



JURIDISKA FAKULTETEN  
vid Lunds universitet

Johan Håkansson

## ”Vi har nu ingått ett bindande förhandsavtal”

En studie om huruvida förhandsavtal vid köp av nyproducerade bostadsrätter  
är bindande eller inte

JURM02 Examensarbete

Examensarbete på juristprogrammet  
30 högskolepoäng

Handledare: Malin Sjöstrand

Termin för examen: Period 1 HT2018

# Innehåll

<b>SUMMARY</b>	<b>1</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>3</b>
<b>FÖRORD</b>	<b>5</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b>	<b>6</b>
<b>1 INLEDNING</b>	<b>7</b>
1.1 Bakgrund	7
1.2 Syfte och frågeställningar	9
1.3 Avgränsningar	9
1.4 Metod och material	10
1.5 Disposition	12
<b>2 RÄTTSSÄKERHET OCH FÖRUTSEBARHET</b>	<b>14</b>
<b>3 PROBLEMATIK OCH AKTUALITET OM FÖRHANDSAVTAL I MEDIA</b>	<b>16</b>
3.1 Inledande	16
3.2 Praktiska exempel	17
3.2.1 Exempel 1	18
3.2.2 Exempel 2	19
<b>4 AVTAL</b>	<b>23</b>
4.1 Allmän avtalsrätt	23
4.2 Ingående av avtal	24
4.3 Avtalsfrihet och avtalets bindande verkan	24
4.4 Reflektioner och analys	25
<b>5 BOSTADSRÄTTER</b>	<b>27</b>
5.1 Allmänt om bostadsrätter	27
5.2 Bostadsrättsföreningen	28

<b>5.3</b>	<b>Överlåtelse av bostadsrätt</b>	<b>29</b>
5.3.1	Lagval	29
5.3.2	Formkrav	30
5.3.2.1	Tillträdesdag	30
5.3.2.2	Om uppgift om tidpunkt för tillträde saknas	31
5.3.2.3	Avtalsbrott	33
<b>5.4</b>	<b>Nyproduktion</b>	<b>33</b>
5.4.1	Ekonomisk plan	35
5.4.2	Upplåtelse vid nyproduktion	36
5.4.3	Medlemskap	39
5.4.4	Avgifter till föreningen	39
5.4.5	Rätt till frånträde	39
<b>5.5</b>	<b>Förhandsavtal</b>	<b>41</b>
5.5.1	Reglering	41
5.5.2	Förskott vid tecknande av förhandsavtal	44
5.5.3	Frånträde av förhandsavtal	45
5.5.4	Skyldigheter vid frånträde av förhandsavtal	48
<b>5.6</b>	<b>Reflektioner och analys</b>	<b>49</b>
5.6.1	Sammanfattning	49
5.6.2	Hur regleras förhandsavtal vid köp av nyproducerade bostadsrätter?	50
5.6.3	Vilka grunder finns för att bryta ett förhandsavtal?	57
<b>6</b>	<b>GRUNDER FÖR AVTALS OGILTIGHET OCH OSKÄLIGHET</b>	<b>59</b>
<b>6.1</b>	<b>Ogiltighetsgrunder</b>	<b>59</b>
<b>6.2</b>	<b>Oskälighetsgrunder – 36 § Avtalslagen</b>	<b>60</b>
<b>6.3</b>	<b>Förutsättningsläran</b>	<b>63</b>
<b>6.4</b>	<b>Reflektioner och analys</b>	<b>68</b>
6.4.1	Begreppet tidpunkt i 5 kap. 3 § BRL	68
6.4.2	Begreppet skälig tid i 5 kap. 8 § BRL	70
<b>7</b>	<b>AVTALSTOLKNING</b>	<b>74</b>
<b>7.1</b>	<b>Tolkningsregler</b>	<b>74</b>
<b>7.2</b>	<b>Subjektiv tolkning</b>	<b>77</b>
7.2.1	Den gemensamma partsviljan	77
7.2.2	Dolus- respektive culpamodellen	78
<b>7.3</b>	<b>Objektiv tolkning</b>	<b>80</b>
7.3.1	Tolkning efter lydelsen	80
7.3.2	Norminriktad tolkning	81
7.3.3	Ändamålsinriktad tolkning	82
7.3.4	Skälighetsinriktad tolkning	82
<b>7.4</b>	<b>Särskilda tolkningsprinciper</b>	<b>83</b>
7.4.1	Oklarhetsregeln	83
7.4.2	Minimiregeln	85

<b>7.5 Reflektioner och analys</b>	<b>85</b>
7.5.1 Tolkning av en vidsträckt angiven tidpunkt för upplåtelse	86
7.5.2 Tolkning av begreppet skälig tid	89
<b>8 RÄTTSFALL</b>	<b>95</b>
<b>8.1 Stockholms tingsrätt mål nr T 1893-18</b>	<b>95</b>
8.1.1 Bakgrund	96
8.1.2 Grunder och domskäl	98
8.1.2.1 Sänkningen av takhöjden	98
8.1.2.2 Dröjsmål med upplåtelse respektive tillträde	99
8.1.3 Reflektioner	100
<b>9 SLUTSATS</b>	<b>102</b>
<b>KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING</b>	<b>104</b>
<b>RÄTTSFALLSFÖRTECKNING</b>	<b>111</b>

# Summary

The housing market regarding newly produced co-operative apartments has recently been characterized by contracts made in advance (Contracts, swe. *förhandsavtal*.) With delayed construction projects and with a declining housing market, it has been possible to read about buyers who want to break their Contracts in media. The arguments are not only based on the delay of grant and access to the apartments but also on the basis that the contracts are imprecise which in itself could be in conflict with the forms described by law in the Co-operative Housing Act (swe. *bostadsrättslagen, (1991:614) (BRL)*). The co-operative housing associations insist that the contracts, even though its vagueness, are legally binding. The co-operative housing associations consider, at least, that the delays of granting do not constitute sufficient cause for breaking the Contracts. This presentation's purpose is to try to determine to what extent a Contract is binding and whether it is possible to break such an agreement. Is today's regulation of Contracts sufficient or is it in need of development?

Withdrawal from Contracts is possible if any of the prerequisites in chap. 5 section 8 BRL are met. Furthermore, a Contract that is incompatible with the forms described by BRL in chap. 5 section 3 is invalid. The problem is how the prerequisites in the two sections should be interpreted when there is both lack of precedents and detailed explanations in the law's legislative history. For a Contract to be considered valid, one of the form's described by law is that an estimated *time* is stated for the grant. The buyer also has a right to withdraw from the Contract if no grant is made within *a reasonable period of time* from the estimated time of issue. However, what is meant by *time* and *a reasonable period of time* is not defined and herein is a dispute between the co-operative housing associations and the buyers. My conception is that the time which is stated for an estimated grant may not be stated wider than a timescale of a quarter. Assessing what is meant by a reasonable period of time depends on a variety of parameters and are not readily expressed in a direct

time. What kind of inconvenience the delay entails for the buyer, how wide the period of time of grant has been stated, the duration of the delay and what is most efficiently functioning, and which provides a useful result must be taken in consideration. A case-by-case assessment must simply be made.

There is a need of clarification on the branch of law, which could be made by clarification in law and/or by a precedent from the supreme court. Legally secure and foreseeable rules about Contracts is essential for a well-functioning housing market, both for the buyers and the home producers.

# Sammanfattning

Bostadsmarknaden avseende nyproducerade bostadsrätter har under senare tid präglats av så kallade *förhandsavtal*. Med försenade byggprojekt och en vikande bostadsmarknad har man i media kunnat läsa om förhandstecknare som önskar häva sina ingångna förhandsavtal. Argumenten bygger på försening av upplåtelse och tillträde, men även på att de utformade förhandsavtalen är otydliga vilket i sig skulle kunna stå i strid med formkraven i bostadsrättslagen (1991:614) (BRL). Bostadsrättsföreningarna står fast vid att förhandsavtalen, sin vaghet till trots, är bindande. Åtminstone anser bostadsrättsföreningarna att de förseningar av upplåtelse som skett inte utgör tillräcklig grund för hävning. Denna framställning syftar till att försöka fastställa i vilken mån ett förhandsavtal är bindande och huruvida det är möjligt att bryta ett sådant. Är dagens reglering av förhandsavtal tillräcklig eller är den i behov av utveckling?

Frånträde av förhandsavtal är möjligt om någon av förutsättningarna i 5 kap. 8 § BRL är uppfyllda. Dessutom är ett förhandsavtal som strider mot formkraven i 5 kap. 3 § BRL ogiltigt. Problematiken är hur förutsättningarna i de båda paragraferna ska tolkas då det både saknas praxis på området samt utförliga förklaringar i lagens förarbeten. Ett av formkraven för att ett förhandsavtal ska anses giltigt är att det anges en beräknad *tidpunkt* för upplåtelse. Förhandstecknaren har även rätt att frånträda förhandsavtalet om inte upplåtelse sker inom *skälig tid* från den beräknade tidpunkten för upplåtelse. Vad som avses med tidpunkt respektive skälig tid är däremot inte definierat och häri tvistas det mellan bostadsrättsföreningarna och förhandstecknarna. Min uppfattning är att den tidpunkt som anges för beräknad upplåtelse inte får vara bredare angiven än till ett tidsspänn på ett kvartal. Att bedöma vad som är skälig tid är beroende av en mängd parametrar och låter sig inte uttryckas i en direkt tid. Hänsyn måste tas till vilken olägenhet förseningen skapar för för-

handstecknaren, hur brett tidpunkten för upplåtelse har angivits, hur lång förseningen är och vad som är mest effektivt fungerande och som ger ett användbart resultat. En bedömning måste helt enkelt ske i det enskilda fallet.

Det behövs ett förtydligande på området, vilket skulle kunna ske genom förtydligande i lag och/eller genom ett prejudicerande avgörande från HD. Rätts säkra och förutsebara regler om förhandsavtal är essentiellt för en fungerande bostadsmarknad, för både förhandstecknarna och bostadsproducenterna.



# Förord

Med ett uttömt CSN och aningen gråare hår, med nyvunnen kärlek och med en flora av minnesvärda händelser lider nu tiden som student mot sitt definitiva slut. Trots att tiden ibland har känts som att den stått still har studietiden flugit förbi. Det finns många att tacka för allt under studietiden, vilket omöjligt ryms i ett blygsamt förord på en A4-sida. Vad som kan sägas är att ni har gjort min enorma avsky mot studier uthärdliga och bjudit mig på oförglömliga minnen.

Ett särskilt tack till min handledare Malin Sjöstrand som har lett mig igenom den snåriga djungeln bland avtalstolkning och bostadsrättsregleringar. Ditt engagemang, dina tips och dina kommentarer har varit ovärderliga!

Även ett stort tack till Advokatfirman Althin och alla medarbetare för en rolig och lärorik uppsatspraktik. Ni gav mig ett enormt sug för praktisk juridik, även om min resa inom juridiken kommer börja i en annan juridisk bransch.

Jag vill såklart även tacka mamma och pappa för all stöttning och er ovillkorliga kärlek.

Sist men inte minst vill jag rikta ett särskilt tack till min fenomenala sambo Cornelia som har stått ut med alla mina tveksamheter kring juridiken, stöttat mig i mina motgångar och delat båda glädje och sorg.

När en resa slutar, börjar en annan. Spännande!

Khao Lak, december 2018

*Johan Håkansson*

# Förkortningar

AVLK	Lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
CISG	Lag (1987:822) om internationella köp
Di	Dagens industri
DN	Dagens Nyheter
HD	Högsta Domstolen
JB	Jordabalk (1970:994)
JT	Juridisk tidskrift vid Stockholms universitet
KöpL	Köplag (1990:931)
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
Prop.	Proposition
Q1	Kvartal ett
Q2	Kvartal två
Q3	Kvartal tre
Q4	Kvartal fyra
RH	Rättsfall från hovrätterna
SOU	Statens Offentliga Utredningar
SvD	Svenska Dagbladet
SvJT	Svensk Juristtidning

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Under den senaste tidens högkonjunktur har efterfrågan på bostadsrätter varit hög och frestelsen att förvärva en nyproducerad bostadsrätt har varit stor för många bostadsspekulanter. Fördelarna med en nyproducerad bostadsrätt kan anses vara flera då man som bostadsköpare bland annat kan undvika skenande budgivning och kan få möjlighet att påverka standardinredningen i bostadsrätten. Bostadsmarknaden har således präglats av avtal om köp av nyproducerade bostadsrätter och då framförallt så kallade förhandsavtal. Enligt 5 kap. 1 § Bostadsrättslagen (1991:614)<sup>1</sup> innebär ett förhandsavtal en rätt att i framtiden förvärva en lägenhet som en bostadsförening kommer att upplåta med bostadsrätt. Syftet är att i ett tidigt stadie binda bostadsspekulanter till en specifik lägenhet. För byggherrarna är detta av intresse för att veta att tillräckligt många bostadsrätter blir sålda, och binda spekulanterna redan innan de påbörjar byggnationen.<sup>2</sup>

Då många byggprojekt av nyproducerade bostadsrätter har försenats, har man i massmedia kunnat läsa om bostadsrättsköpare som vill häva sina förhandsavtal med hänvisning till försenad upplåtelse respektive tillträde.<sup>3</sup> Detta har tidigare varit ett mindre problem, eftersom byggbolaget i värsta fall kunnat teckna avtal med en annan köpare utan att göra någon förlust. Med en bostadsmarknad med negativ prisutveckling är det inte längre lika givet. En av anledningarna till att vissa förvärvare vill häva avtalen grundar sig i den negativa prisutveckling som skett på bostadsmarknaden sedan tecknandet av

---

<sup>1</sup> Vidare kallad "BRL".

<sup>2</sup> SOU 2017:31 s. 217; SOU 2000:2 s. 95; Prop. 1971:12 s. 82; Jfr. exempelvis Fastighetsbyrå, "Köp nytt och tryggt med oss", besökt 2018-10-29.

<sup>3</sup> Hellekant, Johan, "Köpare i prestigebyggen kräver tillbaka pengarna", SvD Näringsliv, besökt 2018-10-29; Hellekant, Johan, "'Tusentals vill hoppa av' – bostadsvist i långbänk", SvD Näringsliv, besökt 2018-10-29; Hellekant, Johan, "Massavhopp hotar nybyggen – köpare stämmer föreningar", SvD Näringsliv, besökt 2018-10-29. Se även avsnitt 3.

förhandsavtalen.<sup>4</sup> Frågan om rätten att frånträda förhandsavtal bland annat vid dröjsmål med upplåtelse respektive tillträde är så till vida högst aktuell.

