

# REGERINGSRÄTTENS DOM

Mål nr  
988-09

meddelad i Stockholm den 28 juni 2010

## **KLAGANDE**

Skatteverket  
171 94 Solna

## **MOTPART**

AA

Ombud: Chefsjurist Jonas Anderberg  
Mäklarsamfundet Juridik  
Box 1487  
171 28 Solna

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Kammarrätten i Stockholms dom den 8 december 2008 i mål nr 6671-07,  
se bilaga

## **SAKEN**

Inkomsttaxering 2006

---

## **REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE**

Regeringsrätten avslår överklagandet.

Regeringsrätten beviljar AA ersättning för kostnader i Regeringsrätten med  
15 750 kr.

Dok.Id 92377

**Postadress**  
Box 2293  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Wallingatan 2

**Telefon**  
08-561 676 00  
**E-post:** regeringsratten@dom.se

**Telefax**  
08-561 678 20

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00-12:00  
13:00-16:30

**YRKANDEN M.M.**

*Skatteverket* yrkar att AA ska beskattas för en kapitalvinst om 488 023 kr vid 2006 års taxering. Verket anför bl.a. följande. Redan det ömsesidiga s.k. optionsavtalet av den 20 december 2005 bör anses innebära att bostadsrätten har avyttrats. Optionsavtal i skriftlig form som avser bostadsrätt är bindande, se NJA 1992 s. 66. Säljaren kan kräva att köparen infriar sitt åtagande att köpa bostadsrätten och vice versa. Den omständigheten att skadeståndets storlek har angetts i avtalet förändrar inte detta. Samtliga krav på ett giltigt avtal om överlåtelse av bostadsrätt är uppfyllda i och med undertecknandet av avtalet. Formkravet vid överlåtelse av bostadsrätt bör således inte utgöra något hinder för en beskattning i enlighet med den verkliga innebörden av avtalet. AA innehar den överlåtna bostadsrätten vid avtalstillfället och avtalet fullföljs enligt parternas avsikt. Det finns då inte anledning att skjuta på beskattningen av kapitalvinsten, se RÅ 1989 not. 444 om köp- och säljoptioner på aktier.

AA bestrider bifall till överklagandet och yrkar ersättning för kostnader i Regeringsrätten med 15 750 kr. Han anför bl.a. följande.

Optionsavtalets verkliga innebörd är just det som normalt ligger i uttrycket optionsavtal – ett löfte att senare ingå det verkliga avtalet om överlåtelse. Att löftet varit ömsesidigt kan inte tillmätas någon avgörande betydelse. Först sedan löftet realiserats genom en formenlig överlåtelsehandling i januari 2006 har bostadsrätten avyttrats. Att ett skriftligt optionsavtal om en bostadsrätt i sig är bindande innebär inte att bostadsrätten redan därigenom är avyttrad. Det framgår om inte annat av domskälen i NJA 1992 s. 66, där Högsta domstolen – efter att ha funnit optionsavtalet vara en utfästelse från ägaren att sälja bostadsrätten till motparten – konstaterar att optionsavtalet inte kan innefatta ett förvärv av bostadsrätten. Det optionsavtal som föreligger i det nu aktuella målet har varken

inneburit ett förvärv eller kunnat tvinga fram ett förvärv. Avtalet utfäster bara en ekonomisk kompensation.

Aktieoptioner är föremål för särskild handel där det, liksom i handeln med andra finansiella instrument, inte sällan förekommer spekulation. Att jämföra sådan handel med överlåtelse av en bostadsrätt avsedd för boende är inte rättvisande. Det är mer naturligt att låta överlåtelse av bostadsrätt ansluta sig till köp och försäljning av fast egendom eftersom liknande regelverk gäller vid överlåtelse, bl.a. formkrav i fråga om överlåtelsehandlingen. Ett krav på överlåtelseförklaring måste anses ingå i formkravet för en överlåtelse av bostadsrätt. Eftersom en sådan förklaring saknas i optionsavtalet och parterna i stället angett att avsikten är att genomföra överlåtelsen först senare, kan optionsavtalet inte anses uppfylla formkravet för en överlåtelse på det sätt Skatteverket vill hävda.

För att fastställa avtalets civilrättsliga innebörd är den gemensamma partsavsikten av avgörande betydelse. Det är inte någon tvekan om att partsavsikten med optionsavtalet varit att en avyttring av bostadsrätten skulle ske först efter årsskiftet när det formenliga överlåtelseavtalet påtecknades för att uppnå det önskade resultatet i fråga om möjligheter till uppskov. Även en bokstavstolkning av avtalet talar i samma riktning. Betalning har varken föreskrivits eller erlagts i anslutning till avtalstidpunkten utan först efter årsskiftet.

### **SKÄLEN FÖR REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE**

Enligt huvudregeln i 44 kap. 26 § inkomstskattelagen (1999:1229) ska kapitalvinster tas upp som intäkt det beskattningsår då tillgången avyttras. Avyttring anses i princip ha skett när bindande avtal om försäljning har träffats (jfr RÅ 1989 ref. 116 I och prop. 1989/90:110 del 1 s. 712).

Enligt 6 kap. 4 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614) gäller formkrav för avtal om överlåtelse av en bostadsrätt. Avtal om köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris.

Högsta domstolen har i NJA 1992 s. 66 konstaterat att ett skriftligt optionsavtal beträffande överlåtelse av bostadsrätt är bindande och att den i målet aktuella utfästelsen att framdeles sälja bostadsrätten inte kunde anses innefatta ett förvärv av bostadsrätten (jfr också NJA 1994 s. 130).

AA har i ett avtal den 20 december 2005 förbundit sig att överlåta sin bostadsrätt senast den 16 januari 2006 för 1 550 000 kr. I samma avtal har två personer förbundit sig att köpa bostadsrätten för det angivna priset. Avtalet, som getts beteckningen Optionsavtal för bostadsrätt, innehåller dessutom följande. Överlåtelsen av bostadsrätten ska ske genom ett särskilt upprättat köpeavtal. Optionsrätten får utövas tidigast den 2 januari 2006. Senast den dagen ska också handpenning erläggas. Om köparna inte står fast vid sitt åtagande att köpa fastigheten har säljaren rätt att tillgodogöra sig 77 500 kr ur handpenningen. Om säljaren skulle överlåta bostadsrätten till annan spekulant eller av annan anledning inte stå fast vid sitt åtagande ska han ersätta köparna med 77 500 kr.

Regeringsrätten gör följande bedömning. Enligt sin ordalydelse avser avtalet en framtida överlåtelse. Det har inte kommit fram skäl att ge det en annan innebörd. Eftersom avtalet inte innebär att bostadsrätten avyttrats ska överklagandet avslås.

AA är berättigad till skälig ersättning för sina kostnader i målet enligt

Mål nr  
988-09

lagen (1989:479) om ersättning för kostnader i ärenden och mål om skatt, m.m.  
Det yrkade beloppet får anses skäligt.

Gustaf Sandström

Nils Dexe

Anna-Karin Lundin

Annika Brickman

Anita Saldén Enérus

Skiljaktig mening, se protokoll

Marie Almgren

Föredragande regeringsrätts-  
sekreterare

Avd. I

Föredraget 2010-04-21