utan vidare ”tryckande band på köparens förfoganderätt”, som det uttrycks i förarbetena. Parterna kunde hamna i ett dödläge under i princip evig tid – någon garanti för att en detaljplan någonsin skulle antas och vinna laga kraft fanns ju inte. Därmed heller ingen garanti för att köparna någonsin skulle kunna tillträda och nyttja fastigheten.

Som nämnden ser det måste avtalet tolkas som att det var villkorat av detaljplanens antagande och lagakraftvinnande. Någon bestämd tid inom vilket detta skulle ske hade inte avtalats och tiden ska därmed anses vara två år, se 4 kap. 4 § 1 st. tredje meningen jordabalken. Det är som nämnts utrett att planen varken antogs eller vann laga kraft inom den tiden.

Rättsföljden av att någon detaljplan inte vann laga kraft inom de två åren är att köpet blev ogiltigt. Rättsföljden är inte, som Mäklaren har gjort gällande i andra hand, att köpet blev bindande efter två år.

Det torde också krävas att den part som vill göra ogiltigheten gällande, gör det inom rimlig tid.¹ I detta fall undertecknades köpekontraktet den 14 september 2017 och villkoret löpte därmed ut den 13 september 2019. Av utredningen framgår att köparna redan i oktober 2018 flaggade för att köpet skulle återgå om villkoret inte blev uppfyllt senast i september 2019. Vidare framgår att parterna den 18 september 2019, alltså endast fem dagar efter det att villkoret hade löpt ut, kom överens om villkoren för återgången och undertecknade ett återgångsavtal. Köparna dröjde alltså inte med att göra ogiltigheten gällande.

Sammanfattningsvis: avtalet blev ogiltigt när villkoret om detaljplan inte blev uppfyllt inom tvåårsgränsen. Eftersom det inte uppkom något giltigt köp, uppkom det heller ingen rätt till mäklarprovision. Det innebär att NN och YY:s krav ska bifallas.

¹ Se Folke Grauers, Lexino 2017-07-06, kommentaren till 4 kap. 4 § jordabalken.