Förhandsavtal till upplåtelse av en nyproducerad bostadsrätt måste uppfylla vissa formkrav. Om avtalet inte uppfyller dessa rekvisit är förhandsavtalet ogiltigt.<sup>5</sup> Ett av formkraven är att avtalet ska innehålla en ”beräknad tidpunkt för upplåtelse”. Vad som menas med begreppet tidpunkt är varken definierat i förarbeten eller praxis. I media har man däremot kunnat läsa om flera bostadsutvecklare som i sina förhandsavtal har angett hela kvartal eller ännu längre perioder som just ”tidpunkt” för upplåtelse.<sup>6</sup>

Jag finner det intressant att analysera en sådan definition av begreppet tidpunkt då en allt för vidsträckt angiven tidpunkt skapar en osäkerhet för när ett upplåtelseavtal kan komma att ingås. Vissa menar att ett för vidsträckt tids-  
spann för upplåtelse kan resultera i att förhandsavtalet inte är bindande.<sup>7</sup> Vidare kan i media utläsas att en del bostadsutvecklare i sina förhandsavtal gör kraftig åtskillnad mellan tidpunkten för upplåtelse respektive tidpunkten för tillträde, vilket även det i praktiken torde göra det omöjligt för bostadsrättsförvärvaren att förutse vid vilken tidpunkt som bostadsrätten de facto blir tillgänglig.<sup>8</sup>

Den 21 juni 2018 meddelade Stockholms tingsrätt en dom där rätten bedömde innebörden av en försenad upplåtelse.<sup>9</sup> Domen är intressant ur flera olika aspekter men de frågor som kvarstår även efter domen är just definitionen av

---

<sup>4</sup> Hellekant, Johan, ”VD: Många vill hoppa av sina avtal i nyproduktionen”, SvD Näringsliv, besökt 2018-10-29.

<sup>5</sup> Se avsnitt 5.5.

<sup>6</sup> Hellekant, Johan, ”Varning för ogiltiga avtal i nyproduktion”, SvD Näringsliv, besökt 2018-10-29; Hellekant, Johan, ”Jurist: ’Avhopparna har rätten på sin sida’”, SvD Näringsliv, besökt 2018-10-29.

<sup>7</sup> TT, ”Många köp av nya lägenheter kan vara ogiltiga”, DN Ekonomi, besökt 2018-10-29; Hellekant, Johan, ”Varning för ogiltiga avtal i nyproduktion”, SvD Näringsliv, besökt 2018-10-29; Hellekant, Johan, ”Massavhopp hotar nyproduktion – köpare stämmer föreningar”, SvD Näringsliv, besökt 2018-10-29.

<sup>8</sup> Hellekant, Johan, ”Många vittnar om otydliga avtal i nyproduktion”, SvD Näringsliv, besökt 2018-10-29; Hellekant, Johan, ”Jurist: ’Avhopparna har rätten på sin sida’”, SvD Näringsliv, besökt 2018-10-29.

<sup>9</sup> Stockholms tingsrätt målnummer T 1893-18, dom 2018-06-21. Se mer om domen under avsnitt 8.

begreppet tidpunkt, vad som är en försenad upplåtelse samt vilka möjligheter det finns att frånträda ett förhandsavtal och under vilka förutsättningar.

## 1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med denna uppsats är huvudsakligen att fastställa i vilken mån förhandsavtal vid köp av nyproducerade bostadsrätter inte är bindande för bostadsrättsföreningen<sup>10</sup> respektive bostadsrättsförvärvaren. Uppsatsen ska ur ett rättssäkerhetsperspektiv granska förutsebarheten för de inblandade parterna att vid ingåendet av ett förhandsavtal äga visshet om avtalets bindande verkan. Framställningen ska även utreda vilka möjligheter eller på vilka grunder det är befogat att bryta avtalet. Jag ämnar undersöka om de regleringar och som finns idag är tillräckliga eller om det kan behövas förtydligande i form av lagreglering eller praxis.

För att uppnå uppsatsens syfte ska följande primära frågeställning besvaras.

- I. Kan en bostadsrättsförvärvare frånträda ett förhandsavtal och i så fall på vilka grunder?

För att ge förutsättningar till att besvara frågeställning (I) krävs det även att följande frågor utreds:

- II. Hur regleras förhandsavtal vid köp av nyproducerade bostadsrätter?
- III. Vilka verktyg kan användas vid tolkning av denna slags avtal och vilka grunder finns enligt dessa verktyg för att bryta ett förhandsavtal?
- IV. Är nuvarande regler rättssäkra utifrån principen om förutsebarhet? Om svaret är nekande, hur kan förutsebarheten förstärkas?

## 1.3 Avgränsningar

Uppsatsen syftar endast till att undersöka upplåtelse av nyproducerade bostadsrätter inom Sverige med gällande svensk rätt. Uppsatsen kommer såle-

---

<sup>10</sup> I praktiken är det byggproducenten som är motpart till förvärvaren. Dock är det endast en bostadsrättsförening som kan upplåta en lägenhet med bostadsrätt och blir således formellt motpart. Se mer under avsnitt 5.

des inte djupare beröra reglerna och förhållandena vid överlåtelse av bostadsrätter. Jag ämnar inte undersöka bostadsrätter som upplåts för kommersiella syften utan endast sådana bostadsrätter som upplåts till privatpersoner för stadigvarande bostadsändamål.

I avsnitt tre, som behandlar aktualitet och problematik i media, har jag valt att avgränsa materialet till publikationer från år 2018 för att spegla den problematik som är aktuell vid uppsatsens tillkomst. Vidare avgränsas uppsatsen till förhandsavtal i den mening som bostadsrättslagen hänvisar till. Övriga typer av avtal som, av vissa, kan anses ingå i den flora som inte regleras av bostadsrättslagstiftningen lämnas därhän.<sup>11</sup>

Avslutningsvis förutsätts läsaren ha de juridiska förkunskaper inom avtalsrätten som juristprogrammet behandlar under grundterminerna.<sup>12</sup>

## 1.4 Metod och material

I uppsatsen följer en löpande analys, vilken inbegriper egna åsikter och kritiska perspektiv. Då analysen även genomsyras av ett rättssäkerhetsperspektiv med fokus på förutsebarhet anser jag det vara av vikt att förklara vilken tolkning uppsatsen gör av begreppet rättssäkerhet, vilket kort behandlas närmare i avsnitt 2.

Genom att studera och tolka de klassiska rättskällorna i form av nuvarande lagstiftning, förarbete, rättspraxis och juridisk doktrin redogör jag för objektiva fakta som beskriver gällande rätt. Uppsatsen får därav anses bygga på en traditionell samt kritisk rättsdogmatisk metod.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Exempelvis olika typer av intresseanmälan, boknings- eller reservationsavtal. Se bl.a. Tegelberg (2016) s. 228 ff.

<sup>12</sup> Vill man läsa mer om avtalsfrihet, avtalsbundenhet, anbud- och accept etc. så rekommenderas Adlercreutz och Gorton (2011) samt Ramberg och Ramberg (2016).

<sup>13</sup> Korling och Zamboni (2014) s. 21 och 34 f.; Peczenik (1995) s. 215 ff.

Materialet som använts för att besvara frågeställningarna och uppfylla uppsatsens syfte har primärt utgjorts av doktrin författad av jurister med expertis inom bostads- och fastighetsrätt samt avtalsrätt.<sup>14</sup> Detta får anses som tillförlitlig doktrin då uppsatsens hela essens bygger på denna typ av juridik. Angående avtalsrätten så är (forsknings)området stort och det finns flertalet författare med olika åsikter, teorier och modeller. Därför har jag behövt gallra bland författare för att avgränsa mig på området. De jag främst valt att fokusera på är Adlercreutz, Bernitz, Lehrberg och Ramberg då de är välrenommerade inom området för avtalsrätt. De redovisar liknande teorier och modeller men är nyanserade i sina ståndpunkter om dess användningsområden. För att få variation med författare förekommer vid fåtal tillfällen även andra.

Artiklar från Svenska Dagbladet<sup>15</sup>, Dagens industri<sup>16</sup> och Dagens Nyheter<sup>17</sup> har använts för att belysa ämnets aktualitet och problem. Jag har försökt skapa transparens i uppsatsen genom att kritiskt granska använt material och att använda mig av olika författare och källor för att belysa olika aspekter av saken.

Då det saknas prejudicerande avgöranden avseende förhandsavtals giltighet vid upplåtelse av nyproduktion har jag endast undersökt underrättspraxis. Underrättsavgörandens avsaknad av prejudicerande värde är viktigt att betona. Trots det ger avgörandena en fingervisning i hur liknande situationer kan komma att bedömas av andra domstolar. Avsaknaden av prejudicerande avgöranden kan verka problematiskt, och uppsatsen ämnar bland annat till att undersöka om det finns ett sådant behov.

Avslutningsvis vill jag uppmärksamma läsaren på att jag avsett använda primärkällor i den utsträckning som varit möjlig. I avsaknad av primärkällor har jag istället använt mig av sekundärkällor. Dessa får anses tillförlitliga då de i slutändan har utgjorts av välkända författare, så som tidigare nämnda ovan.

---

<sup>14</sup> Exempelvis Lars Tegelberg och Erika P Björkdahl.

<sup>15</sup> Vidare kallad ”SvD”.

<sup>16</sup> Vidare kallad ”Di”.

<sup>17</sup> Vidare kallad ”DN”

## 1.5 Disposition

Inledningsvis vill jag återigen uppmärksamma läsaren på att uppsatsen präglas av löpande analyser, vilka presenteras med rubrikerna ”reflektioner och analys”. Dessa avsnitt saknar inte sällan fotnoter och är då baserade på mina egna tankar, åsikter och analyser. Efter de två inledande avsnitten som introducerar ämnet samt kort behandlar begreppet rättssäkerhet framställs ett avsnitt, avsnitt tre, om media. Kapitlet avser att belysa den problematik och aktualitet som råder avseende förhandsavtal. Jag anser det vara av vikt att presentera detta initialt för att läsaren ska bära med sig medias spegling av problematiken vid vidare läsning av uppsatsen.

Längre fram i framställningen, avsnitt fem, behandlas de olika rekvisit som nämns i artiklarna i avsnitt tre, och om läsaren saknar förkunskaper om förhandsavtal rekommenderas att man istället läser övriga delar av uppsatsen före detta avsnitt. Efter presentationen om medias spegling av ämnet följer avsnitt fyra, om avtal i allmänhet, vilket ämnar att tidigt i uppsatsen ge läsaren förståelse om de mest grundläggande och viktigaste principerna på området.

Uppsatsens kärna behandlas i avsnitt fem och åtta. I avsnitt fem beskriver jag övergripande den rättsliga regleringen gällande bostadsrätter och principerna vid överlåtelse av bostadsrätter men även mer specifikt avseende upplåtelse och förhandsavtal. För att skapa förutsättningar för en välavvägd slutsats presenterar avsnitt sex och sju olika metoder för ogiltigförklarande av avtal och avtalstolkning. Avsnitt åtta belyser det enda rättsfallet på området gällande förhandsavtal vid nyproduktion för att visa hur rätten valt att tolka det material som har behandlats i tidigare avsnitt.

Avslutningsvis, i avsnitt nio, presenterar jag mina avslutande reflektioner på området med hänvisning till nuvarande rättsläge, rättssäkerhet och vad som eventuellt kan behöva förändras eller förtydligas.



Jag är medveten om att uppsatsen kan uppfattas som lång men för att kunna genomföra en analys med tillräcklig tyngd och argumentation är de delar jag valt att behandla inte helt lätta att utesluta.

## 2 Rättssäkerhet och förutsebarhet

Begreppet rättssäkerhet är ett svårdefinierat uttryck varför det kräver ett eget avsnitt. I denna framställning ska begreppet rättssäkerhet förstås utifrån den betydelse som begreppet har enligt Peczenik och Taxell, och även Peczenik menar att termen är komplicerad. Han betonar att det finns en mängd olika faktorer som innefattas i begreppet rättssäkerhet vilket lätt skapar förvirring.<sup>18</sup>

Rättssäkerhet innebär enligt Peczenik att rättsstaten ska tillgodose allas likhet inför lagen och att rättssäkerhet är ett av demokratins grundvärden.<sup>19</sup> Enligt Taxell är förutsebarhet en viktig beståndsdel i rättssäkerheten. Det innebär att en part i förväg ska kunna få kännedom om de konsekvenser ett handlande eller underlåtande från partens sida ska få.<sup>20</sup> Lösningen på en konkret tvist ska således sammanfalla med tidigare liknande avgöranden.<sup>21</sup>

Peczenik använder sig av termerna materiell och formell rättssäkerhet. Den sistnämnda termen innebär att den enskilde medborgaren skyddas mot skönsmässig maktutövning, vilket sker genom att maktutövningen följer rättsreglerna. Det finns således god förutsebarhet vid en hög grad av formell rättssäkerhet.<sup>22</sup> Materiell rättssäkerhet innebär istället att det, utöver att maktutövningen följer rättsreglerna, även behövs etiskt godtagbara beslut vid både rättstillämpning och annan myndighetsutövning för att rättssystemet ska bli fullt legitimt.<sup>23</sup>

Förutsebarheten motiveras med att den förenklar medborgarens möjligheter att planera sina rättsliga ageranden, grundas på ett etiskt resonemang och

---

<sup>18</sup> Peczenik (1995) s. 88 f.

<sup>19</sup> Ibid. s. 46.

<sup>20</sup> Taxell (1997) s. 25.

<sup>21</sup> Jfr. Dotevall, SvJT 2002, s. 441-446.

<sup>22</sup> Peczenik (1995) s. 51 f.

<sup>23</sup> Ibid. s. 94.

skapar ordning och stabilitet. Vidare medför förutsebarhet att näringslivets aktörer kan genomföra effektiva transaktioner och ingå bindande avtal då de förlitar sig på att rättsreglerna efterföljs av domstolarna.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Peczenik (1995) s. 89 ff.

# 3 Problematik och aktualitet om förhandsavtal i media

## 3.1 Inledande

Som nämnt i avsnitt 1 synes det finnas en problematik gällande befintliga förhandsavtal vid nyproduktion. Fenomenet har bland annat DN, SvD och Di valt att belysa i en mängd publicerade artiklar under år 2018. I artiklarna varnas det för att flera tusentals förhandsavtal vid nyproduktion kan vara fel-skrivna och därmed ogiltiga, med hänvisning till utlåtanden från juridiska experter. Experterna refererar till den del av avtalen som berör tidpunkten för upplåtelse samt tid för inflyttning, vilka man anser anges alltför svepande. Bostadsproducenterna anger för långa tidsintervaller vilket kan vara skäl för avtals ogiltighet. Vidare anser man att det som i lagen hänvisas till begreppet ”tidpunkt” endast kan vara ett par veckor men inte så lång tid som en tidsperiod på ett halvår eller ännu längre. I detta påstående instämmer Ingrid Ugglå, jurist och även författare till vissa lagkommentarer i BRL.<sup>25</sup> Hon hävdar att ett tidsintervall på två kvartal är ett för långt tidsintervall. Hon berättar även att det förekommer avtal som har angett tidpunkten för inflyttning i årslånga perioder.<sup>26</sup> Till detta ansluter sig ytterligare jurister och advokater, bland annat Jörn Liljeström vid Crea Advokatbyrå och Thomas Karlsson vid Altrium Advokatbyrå<sup>27</sup> som menar att tidpunkten för upplåtelse inte kan formuleras hur som helst.<sup>28</sup> Även mäklarsamfundet instämmer i denna tolkning. De rekommenderar att deras medlemmar, mäklarna som förmedlar bostadsrätterna, ska skriva en beräknad upplåtelse-tidpunkt så precist som möjligt. Med det menar samfundet att om det inte är möjligt att ange ett exakt datum så ska

---

<sup>25</sup> Se bl.a. hennes lagkommentarer till 5 kap. 3 och 4 §§ BRL i Zeteo. Se även avsnitt 5.5.1.

<sup>26</sup> Hellekant, Johan, ”Varning för ogiltiga avtal i nyproduktion”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26.

<sup>27</sup> Notera dock att både Karlsson och Liljeström inte kan anses vara helt objektiva då de företräder förhandstecknare som önskar häva sina förhandsavtal.

<sup>28</sup> Hellekant, Johan, ”Massavhopp hotar nybyggen – köpare stämmer föreningar”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26.

tidsperioden som uppges i avtalet åtminstone inte vara längre än två veckor.<sup>29</sup> De juridiska experterna anser alltså att avtalen kan vara ogiltiga under förutsättning att begreppet ”tidpunkt” för inflyttning har uttryckts tillräckligt ottydligt.<sup>30</sup> För att få hjälp med att eventuellt häva ett sådant avtal rekommenderar SvD att köparna bör ta hjälp av juridiska ombud även om det kan bli väldigt dyrt för den enskilda individen.<sup>31</sup>

Under juli månad redovisar DN en ökning av anmälningar angående nyproduktioner hos både Konsumentverket och Fastighetsmäklarinspektionen. Till skillnad från år 2016 och 2017, då det gjordes noll respektive två anmälningar, kan man år 2018 rapportera om 19 anmälningar till Konsumentverket. Elva av dessa anmälningar avser oskäliga avtalsvillkor och däribland oklarheter gällande inflyttningsdatum. Även om det är låga siffror så är det en markant ökning i förhållande till tidigare år menar Maria Nilsson, jurist på Konsumentverket. Till Fastighetsmäklarinspektionen har anmälningarna som rör nyproduktion ökat från tre år 2017 till tio. Att jämföra med år 2016 då det skedde sex anmälningar.<sup>32</sup>

## 3.2 Praktiska exempel

SvD, DN och Di berättar om olika fall med inflyttningar, och även upplåtelse, som är grovt försenade. I vissa fall är förseningarna upp till sex månader. Tiderna för upplåtelse och inflyttning stämmer inte längre överens med varken förhandsavtalet eller den ekonomiska planen och i vissa fall skjuts tillträdes- och upplåtelse tidpunkterna upp i flera år.<sup>33</sup> Flertalet köpare har därför

---

<sup>29</sup> Mäklarsamfundet, ”Mediefokus på förhandsavtal vid nyproduktion”, besökt 2018-11-26.

<sup>30</sup> Hellekant, Johan, ”Varning för ogiltiga avtal i nyproduktion”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26; TT, ”Många köp av nya lägenheter kan vara ogiltiga”, DN Ekonomi, besökt 2018-11-26.

<sup>31</sup> Hellekant, Johan, ”Jurister: Bostadsrättsköp kan hävas – i flera fall”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26.

<sup>32</sup> Yttergren, Ida, ”Anmälningar mot nyproduktion har ökat efter boprisfallet”, DN Ekonomi, besökt 2018-11-27.

<sup>33</sup> Arvidsson, Joel, ”Ny stämning mot SSM: ’Rejäl uppförbacke’”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26; Hellekant, Johan, ”Varning för ogiltiga avtal i nyproduktion”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26; Rex, Martin, ”Oscar Properties stäms av köpare”, Di, besökt 2018-11-28; TT, ”Många köp av nya lägenheter kan vara ogiltiga”, DN Ekonomi, besökt 2018-11-26.

inlett rättsprocesser på olika håll mot byggbolagens bostadsrättsföreningar, de så kallade lagerföreningarna.<sup>34</sup> Över femtiotalet har dessutom anlitat juridiska ombud för att få hjälp att komma ur sina förhandsavtal. Några av de aktuella bolagen är börsnoterade SSM och Oscar Properties.<sup>35</sup>

### 3.2.1 Exempel 1

I ett av fallen har två av SSM-föreningarna, Brf West Side Solna och Brf Metronomen, utformat förhandsavtal varvid det går att utläsa ett visst datum för upplåtelse men de har även angett en alternativ tidpunkt som föreningarna själva kan bestämma, nämligen ett ”senare datum då den ekonomiska planen är registrerad av Bolagsverket”.<sup>36</sup> Ett sådant villkor är enligt förhandstecknarnas ombud orimligt.<sup>37</sup> De hänvisar till tidigare argument, om tydlighet vid angivande av upplåtelse-tidpunkt och att otydliga avtal angående tidpunkt är ogiltiga, samt att avtalslagen ska ge konsumenten ett visst skydd mot oskälighet när det handlar om förhandsavtal. Vidare ifrågasätter de om bolaget de facto har sålt lägenheterna eftersom avtalen är ogiltiga. De menar att det är inte är möjligt att upplåta bostadsrätter i ett hus som inte finns.<sup>38</sup> Förhandsköparna vill även häva sina köp, och återfå sina erlagda handpenningar, då bolaget skjuter på tillträdestidpunkten väldigt långt fram i tiden på grund av kraftiga förseningar med byggnationen.<sup>39</sup>

I förhandsavtalen avseende Brf Metronomen anges upplåtelse-tidpunkten vara mellan den 15-29 augusti 2018 och att tillträdestidpunkt kommer meddelas

---

<sup>34</sup> Se avsnitt 5.4 för utförligare förklaring av begreppet ”lagerföreningar”.

<sup>35</sup> Hellekant, Johan, ”Massavhopp hotar nybyggen – köpare stämmer föreningar”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26; Arvidsson, Joel, ”Ny stämning mot SSM: ’Rejäl uppförsbacke’”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26; Lucas, Dan, ”Byggbolag hotas av stämning för försenad tillträdesdag”, DN Ekonomi, besökt 2018-11-27; Rex, Martin, ”Oscar Properties stäms av köpare”, Di, besökt 2018-11-28.

<sup>36</sup> Hellekant, Johan, ”Massavhopp hotar nybyggen – köpare stämmer föreningar”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26.

<sup>37</sup> Lucas, Dan, ”Byggbolag hotas av stämning för försenad tillträdesdag”, DN Ekonomi, besökt 2018-11-27.

<sup>38</sup> Hellekant, Johan, ”Massavhopp hotar nybyggen – köpare stämmer föreningar”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26.

<sup>39</sup> Arvidsson, Joel, ”Ny stämning mot SSM: ’Rejäl uppförsbacke’”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26; Lucas, Dan, ”Byggbolag hotas av stämning för försenad tillträdesdag”, DN Ekonomi, besökt 2018-11-27.

sex månader innan tillträdet. Däremot i kostnads kalkylen, som biläggs förhandsavtalet, anges tillträde under tidspannet Q3 2018 till Q1 2019. I april 2018 meddelade Brf Metronomen att preliminär inflyttning först kommer att ske under år 2020. Huset var då fortfarande inte byggt. Förhandstecknarnas ombud menar att SSM begått ett väsentligt avtalsbrott och att en försening över ett år inte är acceptabelt.<sup>40</sup> I detta påstående instämmer Magnus Lambertsson, försäljningschef på Skanska. Han menar att köparna måste få veta när de får flytta in och att man visserligen kan ha förståelse om tillträdesdatumet skjuts fram en månad eller två men att ett och ett halvt år är orimligt. Han tillägger att den information som måste ges ut till förvärvande kunder av en nyproducerad bostadsrätt måste öka i kvalitet och ha högre standard.<sup>41</sup> SSM menar däremot att avtalen är korrekta och bindande. De hävdar att en anledning till att köparna vill hoppa av beror på det prisfall som skett inom bostadsrättsbranschen föregående år och ifrågasätter om lagstiftaren verkligen ger ett konsumentskydd om denne skulle underlätta hävning av avtal för så kallade spekulationsköpare. Med sådana köpare menar bolaget att det är individer som försöker bryta sina kontrakt på grund av en turbulent marknad.<sup>42</sup> SSM menar vidare att lagen tillåter att föreningarna skjuter upp förvärnas tillträde, under förutsättning att upplåtelsepunkten är korrekt kontrakterad.<sup>43</sup>

### 3.2.2 Exempel 2

I ett annat fall är bostadsproducenten Oscar Properties i fokus, och det finns mycket gemensamt med ärendena avseende SSM då köparna vill bryta sina förhandsavtal och kräva tillbaka erlagda handpenningar. Detta med hänsyn till förseningar avseende tidpunkt för upplåtelse respektive tillträde. En av

---

<sup>40</sup> Arvidsson, Joel, ”Ny stämning mot SSM: ’Rejäl uppförsbacke’”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26; Lucas, Dan, ”Byggbolag hotas av stämning för försenad tillträdesdag”, DN Ekonomi, besökt 2018-11-27.

<sup>41</sup> Lucas, Dan, ”Köparna måste få veta när de får flytta in”, DN Ekonomi, besökt 2018-11-27.

<sup>42</sup> Hellekant, Johan, ”Massavhopp hotar nybyggen – köpare stämmer föreningar”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26; Hellekant, Johan, ”Mindre acceptans för försenade byggen”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-27.

<sup>43</sup> Hellekant, Johan, ”Mindre acceptans för försenade byggen”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-27.

spekulanterna tecknade ett förhandsavtal under hösten 2016 med inflyttning vintern 2017. Men eftersom tidpunkten för tillträde sköts upp och den nya tidpunkten angavs som preliminär valde köparen den 1 mars 2018 att häva köpet med krav på återbetalning av erlagd handpenning. Även en annan spekulant hävde i februari 2018 på liknande grund, då föreningen till Oscar Properties meddelade att tidpunkten för inflyttning skulle skjutas upp med över ett halvår jämfört med angiven tidpunkt i avtalet, som ingicks under år 2015.<sup>44</sup> Tre köpare har dessutom stämt bolagets bostadsrättsförening vid projektet 79&Park varav en köpare i oktober 2018 valde att stämma föreningen vid Stockholms Tingsrätt med hänvisning till avtalsbrott från föreningens sida. Avtalet stipulerade en preliminär upplåtelse tidpunkt i Q3 2017 samt en tillträdestidpunkt i Q3 2018. Tillträdestidpunkten flyttades senare fram till den 30 november 2018 på grund av förseningar. Trots att huset inte ens var färdigbyggt gav bolaget ut information om möjlighet att teckna upplåtelseavtal i november 2017. Köparen yrkar även ogiltigförklaring av förhandsavtalet då denne menar att tidpunkten för upplåtelse, hela kvartal tre år 2017, är för vagt angiven i förhållande till kraven i bostadsrättslagen samt kräver tillbaka sitt erlagda förskott.<sup>45</sup> Oscar Properties, med ombud och förening, har svarat genom att lämna in en genstämning som tillbakavisar köparens yrkanden. Då köparen inte tecknat något upplåtelseavtal och därför inte heller erlagt någon handpenning häver även föreningen förhandsavtalet. Föreningen kräver dock en ekonomisk kompensation och menar att köparen är skadeståndsskyldig för de kostnader som uppstår vid en omförsäljning samt den eventuella mellanskillnad som kan uppstå om bostadsrätten säljs till ett lägre pris än det som köparen skulle betalat enligt deras nu hävda förhandsavtal.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Hellekant, Johan, ”Köpare i prestigebyggen kräver tillbaka pengarna”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26.

<sup>45</sup> Malmqvist Aprea, Matilda, ”Oscar Properties stämmer bostadsköpare”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-28; Rex, Martin, ”Oscar Properties stäms av köpare”, Di, besökt 2018-11-28; Rex, Martin, ”Oscar Properties kontrar – stämmer köpare”, Di, besökt 2018-11-28.

<sup>46</sup> Malmqvist Aprea, Matilda, ”Oscar Properties stämmer bostadsköpare”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-28.



Eftersom Oscar Properties anser att det förefaller meningslöst att lyckas få de avhoppande förhandstecknarna att fullgöra sina åtaganden enligt förhandsavtalen väljer bostadsutvecklaren, med sina föreningar, att häva förhandsavtal med flera av de andra köpare som sedan tidigare hävt samma förhandsavtal. Ingrid Ugglas<sup>47</sup>, som är ombud åt en del av förhandstecknarna, menar att eftersom båda parterna har hävt från var sin sida har avtalet upphört; det finns inget avtal. Med det i beaktning ska hennes klienter återfå sina förskott och handpenningar.<sup>48</sup> Ugglas anser även att det innebär en olägenhet för de drabbade när det sker en försening och inflyttning inte kan ske i enlighet med avtalet. Oscar Properties ombud, DLA Piper, anger dock att de kommer innehålla köparnas handpenningar fram till dess att de beräknat ett eventuellt skadestånd mot de kunder som brutit förhandsavtalen. Eftersom både köparna och Oscar Properties har hävt samma förhandsavtal menar köparna att de kan vända sig till Kronofogdemyndigheten för att återfå sina handpenningar, vilket även en del av köparna har gjort. Detta med hänvisning till att det är Oscar Properties som begått avtalsbrott då de inte levererat i enlighet med förhandsavtalet och med hänsyn till bristen av avtal vilket även inkluderar avsaknad om överenskommen handpenning.<sup>49</sup> Oscar Properties, däremot, menar att de i samband med avtalets tecknande har varit tydliga med att inflyttningstiden endast är preliminär. Att datumet ändras är således inte ett giltigt skäl att *ensidigt* bryta avtalen. De menar vidare att ”om en kund begår avtalsbrott har föreningen möjlighet att säga upp avtalet så att bostaden kan säljas till en ny köpare, ursprungskunden blir då ersättningskyldig för de kostnader detta innebär.”<sup>50</sup> Därför har de också rätt att behålla handpenningarna till dess att eventuella skadeståndskrav har beräknats.<sup>51</sup>

---

<sup>47</sup> Samma Ingrid Ugglas som skrivit lagkommentarer till 5 kap. 3 och 4 §§ BRL i Zeteo. Se avsnitt 5.5.1.

<sup>48</sup> Hellekant, Johan, ”Därför kan avhoppare från köp gå till Kronofogden”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26.

<sup>49</sup> Hellekant, Johan, ”Köpare i prestigebyggen kräver tillbaka pengarna”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26; Hellekant, Johan, ”Därför kan avhoppare från köp gå till Kronofogden”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26.

<sup>50</sup> Hellekant, Johan, ”Därför kan avhoppare från köp gå till Kronofogden”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26.

<sup>51</sup> Hellekant, Johan, ”Därför kan avhoppare från köp gå till Kronofogden”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-26.

Uggla ifrågasätter Oscar Properties påstående om skada. Hon ställer sig tvivlande till om föreningens ens lider någon skada, eller om denna skada går att beräkna, eftersom bostadsutvecklaren dessutom står som garant för uteblivna pengar till föreningarna. Föreningen täcks då av garantier för uteblivna intäkter av bostadsutvecklaren när en ovillig köpare väljer att inte fullfölja köpet. Det innebär således att när en ny bostadsrätt av olika anledning inte blir såld, eller säljs till fullpris, blir föreningens uteblivna intäkter som huvudregel täckta av garanten, i det här fallet bostadsutvecklaren. Denne garanterar således bland annat insatser och månadsavgifter.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Ibid.

## 4 Avtal

För att förstå hur förhandsavtal regleras vid köp av nyproducerade bostadsrätter ämnar detta kapitel att kort behandla den allmänna avtalsrätten. Jag anser det vara centralt att ha förståelse och bakgrund om relevanta principer inom avtalsrätten och syftet med avtal som företeelse.

### 4.1 Allmän avtalsrätt

Frågor om avtal och om hur avtal kommer till stånd behandlas i huvudsak i den allmänna avtalsrätten. Tillämplig lag på området är lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetens område.<sup>53</sup> I enlighet med dess ordalydelse gäller den endast på förmögenhetsrätten men tillämpas inte sällan analogvis inom andra rättsliga områden.<sup>54</sup>

Då avtalslagen inte definierar vad ett avtal innebär definieras det istället i litteraturen. Avtal är en rättshandling som grundar ömsesidiga rättigheter och skyldigheter för avtalsparterna. Även ensidiga rättshandlingar definieras som avtal.<sup>55</sup> Avtalet är enligt Ramberg och Ramberg en privat rättskälla, som skapar ett styrmedel för parterna hur deras mellanhavanden och eventuella tvistigheter ska lösas.<sup>56</sup> Avtalet är alltså den rättsliga formen för att grundlägga och reglera olika typer av rättsförhållanden av både tillfällig och varaktig karaktär.<sup>57</sup> Adlercreutz, Gorton och Mulder menar dessutom att ett avtal är grunden i all handel då det är ett instrument i den ekonomiska omsättningen för utbyte av tjänster, varor och andra typer av prestationer.<sup>58</sup>

Enligt avtalslagen första kapitel stadgas att en stor del av regleringen kring avtals ingående är dispositiv, med vissa undantag.<sup>59</sup> Dock saknar avtalslagen

---

<sup>53</sup> Vidare kallad ”AvtL” och ”avtalslagen”.

<sup>54</sup> Adlercreutz och Mulder (2013) s. 18.

<sup>55</sup> Yxklinten och Ahlgren (2000) s. 7.

<sup>56</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 26.

<sup>57</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 18.

<sup>58</sup> Ibid. s. 17; Adlercreutz och Mulder (2013) s. 11.

<sup>59</sup> Se avsnitt 6 om ogiltighet och avsnitt 5.5.1 om formkrav vid tecknande av förhandsavtal.

en heltäckande reglering av allmän avtalsrätt och många frågor lämnas obesvarade om man endast ser till avtalslagen. Det finns en mängd regler vid sidan om avtalslagen och det är således viktigt att göra en distinktion mellan avtalslagen och avtalsrätten.<sup>60</sup>

## 4.2 Ingående av avtal

Enligt 1 § tredje stycket AvtL stadgas att huvudregeln är att bestämmelserna om avtals ingående är dispositiva vilket innebär att avtalsparterna är fria att avvika från en stor del av avtalslagens föreskrifter. Lagreglerna i avtalslagen tillämpas då en fråga inte regleras i avtalet eller av speciallag.<sup>61</sup>

Den mest frekvent förekommande metoden som används för att ett bindande avtal ska komma till stånd är genom den så kallade anbud-accept-modellen. Det sker genom att parterna utväxlar olika uttryck för anbud respektive accept med ett korresponderande innehåll.<sup>62</sup>

## 4.3 Avtalsfrihet och avtalets bindande verkan

*Avtalsfrihet* och principen om avtalets bindande verkan, även kallat *avtalsbundenhet* och ”*pacta sunt servanda*”<sup>63</sup>, är grundläggande principer på avtalsrättens område.<sup>64</sup> Avtalsfrihet innebär rätten för avtalsparterna att själva bestämma om de önskar ingå avtal, mellan vilka parter avtal ska slutas och att parterna även själva kan reglera innehållet i avtalet.<sup>65</sup> De inskränkningar som finns i avtalsfriheten motiveras delvis med att vissa typer av avtal inte

---

<sup>60</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 21.

<sup>61</sup> Dock kan parterna inte frångå vissa tvingande bestämmelser i AvtL samt de ogiltighetsgrunder som stadgas i tredje kapitlet AvtL, se avsnitt 6. Inte heller kan parterna avvika från de formkrav som uppställs i BRL. Se Adlercreutz och Gorton (2011) s. 39; Ramberg och Ramberg (2016) s. 26 f.

<sup>62</sup> Jfr. 1 § första stycket AvtL; NJA 1985 s. 717; Ramberg och Ramberg (2016) s. 86; Adlercreutz och Mulder (2013) s. 25.

<sup>63</sup> Pacta sunt servanda innebär i korthet att avtal ska hållas.

<sup>64</sup> Prop. 1975/76:81 s. 10; NJA 2004 s. 682; Bernitz (2013) s. 144 f.; Lehrberg (2014) s. 13; Ramberg och Ramberg (2016) s. 29; Taxell (1997) s. 34 ff.

<sup>65</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 29.

accepteras av samhället eller att en svagare avtalspart kan behöva skyddas.<sup>66</sup> Vidare finns det tvingande regler i avtalslagen som begränsar avtalsfriheten och som även utgör undantag från *pacta sunt servanda*. Ett innehåll som strider mot tvingande rätt blir aldrig giltigt oavsett vad parterna varit överens om. Parterna kan inte med civilrättslig verkan binda sig vid sådant innehåll.<sup>67</sup>

När ett avtal blivit definitivt är det också bindande, avtalsbundenhet inträder, och detta gäller som huvudregel fram tills att avtalet har fullbordats i samtliga delar. Eftersom avtalsfriheten har företräde framför avtalsbundenheten, kan avtalsparterna välja att avvika från olika principer om löfte och bundenhet genom att införa villkor i avtalet om avtalets bindande verkan. Principen om avtalsbundenhet är således inte absolut.<sup>68</sup> Om en part avgett ett löfte, utan villkor som ger parten möjlighet att avvika, och inte fullföljer kan parten bli underkastad rättsliga sanktioner.<sup>69</sup>

Principen om avtalets bindande verkan är visserligen inte direkt lagfäst men går indirekt att utläsa ur löftesprincipen i 1 § första stycket AvtL. Där anges att både anbudet om slutande av avtal samt accepten på anbudet, det vill säga viljeförklaringar, var för sig är bindande (löften).<sup>70</sup>

## 4.4 Reflektioner och analys

Ett avtal är alltså en rättshandling som antingen grundar ömsesidiga eller ensidiga rättigheter och skyldigheter för avtalsparterna och är grunden i all handel då det utgör ett viktigt instrument. Det är intressant att göra en koppling till de behandlade begreppen rättssäkerhet och förutsebarhet, där Peczenik menar att förutsebarhet medför en effektiv handel då parterna, när de ingår avtal, kan förlita sig på att rättsreglerna efterföljs av domstolarna. Avtal och

---

<sup>66</sup> Prop. 1975/76:81 s. 10.

<sup>67</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 33.

<sup>68</sup> Taxell (1997) s. 39.

<sup>69</sup> Lehrberg (2014) s. 13.

<sup>70</sup> Ibid. s. 15; Taxell (1997) s. 40.

förutsebarhet är således två viktiga komponenter som bör fungera i symbios för att handeln ska fungera.

Avtalsfrihet och avtalsbundenhet är grundläggande principer på avtalsrättens område men förekomsten av undantag är viktigt att ha med sig i kommande läsning. Parterna är helt enkelt fria att själva välja om de vill ingå avtal och vem de önskar göra detta med, samt att reglera innehållet i avtalet. Som senare behandlas i avsnitt 5 finns det bland annat formkrav vid ingående av förhandsavtal. Dessa formkrav reglerar vad avtalet ska innehålla och borde i enlighet med avsnitt 4.3 kunna motiveras med att en svagare avtalspart kan behöva skyddas. Vem lagen anser vara en svagare avtalspart ämnar jag återkomma till i avsnitt 6.4 och 7.5.

Vidare gäller inte principen om *pacta sunt servanda* om ett avtal strider mot tvingande rätt, oavsett vad parterna har kommit överens om. Det innebär att ett förhandsavtal som strider mot formkraven i bostadsrättslagen inte heller är bindande. Det till trots, är parterna fria att avvika från olika principer om bundenhet genom att införa villkor i avtalet. Saknas däremot ett sådant villkor, och avtalet i övrigt är giltigt men bryts utan giltig grund kan det få rättsliga konsekvenser. Den fortsatta framställningen syftar således bland annat till att försöka finna vilka grunder som (kan) anses giltiga.

# 5 Bostadsrätter

## 5.1 Allmänt om bostadsrätter

Bland dagens förmedlingsobjekt, vilka inkluderar bostadsrätter, fastigheter, byggnader på annans mark, andelsrätter avseende lägenheter, hyresrätter, arrenderätter och tomträtter är den förstnämnda typen det i särklass mest förekommande förmedlingsobjektet. År 2014 omsattes cirka 178 miljarder kronor fördelat på 104 000 bostadsrätter.<sup>71</sup>

Det är viktigt att skilja mellan termerna lägenhet och bostadsrätt. En lägenhet är det fysiskt begränsade området av huset. Bostadsrätten är däremot nyttjanderätten till lägenheten och en viss andel i föreningens ekonomi. Det är den rätt, enligt 1 kap. 3 § BRL, som en medlem har i föreningen genom upplåtelse av bostadsrätt. Det är därför viktigt att i avtal använda sig av begreppet bostadsrätt eftersom det de facto är denna som exempelvis överlåts och inte själva lägenheten.<sup>72</sup> Vidare är det av betydelse att förstå att en nyttjanderätt inte innebär en äganderätt. Innehavaren äger alltså inte en bostadsrätt, men har givetvis rätten att bo i lägenheten och har rätt att fritt<sup>73</sup> överlåta bostadsrätten.<sup>74</sup> Dessutom är nyttjanderätten, enligt 1 kap. 4 § BRL, obegränsad över tid, till skillnad från exempelvis hyresrätten. Under förutsättning att bostadsrättshavaren sköter sina åtaganden mot föreningen kan denne som huvudregel bo kvar så länge denne vill.<sup>75</sup>

Att bostadsrätten är en andel av föreningens ekonomi innebär att andelens storlek reglerar bostadsrättshavarens ekonomiska rättigheter och skyldigheter

---

<sup>71</sup> Kommittédirektiv 2015:97 s. 2.

<sup>72</sup> Björkdahl (2017) s. 262; Tegelberg (2016) s. 21.

<sup>73</sup> Vissa föreningar tar ut en överlåtelseavgift i samband med överlåtelse. Se bl.a. Tegelberg (2016) s. 49 och Prop. 1990/91:92 s. 125. Med fritt menas således rättigheten att själv välja om innehavaren vill överlåta lägenheten eller inte och att denna rätt inte kan begränsas.

<sup>74</sup> Björkdahl (2017) s. 261 ff.; Tegelberg (2016) s. 25.

<sup>75</sup> Björkdahl (2017) s. 263; Tegelberg (2016) s. 25.

gentemot föreningen. I den ekonomiska planen anges generellt andelens storlek, men faktorer som ofta påverkar andelen är bostadsrättens area och läge. Den insats som förvärvaren ska erlægga till föreningen i samband med upplåtelsen samt årsavgiften som löpande ska betalas styrs av andelstalet.<sup>76</sup>

Försäljning av bostadsrätter skiljer sig till stora delar från försäljning av fast egendom. Hänsyn måste tas till bostadsrättsföreningen, föreningens ekonomi och andra kopplingar knutna till föreningen som exempelvis medlemskap. Vidare ingår bostadsrätten i begreppet lös egendom vilket resulterar i att jordabalken (1970:994)<sup>77</sup> inte är tillämplig.<sup>78</sup> Den lag som främst är tillämplig är bostadsrättslagen vars syfte är att avvärja ekonomiskt osunda bostadsföreningsföretag och trygga den enskildas besittning till sin bostad.<sup>79</sup>

## 5.2 Bostadsrättsföreningen

Enligt 1 kap. 1 § BRL är en bostadsrättsförening en ekonomisk förening vars syfte är att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Endast då BRL anger ska lagen om ekonomiska föreningar tillämpas.

Det som krävs enligt 1 kap. 2 § BRL för att bilda en bostadsrättsförening är en registrering av minst tre medlemmar och en revisor, en utsedd styrelse och en antagen stadga.<sup>80</sup> Noteras bör att medlemmarna inte behöver ha som syfte att bosätta sig i de bostäder som kommer att upplåtas med bostadsrätt, vilket är vanligt vid projekt med nyproducerade bostadsrätter.<sup>81</sup> Föreningen har till uppgift att tillvarata föreningsmedlemmarnas intressen, tillgodose att förvaltningen av föreningens egendom hanteras på ett bra sätt och verka för en god boendemiljö. Om en förening skulle gå i konkurs finns det inget personligt ekonomiskt ansvar för föreningens medlemmar. Medlemmarna är inte heller personligt ansvariga för de skulder föreningen ådrar sig. Däremot förlorar

---

<sup>76</sup> Tegelberg (2016) s. 26.

<sup>77</sup> Vidare kallad ”JB”.

<sup>78</sup> Tegelberg (2016) s. 15 f.

<sup>79</sup> Prop. 1971:12 s. 75.

<sup>80</sup> Björkdahl (2017) s. 263.

<sup>81</sup> Ibid. s. 264. Se mer under avsnitt 5.4.



medlemmarna sin erlagda köpeskilling eller insats om föreningen går i konkurs. Dessutom upphör bostadsrätterna och bostadsrättshavarna blir istället hyresgäster.<sup>82</sup>

## 5.3 Överlåtelse av bostadsrätt

### 5.3.1 Lagval

Tillämpliga lagrum vid överlåtelse<sup>83</sup> av bostadsrätt är främst bostadsrättslagen samt köplagen (1990:931)<sup>84</sup>, då det rör sig om överlåtelse av lös egendom, jfr. 6 kap. BRL och 1 § KöpL.<sup>85</sup>

Bostadsrättslagen saknar generellt regler av köprättslig karaktär, så som felbegrepp, dröjsmål och påföljder. Därför finns regler av köprättslig karaktär främst att finna genom att beakta köplagen.<sup>86</sup> Eftersom det saknas ett direkt uttalat konsumentskydd i form av tvingande lagstiftning vid köp av bostadsrätter i köplagen - lagen gäller i den mån inte annat följer av avtalet - skulle jämkning i enlighet med 36 § AvtL kunna bli aktuell vid oskäligen avtal. Speciellt i de fall det finns avtalsvillkor som fråntar konsumenten de rättigheter som gäller enligt köplagens regler. Framförallt 36 § andra stycket AvtL bör då beaktas med hänsyn till konsumenters behov av skydd.<sup>87</sup> Enligt Victorin och Flodin kan det även vara av vikt att beakta Jordabalken eftersom ett köp av en bostadsrätt till en bostadslägenhet liknar ett villaköp. Det kan då vara aktuellt att göra jämförelser med exempelvis 4 kap. JB vad gäller fråga om tillträde.<sup>88</sup>

---

<sup>82</sup> Björkdahl (2017) s. 277; Tegelberg (2016) s. 28 f.

<sup>83</sup> Med överlåtelse avses köp, byte och gåva. Se Tegelberg (2016) s. 70; Victorin och Flodin (2016) s. 105.

<sup>84</sup> Vidare kallad ”KöpL”.

<sup>85</sup> Jfr. Victorin och Flodin (2016) s. 171.

<sup>86</sup> Björkdahl (2017) s. 282; Tegelberg (2016) s. 70; Victorin och Flodin (2016) s. 170 f.

<sup>87</sup> Victorin och Flodin (2016) s. 172.

<sup>88</sup> Ibid. s. 171.

## 5.3.2 Formkrav

Enligt 3 § KöpL gäller avtalsfrihet mellan köpare och säljare, och lagen tillämpas i den mån inte annat följer av avtal eller speciallag. Vid överlåtelse av bostadsrätt ska ett skriftligt köpeavtal<sup>89</sup> upprättas och undertecknas av både köparen och säljaren enligt 6 kap. 4 § BRL. Dessutom ska övriga formkrav i paragrafen vara uppfyllda för att avtalet ska vara giltigt. Dessa är att avtalet ska innehålla uppgifter om vilken bostadsrätt<sup>90</sup> som ska överlåtas och uppgift om överlåtelsepriset.

Eftersom det finns ett krav på att avtalet ska undertecknas av båda parterna är inte avtalslagens regler om anbud och accept tillämpliga. Om parterna signerar avtalet vid olika tillfällen, inträder inte bundenhet förrän den andra parten har undertecknat och gett ut handlingen.<sup>91</sup> Om parterna undertecknat ett köpeavtal som uppfyller formkraven, men valt att addera en klausul som stadgar att avtalsförpliktelsen ska fullgöras vid senare tillfälle är även detta ett giltigt och bindande avtal.<sup>92</sup>

Avtal i strid med formkraven är som huvudregel ogiltiga enligt 6 kap. 5 § BRL.

### 5.3.2.1 Tillträdesdag

En inte ovanlig klausul i köpeavtal är tillträdesdag, även om det inte följer av formkraven.<sup>93</sup> Avsaknad om reglering av tillträdesdag anses dock varningsgrundande.<sup>94</sup> Tillträdesdagen motsvarar vad som i köplagen benämns ”avlämnandet”. Med tillämpning av 21 § KöpL är tillträdet den tidpunkt då parterna

---

<sup>89</sup> Av vissa benämns köpeavtal avseende bostadsrätt för överlåtelseavtal, men överlåtelse är ett bredare begrepp och därför bör man använda sig av just begreppet köpeavtal. Se Tegelberg (2016) s. 71.

<sup>90</sup> Det är särskilt viktigt att skilja på begreppen lägenhet och bostadsrätt som redogjorts för i föregående avsnitt. Det är inte lägenheten som överlåts utan bostadsrätten. Vill man vara extra tydlig kan man i köpeavtalet skriva ”bostadsrätten med lägenheten”. Se Tegelberg (2016) s. 75.

<sup>91</sup> Björkdahl (2017) s. 278.

<sup>92</sup> Jfr. Victorin och Flodin (2016) s. 169.

<sup>93</sup> Björkdahl (2017) s. 279; Jfr. Tegelberg (2016) s. 76.

<sup>94</sup> Jfr. Tegelberg (2016) s. 80.

ska bedöma om bostadsrätten är belastad med fel och den tidpunkt då ansvaret för bostadsrättens underhåll skiftas till köparen. Köparen övertar även de rättigheter och skyldigheter som föreligger gentemot föreningen vid tillträdesdagen. Det innebär att säljaren exempelvis har ansvar för att årsavgiften för bostadsrätten erläggs till föreningen fram till tidpunkten för tillträde. Därefter övertar köparen detta ansvar.<sup>95</sup>

### 5.3.2.2 Om uppgift om tidpunkt för tillträde saknas

Som nämnt är köplagen tillämplig vid överlåtelse av bostadsrätt enligt 1 § KöpL. Vidare så regleras inga obligationsrättsliga aspekter i BRL, så som tillträde, betalning och fel i bostadsrätten. Därför får det i vid sådana situationer refereras till reglerna i köplagen, om inget annat har avtalats.<sup>96</sup>

Säljaren har enligt köprättsliga regler en skyldighet att avflytta från bostadsrätten och ge köparen möjlighet att tillträda vid den överenskomna tidpunkten. Saknas det reglering om tillträdestidpunkt ska avlämnande ske inom *skälig tid* från köpet enligt 9 § första stycket KöpL.<sup>97</sup> 6 § andra stycket KöpL stadgar att en vara är avlämnad när köparen har tagit hand om den. Begreppet avlämnad torde vid köp av bostadsrätt innebära att köparen har fått tillträde till bostadsrättslägenheten.<sup>98</sup>

Vad som menas med ”skälig tid” i 9 § första stycket KöpL beror enligt förarbeten på omständigheterna, exempelvis om varan ska anskaffas från tredje man, tillverkas eller tas från säljarens lager. Man anmärker även att skälig tid kan vara en relativt kort tidsperiod.<sup>99</sup> I propositionen till konsumentköplagen<sup>100</sup> stadgas att vad som utgör ”skälig tid” måste bedömas i förhållande till varans art och beskaffenhet, orsaken till dröjsmålet med hänsyn till vad som

---

<sup>95</sup> Tegelberg (2016) s. 77 ff.; Victorin och Flodin (2016) s. 173 ff.

<sup>96</sup> Björkdahl (2017) s. 282.

<sup>97</sup> Ibid.; Victorin och Flodin (2016) s. 173.

<sup>98</sup> Victorin och Flodin (2016) s. 172.

<sup>99</sup> Prop. 1988/89:76 s. 74.

<sup>100</sup> Vid stiftandet av konsumentköplagen fanns ett förslag om att 5 § Konsumentköplagen skulle inneha en ordalydelse som förklarade att en vara skulle avlämnas inom ”skälig tid”, varför man även i propositionen angav en motivering till hur begreppet skulle tolkas. Se Prop. 1989/90:89 s. 68 f.

är normalt och de olägenheter en tidsåtgång utöver det normala innebär för konsumenten.<sup>101</sup> Även sedvanliga normer för avtalstolkning är tillämpliga i de fall parterna inte bestämt någon särskild tid för avlämnandet. Man bör då, vid bestämmande av ”skälig tid” beakta vad parterna gemensamt utgått ifrån, parts insikt om motpartens uppfattning, vilka uttryck som kommit till stånd vid ingåendet av avtalet m.m.<sup>102</sup>

9 § andra stycket KöpL innebär att säljaren har rätt att bestämma när, inom en bestämd tidsrymd, varan ska avlämnas under förutsättning att det inte av omständigheterna framgår att det är köparen som ska bestämma tiden. 9 § andra stycket KöpL utgör följaktligen en presumtion för att säljaren ska ha rätt att bestämma den exakta tidpunkten för avlämnandet när parterna kommer överens om att den skall avlämnas ”inom en viss tidrymd”. Enligt propositionen till regeln stadgas att det inte endast gäller sådana avtal som stadgar leverans exempelvis ”nästa vecka”, ”i februari” eller ”under vintern”. Regeln är även tillämplig då säljaren har en förpliktelse att avlämna varan före eller senast en viss dag. Varför det är säljaren som enligt huvudregeln ska få bestämma den exakta tidpunkten beror på att det generellt ligger i säljarens intresse att få bestämma denna tidpunkt.<sup>103</sup> Den part som ska bestämma tidpunkten för avlämnande måste (1) göra det i sådan tid att avlämnande kan ske inom den angivna perioden och (2) beakta den förberedelsetid som kan krävas av motparten för att denne ska kunna medverka till avlämnandet. Om parten med bestämmanderätt är sent ute kan det resultera i dröjsmål och att initiativrätten till överlämnande övergår på motparten.<sup>104</sup>

Syftet med 9 § tredje stycket KöpL är att köparen i tid ska underrättas när det går att avhämta varan. Att köparen ska underrättas i tid betyder att köparen bör få en skälig möjlighet att ordna med mottagandet av varan, eller göra sig

---

<sup>101</sup> Prop. 1989/90:89 s. 69.

<sup>102</sup> Karnov internet, köplagen (1990:931) 9 §, Lexino djupkommentar avsnitt 3.4.2, 2018-11-25.

<sup>103</sup> Prop. 1988/89:76 s. 74 f.

<sup>104</sup> Karnov internet, köplagen (1990:931) 9 §, Lexino djupkommentar avsnitt 2.2, 2018-11-25.

beredd för att motta den.<sup>105</sup> Det betyder att det inte är tillräckligt med endast en underrättelse, utan underrättelsen måste även lämnas ”i tid”, det vill säga så köparen får tillfälle att fullgöra vad som ankommer på hen för avhämtning.<sup>106</sup>

### 5.3.2.3 Avtalsbrott

Köplagen är dispositiv och det är upp till parterna själva att avgöra om de vill komma överens om andra påföljder än de som gäller enligt köplagen vid avtalsbrott. Det vanligaste är dock att man använder sig av köplagens regler om nedsättning av köpeskilling, hävning och skadestånd.<sup>107</sup>

Eftersom 9 § KöpL är dispositiv angående tillträdesdag kan säljaren meddela köparen att en försening kommer att inträffa. Om köparen inte svarar säljaren inom skälig tid, mister köparen sin eventuella rätt att häva avtalet. Det påverkar dock inte det faktum att säljaren är i dröjsmål i enlighet med 22 § KöpL. Att vara i dröjsmål med avlämning i enlighet med 22 § KöpL innebär att om reklamation sker i tid från köparen och dröjsmålet inte beror på köparen har denne rätt att antingen kräva fullgörelse av säljaren, häva avtalet och/eller kräva skadestånd.<sup>108</sup> För att avgöra om säljaren är i dröjsmål krävs att man fastställer när tillträdet skulle ha skett. Framgår det inte av avtalet ska det, som tidigare nämnts, ha skett inom skälig tid från köpet.<sup>109</sup>

## 5.4 Nyproduktion

Det mest förekommande sättet att genomföra en nyproduktion av bostadsrätter är att stora organisationer eller byggföretag bildar bostadsrättsföreningar som sedan i sin tur anlitar mäklare eller mäklarfirmor för att förmedla de

---

<sup>105</sup> Prop. 1988/89:76 s. 75.

<sup>106</sup> Ramberg och Herre: Köplagen. En kommentar (26 oktober 2018 2 uppl, Zeteo, [www.wolterskluwer.se/zeteo](http://www.wolterskluwer.se/zeteo)), kommentaren till 9 §, under rubriken 3.5 Tiden för avlämnandet.

<sup>107</sup> Tegelberg (2016) s. 88; Victorin och Flodin (2016) s. 171.

<sup>108</sup> Victorin och Flodin (2016) s. 175 och s. 179 ff.; Karnov internet, köplagen (1990:931) 9 §, Lexino djupkommentar avsnitt 3.1.4 och 3.2.1, 2018-11-25.

<sup>109</sup> Victorin och Flodin (2016) s. 175.

nybyggda bostadsrätterna. Transaktionen kallas då för *upplåtelse*<sup>110</sup> av bostadsrätter.<sup>111</sup>

Det kan vara lätt att tro att bostadsföreningar endast består av aktiva föreningar som äger och förvaltar en eller flera fastigheter. Men i Sverige finns det idag cirka 26 000 registrerade bostadsrättsföreningar varav cirka 4 000 är passiva.<sup>112</sup> Vissa av dessa är byggföretag, i vissa termer kallade ”lagerföreningar” eller ”kontorsbildade föreningar”<sup>113</sup>, då de väntar på att aktivera bostadsföreningen i något exploateringsområde. Lagerföreningarna består i regel endast av en styrelse med individer som är skickliga på produktion av bostadsrättsföreningar, vars funktion främst är att utgöra föreningens ledning och hjälpa den igenom produktionsfasen. Så när väl företaget hittat mark som de finner lämplig för exploatering så aktiverar de lagerföreningen och det är även denna förening som införskaffar kapital så att den kan förvärva marken, utför byggnationerna och slutligen upplåter bostadsrätterna. Det sker inte sällan genom att företaget, ofta ett byggbolag, säljer fastigheten till bostadsrättsföreningen och därmed ingår ett entreprenadavtal med villkor om att uppföra de aktuella byggnaderna. När kapital ska införskaffas saknas inte sällan en ekonomisk plan vilket resulterar i att projektet grundas på analyser och prognoser.<sup>114</sup>

Vid förmedling av nyproducerade bostadsrätter finns det vissa skillnader jämfört med överlåtelse av bostadsrätter. Upplåtelsen kan enligt Tegelberg definieras som bostadsrättens ”födelse”, det vill säga när lägenheten får sin första ägare med bostadsrätt.<sup>115</sup> Vid upplåtelse finns det dessutom olika typer av avtal som inte förekommer vid överlåtelse, exempelvis förhandsavtal och reservationsavtal. Vidare kallas parterna för upplåtare och förvärvare och det

---

<sup>110</sup> Med upplåtelse avses i denna framställning den första gången bostadsrättsförening upplåter en lägenhet med bostadsrätt.

<sup>111</sup> Tegelberg (2016) s. 215.

<sup>112</sup> Björkdahl (2017) s. 261; Tegelberg (2016) s. 221.

<sup>113</sup> Björkdahl kallar dessa för ”byggmästarbildade föreningar”. Se Björkdahl (2017) s. 268.

<sup>114</sup> SOU 2017:31 s. 217; Björkdahl (2017) s. 268 ff.; Tegelberg (2016) s. 28 och 221 f.

<sup>115</sup> Tegelberg (2016) s. 70.

erläggs en insats och eventuell upplåtelseavgift.<sup>116</sup> Är det en mäklare som förmedlar bostadsrätterna är det inte entreprenören utan bostadsföreningen som är uppdragsgivare eftersom det endast är bostadsföreningar som får upplåta med bostadsrätt. Enligt 18 § Fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska mäklaren erbjuda en boendekostnads kalkyl samt den ekonomiska planen till förvärvaren. Exempel på några andra uppgifter som också ska lämnas är uppgift om avgifter som tillkommer, så som årsavgift<sup>117</sup>, insats och eventuell upplåtelseavgift, tidplan för tillträde och vilka rättigheter och skyldigheter bostadsrättshavaren har gentemot bostadsrättsföreningen.<sup>118</sup>

### 5.4.1 Ekonomisk plan

Enligt 3 kap. 1 § BRL krävs det en av bostadsrättsföreningen upprättad ekonomisk plan som är registrerad hos Bolagsverket och uppfyller villkoren i 1 kap. 5 § BRL för att få upplåta bostadsrätter. Eftersom det vid nyproduktioner saknas årsredovisningar som kan skydda förvärvarna mot dåligt finansiellt underbyggda bostadsprojekt har den ekonomiska planen som syfte att uppfylla årsredovisningarnas funktion. Planen innehåller bland annat uppgifter om föreningens ekonomi och en detaljerad teknisk framställning av föreningens hus och lägenheter. Eftersom det saknas regler om hur en ekonomisk plan ska vara uppställd kan den se ut på olika sätt. Det finns däremot regler i bostadsrättsförordningen (1991:630) om minimikrav på innehållet i den ekonomiska planen. Viktigt att notera är att planen endast är en prognos och att omständigheter kan förändra innehållet. En ny plan ska dock upprättas om en sådan omständighet har väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.<sup>119</sup> För uppsatsens syfte saknas anledning att noggrant behandla

---

<sup>116</sup> Med insats avses det kapitaltillskott en förvärvare av en bostadsrätt erlägger när föreningen för första gången upplåter en lägenhet med bostadsrätt till den första innehavaren. Insatsen visar vilken andel bostadsrätten har i föreningen. Varken insats eller upplåtelseavgift återbetalas till den som senare lämnar föreningen. Innehavaren får istället tillbaka det ekonomiska värde som bostadsrätten representerar genom att sälja bostadsrätten. Se Björkdahl (2017) s. 263 och 274 och Tegelberg (2016) s. 21 och 49.

<sup>117</sup> Med årsavgift avses de kostnader som en bostadsrättshavare löpande ska erlägga för att täcka bostadsföreningens drift- och kapitalkostnader. Det sker vanligen månadsvist. Viktigt att skilja från begreppet hyra. Se Tegelberg (2016) s. 21.

<sup>118</sup> Tegelberg (2016) s. 216 f.

<sup>119</sup> Björkdahl (2017) s. 264 f.; Tegelberg (2016) s. 219 f.; Victorin och Flodin (2016) s. 111 f.

alla delar en ekonomisk plan ska innehålla, men kort kan nämnas att den enligt 1 § Bostadsrättsförordningen bör innehålla uppgift om tidpunkt för upplåtelse och inflyttning och en ekonomisk prognos.<sup>120</sup> Enligt samma paragraf ska det anges om en uppgift är preliminär. Enligt 3 kap. 2 § BRL ska den ekonomiska planen även vara granskad av två intygsgivare. Den ekonomiska planen ska slutligen hållas tillgänglig för alla som vill ta del av den enligt 3 kap. 5 § BRL.

En lägenhet som upplåts med bostadsrätt utan en registrerad ekonomisk plan är, enligt 4 kap. 7 § BRL, en ogiltig upplåtelse. Förvärvaren till vilken upplåtelsen skett har rätt till ersättning för skada vilka inbegriper onödiga utlägg och kostnader.<sup>121</sup>

## 5.4.2 Upplåtelse vid nyproduktion

Det är först när upplåtelsen av bostadsrätten skett som bostadsrätten juridiskt sett existerar. Upplåtelse får ske först när alla kostnader är kända, en ekonomisk plan har registrerats, när det har ställts säkerhet för avgifter så som betalda insatser och liknande samt när Bolagsverket gett tillstånd till upplåtelsen. Eftersom det rör sig om en upplåtelse och inte en överlåtelse är reglerna om överlåtelse och medlemskap i varken bostadsrättslagen eller köplagen direkt tillämpliga.<sup>122</sup>

Att det inte är tillåtet att upplåta med bostadsrätt förrän alla kostnader är kända stadgas i 4 kap. 2 § BRL. Det vore dock problematiskt om denna regel hade saknat undantag, eftersom det inte sällan är nästintill omöjligt att vid en produktion känna till den slutliga kostnaden. Den kan förändras över tid och därför har Bolagsverket, under vissa omständigheter, möjlighet att lämna tillstånd till upplåtelse före tid för slutgiltig redovisning av samtliga kostnader.

---

<sup>120</sup> För den läsare som vill se mer om den ekonomiska planens innehåll rekommenderas att se bostadsrättsförordningen (1991:630) som är ytterst detaljerad. Se bl.a. Tegelberg (2016) s. 219 f. och Victorin och Flodin (2016) s. 113 f.

<sup>121</sup> Björkdahl (2017) s. 264.

<sup>122</sup> Tegelberg (2016) s. 217.



För att Bolagsverket ska lämna tillstånd krävs, som ovan nämnt, att en ekonomisk plan har registrerats. Det fordras även att föreningen ställt säkerhet, i form av bankgaranti eller annan likvärdighet säkerhet, för avgifter så att en återbetalning av insats, och i förekommande fall upplåtelseavgift, kan ske till förvärvarna. I praktiken kan bostadsföreningen således börja upplåta med bostadsrätt när föreningen registrerat sin ekonomiska plan.<sup>123</sup>

Som nämnt finns det vissa skillnader mellan en överlåtelse och upplåtelse och det syns även i formkraven för upplåtelseavtalet, jämför 4 kap. 5 § BRL med 6 kap. 4 § BRL. Ett upplåtelseavtal är som huvudregel inte lika långt som ett överlåtelseavtal eftersom det generellt inte behövs exempelvis friskrivningar och svärvillkor<sup>124</sup> i avtalet. Avtalet ska vidare vara skriftligt samt enligt 4 kap. 5 § BR innehålla uppgifter om; parternas namn, det vill säga bostadsrättsföreningens och förvärvande parts, den lägenhet som upplåtes, årsavgift och insatsbelopp. Om det är aktuellt ska även uppgifter om upplåtelseavgift anges vilken ska redovisas fristående från insatsbeloppet.<sup>125</sup> Eftersom både årsavgift och insatsbeloppet är baserat på en ekonomisk plan och endast en uppskattning kan dessa belopp förändras. Även andra villkor i upplåtelseavtalet kan komma att ändras över tid.<sup>126</sup>

Av vikt att betona är att ett överlåtelseavtal kräver undertecknande av båda parterna för att bli bindande. Det är däremot inte nödvändigt vid ett upplåtelseavtal, även om det kan vara klokt ur bevishänseende, då det blir bindande när det har upprättats skriftligen.<sup>127</sup> Samtidigt som ingåendet av upplåtelseavtalet brukar en handpenning, om i regel tio procent av insatsbeloppet och eventuell upplåtelseavgift, erläggas.<sup>128</sup> När väl upplåtelse av bostadsrätt skett har bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten. Föreningen har även rätt att ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift,

---

<sup>123</sup> Tegelberg (2016) s. 222 f.; Victorin och Flodin (2016) s. 117.

<sup>124</sup> Svärvillkor kan vara olika. Gemensamt är dock att avtalets bestånd villkoras av att ett villkor uppfylls eller inte uppfylls. Exempelvis att affären först går i lås när köparen får sin nuvarande lägenhet såld. Se Tegelberg (2016) s. 81 f.

<sup>125</sup> Tegelberg (2016) s. 218.

<sup>126</sup> Björkdahl (2017) s. 276; Tegelberg (2016) s. 218.

<sup>127</sup> RH 2005:11 I och II.

<sup>128</sup> Tegelberg (2016) s. 223.

pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse och detta anges i föreningens stadgar enligt 7 kap. 14 § BRL.

Eftersom parterna inte behöver underteckna upplåtelseavtalet är det naturligt att fråga sig vid vilken tidpunkt bundenhet då inträder. Björkdahl menar att parterna måste kommunicera handlingen på ett sätt som resulterar i att en rättshandlingsvilja, anbud respektive accept, anses ha kommit till uttryck. För att ett avtal ska få bindande verkan krävs det att ett anbud får en accept inom skälig tid.<sup>129</sup> Vad som skulle kunna tolkas som ett anbud är när ett, av föreningen upprättat, upplåtelseavtal har kommit den potentiella förvärvaren tillhanda. Sker accept inom skälig tid torde ett bindande avtal vara slutet. För att en upplåtelse ska bli aktuell kan (troligtvis) därför inte förvärvaren förhålla sig passiv till anbudet. Önskar föreningen skjuta på bundenheten måste det i handlingen, eller i samband med att handlingen avges, tydligt angivas eller komma till uttryck.<sup>130</sup> Eftersom anbud och accept var och en för sig utgör en viljeförklaring, i avtalslagens mening, kan dessa viljeförklaringar behöva tolkas.<sup>131</sup>

Under förutsättning att upplåtelseavtalet följer formkraven och att en ekonomisk plan är upprättad och registrerad hos bolagsverket är upplåtelsen giltig. Följer däremot inte upplåtelseavtalet formkraven är avtalet ogiltigt enligt 4 kap. 7 § BRL. Vid ogiltighet ska prestationerna återgå och den potentiella förvärvaren har rätt till ersättning för det positiva kontraktsintresset.<sup>132</sup> Om det vidare inträffar något, som för bedömningen av föreningens verksamhet har väsentlig betydelse, efter att den ekonomiska planen upprättats måste en ny ekonomisk plan avfattas och registreras innan föreningen får fortsätta upplåta. Om upplåtelse trots allt sker utan en ny ekonomisk plan har förvärvaren rätt att säga upp bostadsrätten och frånträda denna. Detta kräver att förvärvaren var i god tro om bristen på ny ekonomisk plan och enligt 4 kap. 8 § BRL

---

<sup>129</sup> Se avsnitt 4.2.

<sup>130</sup> Björkdahl (2017) s. 275; Jfr. RH 2005:11 II.

<sup>131</sup> Björkdahl (2017) s. 275.

<sup>132</sup> Prop. 1971:12 s. 102.

att uppsägning sker inom tre månader från den dag då förvärvaren fick kännedom om den omständighet som borde lett till upprättande av en ny ekonomisk plan och inom två år från upplåtelsen.<sup>133</sup>

### **5.4.3 Medlemskap**

Det vanliga tillvägagångssättet vid överlåtelse av bostadsrätt är att det initialt skrivs ett köpeavtal som sedan läggs till grund för en medlemskapsansökan i förhållande till reglerna i bostadsrättslagen. Vid en upplåtelse är processen omkastad. Enligt 1 kap. 3 § BRL kan endast upplåtelse av bostadsrätt ske till en person som är medlem i föreningen. Det innebär att före upplåtelse kan ske måste medlemskap vara beviljat. I praktiken brukar det finnas en klausul i upplåtelseavtalet som stadgar att medlemskap beviljas i samband med undertecknande av avtalet.<sup>134</sup> Eftersom reglerna i bostadsrättslagen om överlåtelse och medlemskap inte är tillämpligt vid upplåtelse innebär det även att avslag om medlemskap inte kan bli överprövat. Bostadsrättsföreningarna har således stor valfrihet gällande vilka personer som ska beviljas medlemskap.<sup>135</sup>

### **5.4.4 Avgifter till föreningen**

När upplåtelse av bostadsrätt skett har bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten, enligt 7 kap. 14 § BRL. Enligt samma paragraf ska även medlemmen, vid upplåtelsen av bostadsrätten, betala en avgift till föreningen i form av en insats. Föreningen har slutligen rätt att ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

### **5.4.5 Rätt till frånträde**

I svensk rätt finns det ingen direkt lag som reglerar konsekvenserna av eventuella fel i bostadsrätten, förseningar av tillträde och liknande vid upplåtelse. Detta eftersom det inte i lagens mening rör sig om något ”köp” och köplagen

---

<sup>133</sup> Tegelberg (2016) s. 223.

<sup>134</sup> Björkdahl (2017) s. 273; Tegelberg (2016,) s. 217.

<sup>135</sup> Tegelberg (2016) s. 218; Victorin och Flodin (2016) s. 105 ff.

reglerar inte heller upplåtelser. Istället har de ”köprättsliga” reglerna inarbetats i bostadsrättslagen.<sup>136</sup>

Enligt 7 kap. 1 § BRL ska bostadsrätten tillhandahålls i sådant skick att den är fullt brukbar för det avsedda ändamålet enligt den allmänna uppfattningen på orten, om inte annat avtalats. Enligt Tegelberg ska man, av en lägenhet som ska utgöra bostad, kunna kräva att den har tillräcklig köks- och våtrumstrustning.<sup>137</sup> Brister bostadsrätten enligt kravet i 7 kap. 1 § BRL gäller påföljderna i 7 kap. 2 § BRL. Bostadsrättshavaren kan då ha rätt att själv åtgärda bristen på föreningens bekostnad eller under vissa förutsättningar säga upp bostadsrätten. Bostadsrättshavaren kan även ha rätt till skälig nedsättning av årsavgiften och skadestånd.<sup>138</sup>

7 kap. 3 § BRL reglerar förhållandet vid ett försenat tillträde efter en bostadsrättsupplåtelse. Under förutsättning att förseningen inte beror på bostadsrättshavaren har denne rätt till skälig nedsättning av årsavgiften för den period som bostadsrätten, eller del av bostadsrätten, inte går att använda. Bostadsrättshavaren har även här rätt att säga upp bostadsrätten och frånträda den, om hindret är väsentligt och denne inte tillträtt lägenheten. Beror dröjsmålet på att föreningen varit försumliga har bostadsrättshavaren även rätt till skadestånd.

Enligt 7 kap. 17 § BRL har bostadsrättshavaren rätt att frånträda bostadsrätten om det fattas beslut om en väsentlig avgiftshöjning för bostadsrätten. Det krävs dock att frånträdet inte anses oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar och att uppsägning sker inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.<sup>139</sup> Vid en tolkning av definitionen ”oskäligt” är det av avgörande betydelse varför höjningen har skett.<sup>140</sup> Det är mindre oskäligt att frånträda om den stora höjningen beror på

---

<sup>136</sup> Tegelberg (2016) s. 224.

<sup>137</sup> Ibid. s. 224.

<sup>138</sup> Ibid. s. 225.

<sup>139</sup> Ibid. s. 91.

<sup>140</sup> Ibid. s. 92.

att föreningen skött förvaltningen dåligt. Det är däremot svårare att frånträda om höjningen beror på omständigheter utanför föreningens kontroll. Det kan exempelvis bero på att räntan har förändrats kraftigt.<sup>141</sup>

Avslutningsvis kan, enligt praxis<sup>142</sup>, en upplåtelse även ogiltigförklaras enligt reglerna i 3 kap. AvtL och förutsättningsläran.<sup>143</sup> Bostadsrättsföreningen är då skyldiga att betala avkastningsränta på både erlagd insats och upplåtelseavgift.<sup>144</sup>

## 5.5 Förhandsavtal

Idag finns det olika accepterade former av avtal där man i förväg kan binda sig för att vid en senare tidpunkt upplåta, förvärva eller överlåta en bostadsrätt. Den form jag kommer att behandla är förhandsavtal. Som nämnt inledningsvis kommer jag inte att behandla så kallade bokningsavtal, även kallade föravtal, även om de kan användas för samma ändamål. Anledningen är att dessa inte är rättsligt bindande på samma sätt som ett förhandsavtal.<sup>145</sup>

Följande avsnitt kommer delvis att besvara några av uppsatsens delfrågeställningar om hur förhandsavtal regleras vid nyproducerade bostadsrätter samt vilka grunder det finns för att bryta ett sådant avtal.

### 5.5.1 Reglering

Redan före tid för registrering av ekonomisk plan finns det i lagstiftningen, 5 kap. BRL, möjlighet att komma överens om framtida förvärv mellan bostadsrättsförening och förvärvare. Det innebär att om parterna vill uppnå en ömsesidig överenskommelse innan förutsättningarna för upplåtelse har uppfyllts kan de använda sig av så kallade förhandsavtal.<sup>146</sup> Det bör nämnas att det redan vid 1971 års bostadsrättslag fanns en diskurs om förhandsavtal. Då tillät

---

<sup>141</sup> Tegelberg (2016) s. 91 f.

<sup>142</sup> Jfr. NJA 2008 s. 392.

<sup>143</sup> Se avsnitt 6.

<sup>144</sup> Jfr. NJA 2008 s. 392.

<sup>145</sup> Björkdahl (2017) s. 287.

<sup>146</sup> Björkdahl (2017) s. 285; Tegelberg (2016) s. 225 f.

man endast tecknande av förhandsavtal till bostadsrätter som skulle upplåtas för kommersiella ändamål. Anledningen till att lagstiftaren var emot en reglering om förhandsavtal avseende bostadslägenheter var med hänsyn till det särskilda skyddsbehov som privatpersoner kan ha. Förhandsavtal ansågs kunna medföra stora ekonomiska förpliktelser med risk att bli mycket påtagliga för en konsument om bostadsrättsföreningen exempelvis tvingades höja årsavgifterna avsevärt.<sup>147</sup> Syftet att vid tillkomsten av 1991 års bostadsrättslag införa en reglering av förhandsavtal även till bostadslägenheter var att konsumenterna i ett tidigt skede verkligen skulle äga visshet om att de fick förvärva bostadsrätten. Vidare så fanns det även ett intresse från byggprojektet sida att ur ekonomiskt perspektiv knyta förvärvare till sig. Rent praktiskt vid byggnationen krävs det dessutom att anpassning av tillval och inredning i bostadsrätten görs tidigt i byggprocessen och det ligger således i den enskilda förvärvarens intresse att få besluta om detta, då genom förhandsavtalet.<sup>148</sup> Nu anses det finnas en balans mellan bostadsrättsföreningens behov av att kunna binda förvärvare i ett tidigt skede och förvärvarens önskemål om en individuellt anpassad bostadsrätt. Vidare anses de problem som förelåg vid 1971 års BRL undanröjda. I propositionen till 1991 års BRL betonades dock att konsumentaspekterna hade kunnat behöva beaktas ytterligare.<sup>149</sup> Det påståendet vidhålls i en SOU från 2017. Det konstaterades visserligen att systemet med förhandsavtal fungerar väl, men att konsumentskyddet för förhandstecknare och andra blivande medlemmar behöver stärkas.<sup>150</sup> Att systemet med förhandsavtal är väl fungerande konstaterades även i ett betänkande från 2000 eftersom det då inte heller uppstått några negativa händelser avseende förhandsavtal.<sup>151</sup>

Enligt 5 kap. 1 § BRL stadgas att ett upprättat och ingånget förhandsavtal är bindande för både bostadsrättsförening och den som part som tecknat sig för

---

<sup>147</sup> Prop. 1971:12, s. 82.

<sup>148</sup> SOU 2017:31 s. 217 f.; Prop. 1990/91:92 s. 84; SOU 2000:2 s. 95.

<sup>149</sup> Prop. 1990/91:92 s. 85.

<sup>150</sup> SOU 2017:31 s. 231.

<sup>151</sup> SOU 2000:2 s. 94.

förhandsavtal.<sup>152</sup> Det innebär således att föreningen är skyldig att upplåta bostadsrätten och förhandstecknaren är skyldig att förvärva densamma.<sup>153</sup>

Formkraven för förhandsavtalet anges i 5 kap. 3 § BRL och är att avtalet ska:

- a) vara skriftligt,
- b) innehålla uppgift om parternas namn,
- c) innehålla uppgift om vilken lägenhet som avses,
- d) innehålla uppgift om beräknad tidpunkt för upplåtelsen och eventuellt även uppgifter om tillträdestidpunkt,<sup>154</sup>
- e) innehålla uppgift om beräknade avgifter<sup>155</sup> till föreningen och
- f) innehålla uppgift om beloppet avseende ett eventuellt förskott till föreningen.

Notera att det, precis som vid upplåtelseavtalet, inte krävs någon underskrift från parterna för att avtalet ska vara giltigt.

Begreppet ”beräknad tidpunkt för upplåtelsen” finns inte närmare reglerat i förarbeten<sup>156</sup>, men i lagkommentarerna till 5 kap. 3 § BRL anser man att tidpunkten ska anges med ett datum. Vad som inte bör vara tillåtet är att ange en tidsperiod som sträcker sig mer än ett par veckor.<sup>157</sup>

Varför förhandsavtalet även bör innehålla uppgifter om tillträdestidpunkt motiveras enligt Björkdahl med att förhandstecknaren ska ha möjlighet att säga upp och frånträda förhandsavtalet om föreningen är i dröjsmål med att upplåta lägenheten med bostadsrätt, jfr. 5 kap. 8 § andra stycket BRL.<sup>158</sup> Det är dock problematiskt att det saknas lagstadgat krav på att förhandsavtalet ska ange tillträdestidpunkt, eller tidsperiod, för inflyttning. Förhandstecknaren är då

---

<sup>152</sup> Vidare kallad ”förhandstecknaren”.

<sup>153</sup> Björkdahl (2017) s. 285.

<sup>154</sup> Ibid. s. 286.

<sup>155</sup> Till avgifter hör insatser, årsavgifter och i förekommande fall upplåtelseavgifter. Se Prop. 1990/91:92 s. 183.

<sup>156</sup> Istället hänvisas endast till 5 kap. 8 § p. 2. Se Prop. 1990/91:92 s. 183.

<sup>157</sup> Nilsson Hjort och Uggla: Bostadsrättslagen (8 juni 2017 5 uppl, Zeteo, [www.wolterskluwer.se/zeteo](http://www.wolterskluwer.se/zeteo)), kommentaren till 5 kap. 3 §, under rubriken 01. Formkrav.

<sup>158</sup> Björkdahl (2017) s. 286.

inte given att få flytta in i bostadsrätten vid den beräknade upplåtelsestidpunkten.<sup>159</sup>

Enligt 5 kap. 4 § BRL är ett förhandsavtal som ingås i strid med 5 kap. 3 § BRL ogiltigt.

I ett betänkande från 2017 vill man stärka konsumentskyddet genom att införa högre krav på förhandsavtalet och dess innehåll. Ett första krav som bör införas i BRL är att avtalet ska undertecknas av båda parterna, för att öka rättssäkerheten genom att undvika tveksamheter om parternas avsikter. Ett andra krav som borde införas är att förhandsavtalet ska innehålla uppgifter om beviljat bygglov.<sup>160</sup>

## 5.5.2 Förskott vid tecknande av förhandsavtal

För att sluta ett förhandsavtal krävs det enligt 5 kap. 2 § BRL som huvudregel inga statliga tillstånd. Om föreningen vill ta ut ett förskottsbelopp, som inte får överstiga den beräknade insatsen för bostadsrätten, krävs det däremot tillstånd från Bolagsverket. Enligt Tegelberg brukar detta förskott motsvara, eller vara en del, av insatsen.<sup>161</sup> Men även andra typer av tillskott som har till syfte att förhandstecknaren ska få förvärva bostadsrätten räknas in i begreppet förskott, exempelvis lån och depositionsavgifter.<sup>162</sup> Vid fullföljandet av förvärvet kommer sedan förskottet räknas av mot insatsen.<sup>163</sup>

För att tillstånd ska beviljas fordras det en kostnads kalkyl över projektet. Den har likheter med en ekonomisk plan, men är inte tillräckligt precis för att kunna registreras som en sådan. Enligt 8 § bostadsrättsförordningen ska kalkylen bland annat innehålla uppgift om föreningens namn, organisationsnummer och de uppgifter som krävs för att beräkna avgifterna. Vidare ska den

---

<sup>159</sup> Nilsson Hjort och Ugglå: Bostadsrättslagen (8 juni 2017 5 uppl, Zeteo, [www.wolterskluwer.se/zeteo](http://www.wolterskluwer.se/zeteo)), kommentaren till 5 kap. 3 §, under rubriken 01. Formkrav.

<sup>160</sup> SOU 2017:31 s. 233 f.

<sup>161</sup> Tegelberg (2016) s. 226.

<sup>162</sup> Prop. 1990/91:92 s. 90.

<sup>163</sup> Björkdahl (2017) s. 286.



innehålla samma uppgifter som den ekonomiska planen, såsom beräknad tidpunkt för upplåtelse respektive tillträde. Syftet med kalkylen är att ge förhandstecknaren information om dennes framtida ekonomiska åtaganden. Det är därför centralt att uppgifterna i kalkylen är vederhäftiga.<sup>164</sup>

Enligt 5 kap. 3 § BRL krävs fortsättningsvis att kalkylen är granskad av två intygsgivare.<sup>165</sup> Till skillnad från den ekonomiska planen är det endast förhandstecknaren som har rätt att ta del av kalkylen, vilken även ska hållas tillgänglig före tid för avtalslut. Tegelberg menar dock att det i praktiken inte åtgörs någon skillnad. Förmedlaren, exempelvis mäklaren, får vara beredd att tillhandahålla kalkylen för alla spekulanter då denne omöjligen kan veta vem som tillslut blir förhandstecknare. Utöver en granskad kostnadskalkyl krävs det enligt 5 kap. 5 § BRL att bostadsföreningen ställer säkerhet för de förskott föreningen ämnar ta ut innan tillstånd kan beviljas. Denna säkerhet ska vara *betryggande* vilket innebär att den ska omfatta samtliga förskott. Då bostadsrätterna upplåtits eller mottagna förskott återbetalats till förhandstecknarna ska garantin, på begäran av föreningen, återbetalas. Viktigt är således att den förmedlare som upprättar förhandsavtalet kontrollerar att Bolagsverket har lämnat tillstånd för föreningen att ta ut förskott.<sup>166</sup>

### 5.5.3 Frånträde av förhandsavtal

Huvudregeln är att ingen av parterna kan frånträda förhandsavtalet. Undantag finns dock, och förhandstecknaren har då rätt att frånträda utan någon sanktion.<sup>167</sup>

Först tål det att återupprepas att ett förhandsavtal som ingås i strid med 5 kap. 3 § BRL är ogiltigt enligt 5 kap. 4 § BRL.

5 kap. 8 § BRL reglerar de förhållanden då förhandstecknaren har rätt att frånträda förhandsavtalet efter uppsägning. Enligt paragrafens första punkt

---

<sup>164</sup> Prop. 1990/91:92 s. 87.

<sup>165</sup> Jfr. med 3 kap. 1 § BRL angående registrering av ekonomisk plan samt avsnitt 5.4.1.

<sup>166</sup> Tegelborg (2016) s. 227.

<sup>167</sup> Björkdahl (2017) s. 285; Victorin och Flodin (2016) s. 121.

stadgas att förhandstecknaren kan frånträda avtalet om upplåtelse inte sker senast vid inflyttning. Då förhandstecknaren inte behöver bli medlem i föreningen förrän vid upplåtelsen är syftet med regeln att personen som flyttar in i bostadsrättsföreningen ska ha de rättigheter som följer av både medlemskapet och innehavet av bostadsrätten. Det är dock en praktisk skillnad vid förhandsavtal i förhållande till medlemskapsprövningen vid upplåtelseavtal. I praktiken måste föreningen pröva medlemskap redan tid före upprättande av förhandsavtalet eftersom avtalet binder föreningen till en framtida upplåtelse, där beviljandet av medlemskapet är en förutsättning. Genom förhandsavtalet har således förhandstecknaren en rätt att bli medlem i föreningen och föreningen blir skyldig att bevilja medlemskap.<sup>168</sup>

Enligt 5 kap. 8 § punkten två BRL har förhandstecknaren rätt att frånträda avtalet om upplåtelse inte sker inom en *skälig tid* efter den *beräknade tidpunkten för upplåtelsen* och om förseningen skett genom försummelse av föreningen. Orsaken till fördröjningen spelar mindre roll, under förutsättning att förhandstecknaren inte varit anledningen till förseningen. Skälig tid ska enligt förarbeten tolkas relativt restriktivt. Man menar att upplåtelsen bör ske i *nära anslutning* till den angivna upplåtelse tidpunkten. Det betyder att med hänsyn till den beräknade tidpunkten för tillträdet, som bör finnas angiven i avtalet, ska upplåtelsen ske i *nära anslutning* till denna tidpunkt.<sup>169</sup>

Likaså har förhandstecknaren, enligt 5 kap. 8 § punkten tre BRL, rätt att frånträda om det sker *väsentliga* höjningar av de avgifter som angetts i förhandsavtalet. Till skillnad mot det förhållande som avses i avsnitt 5.4.5, frånträde vid väsentliga avgiftshöjningar vid upplåtelse, krävs det inte att frånträdet inte anses oskäligt för föreningen eller dess medlemmar vid frånträde under ett förhandsavtal. Det räcker med att visa att det gjorts en väsentlig höjning av avgifterna.<sup>170</sup>

---

<sup>168</sup> Björkdahl (2017) s. 285; Tegelberg (2016) s. 227.

<sup>169</sup> Prop. 1990/91:92 s. 187.

<sup>170</sup> Ibid. s. 92 ff.

Vid tillkomsten av 5 kap. 8 § punkten tre BRL fanns det delade meningar om att addera begreppet ”väsentlig”. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms Universitet menade i sitt remissvar på betänkandet av 1986 års bostadsrättsutredning att kravet på ”väsentligt” högre avgifter inte svarade mot nutida konsumenträttsliga krav. Departementschefen menade att man visserligen inte kan bortse ifrån den risk som finns, när förhandstecknaren på ett osäkert underlag ingår ett avtal om upplåtelse av bostadsrätt. Förhandstecknaren har som huvudregel inte något inflytande i föreningen och det blir svårt att göra en bedömning av hållbarheten av de avgifter som beräknats i förhandsavtalet. Det vore därför orimligt om förhandstecknaren helt skulle stå risken för kostnadsökningar som överstiger de beräknade avgifterna för bostadsrätten. Departementschefen menade dock att det endast borde finnas ett begränsat utrymme för förhandstecknaren att frånträda ett förhandsavtal, med hänsyn till de övriga medlemmarna i föreningen samt den grundläggande principen om avtalsbundenhet. Med dessa argument i beaktande ansåg man att det var rimligt att förhandstecknaren får frånträda vid ”väsentligt” högre avgifter än de som angetts i förhandsavtalet.<sup>171</sup>

Avslutningsvis gäller, enligt förarbeten, även de allmänna avtalsrättsliga grunderna angående avtals giltighet och ogiltighet i förhållande till förhandsavtal. Avtalslagens bestämmelser är således även tillämpliga och kan resultera i ogiltighet eller jämkning av förhandsavtal.<sup>172</sup> Eftersom ett förhandsavtal som huvudregel tecknas mellan en förening, som är i egenskap av näringsidkare, och av en bostadssökande som enligt 36 § AvtL får anses inta en underlägsen ställning bör denna paragraf om jämkning av avtalsvillkor vara av vikt att beakta. I propositionen till BRL förklarar man att det innebär att, vid en prövning om ett avtalsvillkor torde jämkas med hänvisning till ett oskäligt avtal, ska särskild hänsyn tas till förhandstecknares behov av skydd. Man måste dock beakta principen om avtalsbundenhet med hänsyn till

---

<sup>171</sup> Prop. 1990/91:92 s. 92 ff.

<sup>172</sup> Ibid. s. 91 f. och s. 184; SOU 2000:2 s. 95; SOU 2017:31 s. 220; Ser mer under avsnitt 6.

övriga medlemmar i föreningen.<sup>173</sup> Vidare torde ett förhandsavtal kunna hävas enligt de allmänna grundsatzerna angående hävningsrätt, om det visar sig att förutsättningarna som förhandstecknaren utgått ifrån brister.<sup>174</sup>

I samma betänkande från 2017, stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, finns det förslag om att förhandstecknares möjlighet till att frånträda förhandsavtalet torde utvidgas för att stärka konsumentskyddet. Ett förslag är att förhandstecknaren ska ha möjlighet att genast frånträda förhandsavtalet efter uppsägning. Det gäller om det visar sig att förutsättningarna väsentligen avviker från förhandsavtalet eller från vad som annars har avtalats. Idag finns som ovan redogjort för inte någon sådan explicit regel i BRL, även om man menar att det borde vara möjligt att frånträda ett förhandsavtal med liknande bristande förutsättningar med beaktande av de allmänna rättsgrundsatzerna om hävning. Konsumentskyddet stärks dock om det uttryckligen framgår av BRL att rätt till hävning finns om förutsättningar som förhandstecknaren utgått ifrån när denne undertecknade avtalet väsentligen brister. Bestämmelsen bör omfatta alla väsentliga avvikelser, det vill säga faktiska fel, rådighetsfel och rättsliga fel.<sup>175</sup>

#### **5.5.4 Skyldigheter vid frånträde av förhandsavtal**

Under förutsättning att förhandsavtalet upphör att gälla med stöd av 5 kap. 4 eller 8 §§ BRL har förhandstecknaren, enligt 5 kap. 9 § BRL, rätt att återfå det belopp som eventuellt erlagts i förskott jämte ränta. Dessutom har förhandstecknaren rätt till skälig ersättning för kostnader denne fått, med föreningens godkännande, för lägenhetens utformning och inredning som hen nu inte har nytta av. Det gäller inte bara kostnader som förhandstecknaren redan har haft, utan även framtida kostnader som denne bundit sig till. Förhandstecknaren har dessutom rätt till skadestånd om föreningen har varit försumlig.

---

<sup>173</sup> SOU 2017:31 s. 220; Prop. 1990/91:92 s. 91.

<sup>174</sup> Nilsson Hjort och Uggla: Bostadsrättslagen (8 juni 2017 5 uppl, Zeteo, [www.wolterskluwer.se/zeteo](http://www.wolterskluwer.se/zeteo)), kommentaren till 5 kap. 4 §, under rubriken 01. Ogiltighet m.m.

<sup>175</sup> SOU 2017:31 s. 235 f.

Med lägenhetens utformning och inredning syftar man på exempelvis gjorda tillval.<sup>176</sup>

Om förhandstecknaren frånträder förhandsavtalet utan att någon av grunderna i 5 kap. 8 § BRL är tillämpliga blir denne skadeståndsskyldig.<sup>177</sup> Det kräver dock att bostadsföreningen lidit en skada.

## 5.6 Reflektioner och analys

### 5.6.1 Sammanfattning

En bostadsrätt är alltså nyttjanderätten till en i förhandsavtalet angiven lägenhet och kan både överlätas och upplätas. Det råder i huvudsak avtalsfrihet på området, med begränsning av diverse formkrav för olika avtal, vilket stadgas i lag. Vidare finns tvingande bestämmelser om omständigheter som ger rätt till frånträde av ingånget avtal. Vid överlåtelse är köplagen direkt tillämplig tillsammans med bostadsrättslagen och i viss mån även avtalslagen. Vid upplåtelse gäller däremot inte köplagen. Det kan dock diskuteras huruvida både jordabalken och köplagen skulle kunna tillämpas analogt vid tveksamheter i avtalen och vid avtalstolkning.

Det finns en avsevärd mängd skillnader mellan upplåtelse och överlåtelse. En skillnad är att parterna som regel vid överlåtelse är två privatpersoner medans det vid upplåtelse istället rör sig om en privatperson och en bostadsrättsförening. Denna bostadsförening brukar utgöras av ”lagerföreningar” eller ”byggmästarbildade föreningar”. En annan viktig skillnad är att en upplåtelse inte är en överlåtelse. Upplåtelsen är när lägenheten får sin första ägare med bostadsrätt. Vidare finns det en mängd typer av avtal som inte förekommer vid överlåtelse, bland annat förhandsavtal. Förvärvaren erlägger dessutom en insats och eventuellt en upplåtelseavgift. Slutligen kan nämnas att det vid upplåtelse saknas årsredovisningar för bostadsrättsföreningen och därför

---

<sup>176</sup> Prop. 1990/91:92 s. 188; Björkdahl (2017) s. 285; Tegelberg (2016) s. 228; Victorin och Flodin (2016) s. 121.

<sup>177</sup> Björkdahl (2017) s. 286.

krävs det vid upplåtelse en registrerad ekonomisk plan. Den ekonomiska planen är möjlig att jämföra med den kostnadskalkyl som ska biläggas vid uttagande av förskott vid ingående av förhandsavtal, dock utan krav på registrering. Varför jag valt att behandla upplåtelse är eftersom det är först när upplåtelse av bostadsrätten skett som bostadsrätten juridiskt existerar. En upplåtelse kan tidigast ske när alla kostnader är kända, den ekonomiska planen har registrerats, när det ställts säkerhet för avgifter och när Bolagsverket har gett tillstånd till upplåtelsen. Detta är viktigt att förstå vid ingåendet av förhandsavtal och när parterna kommer överens om beräknad tidpunkt för upplåtelse. Dessa parametrar måste således vara uppfyllda till denna tidpunkt, för att upplåtelse ska kunna ske.

Att det vid upplåtelse ställs krav på en ekonomisk plan är för att skydda förvärvarna mot ekonomiskt osunda bostadsprojekt. Vid förhandsavtal krävs som nämnt en kostnadskalkyl över projektet för att föreningen ska ha rätt att ta ut förskott från förhandstecknaren. Både planen och kalkylen ska innehålla viktiga uppgifter, såsom information om föreningens ekonomi och tidpunkt för upplåtelse och inflyttning. Syftet som anges är att ge förhandstecknaren information om dennes framtida åtaganden, men då kalkylen har många likheter med den ekonomiska planen torde även syftet vara att skydda förhandstecknaren mot samma typer av dåliga bostadsprojekt.

### **5.6.2 Hur regleras förhandsavtal vid köp av nyproducerade bostadsrätter?**

Regleringen av förhandsavtal sker idag genom 5 kap. BRL. Ett sådant avtal är bindande för båda parter. Ett förhandsavtal tecknas av en potentiell förvärvare, troligtvis privatperson och konsument, och en bostadsrättsförening. Detta eftersom endast en bostadsrättsförening kan upplåta en lägenhet med bostadsrätt, varför inte bostadsproducenten är den som står som motpart till förhandstecknaren. Förhandstecknaren är skyldig att förvärva bostadsrätten

och föreningen är skyldig att upplåta densamma. Även om det råder avtalsfrihet på området finns det vissa formkrav som avtalet måste uppfylla.<sup>178</sup> Man skulle kunna argumentera kring att dessa formkrav finns för att skydda den svagare parten, i det här fallet konsumenten.<sup>179</sup> Det vore inte orimligt att anta eftersom kravet på kostnadskalkylen motiverades med att skydda förhandstecknarna. Man var även tidigare tveksam till en reglering av förhandsavtal med hänsyn det särskilda skyddsbehov privatpersoner anses ha. Även i betänkandet från år 2017 menade man att konsumentskyddet behöver stärkas.<sup>180</sup>

Som problematiserats i avsnitt 3 om media förekommer det förhandsavtal som anger en tidpunkt för upplåtelse i väldigt vida tidsperioder. Frågan är om en för vagt eller vidsträckt angiven tidpunkt uppfyller formkraven. I lagkommentarerna menar Ugglå och Hjort att tidpunkten bör anges med ett datum och att ett tidsintervall inte bör få sträcka sig mer än ett par veckor.

En för brett angiven beräknad tidpunkt för upplåtelse ger upphov till ett stort utrymme för bostadsrättsföreningen vad gäller förhandstecknarens möjlighet att genast frånträda avtalet enligt 5 kap. 8 § punkten två BRL. Detta eftersom den ”skäligen tiden” torde börja löpa från den senast angivna beräknade tidpunkten. Om den beräknade tidpunkten för upplåtelse exempelvis är ”Q1 2019 till Q2 2019”, borde den ”skäligen tiden” börja löpa från slutet på Q2 2019. Utifrån förarbetenas angivelse om att skälig tid ska tolkas restriktivt är min uppfattning att lagstiftarens syfte måste ha varit att *inte* ge säljaren för stort spelrum.

Vid en ytterligare bedömning av ovan nämnda problematik skulle man även kunna göra analogier till köplagen. Min tes är att begreppet ”tidpunkt” bör vara ganska snävt, särskilt med hänsyn till köplagens bestämmelser om bland annat riskövergång och användning av begreppet tidpunkt, se till exempel 21 § KöpL och 15 § KöpL. Lagen är dessutom enligt både Björkdahl, Victorin

---

<sup>178</sup> Se avsnitt 5.5.1.

<sup>179</sup> Jfr resonemanget i avsnitt 4.4 och se avsnitt 6.4.1.

<sup>180</sup> Se avsnitt 5.5.1.

och Flodin tillämpbar vid *överlåtelse* av bostadsrätter, exempelvis vid avsaknad av tillträdestidpunkt. De hänvisar bland annat till 6 och 9 §§ KöpL.<sup>181</sup> Eftersom Victorin och Flodin menar att begreppet ”avlämnad” vid köp av bostadsrätt borde innebära att köparen har fått *tillträde* till bostadsrättslägenheten menar jag, i enlighet med deras och Björkdahls påstående,<sup>182</sup> att 9 § första stycket KöpL skulle kunna utläsas som följer. ”Skall *bostadsrätten* inte *tillträdas* efter anfordran eller utan uppskov och följer tiden för *tillträde* inte heller annars av avtalet, ska *tillträde* till *bostadsrätten* ske inom skälig tid från *upplåtelsen*”. De kursiverade orden är de ord som bytts ut från originallagtexten.

Med anledning av ovan anser jag alltså att det inte vore orimligt att göra en analogi till köplagen vid tveksamheter avseende upplåtelse och förhandsavtal. Visserligen föreligger det skillnader mellan överlåtelse och upplåtelse, men det är trots allt väldigt snarlika områden, där upplåtelse och förhandsavtal kan uppfattas vara tämligen mer reglerat.

Med ovan nämnda tolkning i åtanke menar jag att rätten skulle kunna beakta 9 § tredje stycket KöpL. Det vore inte orimligt att påstå att ett köp av bostadsrätt är en typ av hämtningsköp, eftersom det inte är säljaren som färdas till köparen för att lämna lägenheten utan det är köparen som transporterar sig för att få tillgång till den köpta lägenheten. Vidare är det bostadsrättsföreningen som informerar köparen när ”varan”, det vill säga lägenheten, är färdigställd och tillgänglig för upplåtelse, vilket inte är ett förhållande som förhandstecknaren kan påverka.

Som nämnts i propositionen till 9 § tredje stycket KöpL anges att köparen ska få skälig möjlighet att ordna med mottagandet av varan, lägenheten, eller göra sig beredd för att motta den. Tillämpar man syftet med 9 § tredje stycket KöpL på 5 kap. 3 § BRL skulle avsikten, med att förhandsavtalet ska ange beräknad

---

<sup>181</sup> Se avsnitt 5.3.2.2.

<sup>182</sup> Saknas det reglering om tillträdestidpunkt ska avlämnande ske inom *skälig tid* från köpet enligt 9 § 1st. KöpL, se avsnitt 5.3.2.2.



tidpunkt för upplåtelse, kunna vara att köparen ska få möjlighet att förbereda sig inför upplåtelsen. Vikten av förberedelse kan anses gälla särskilt med tanke på att det inför ett köp, och upplåtelse, av bostad krävs en mängd förberedande åtgärder från förhandstecknarens sida. I upplåtelseavtalet ska det bland annat anges när slutlikvid ska erläggas och när tillträde ska ske. Dessutom ska som huvudregel förhandstecknaren erlægga en insats till föreningen i samband med upplåtelsen och i vissa fall en upplåtelseavgift samt vara beredd på att betala årsavgift till bostadsrättsföreningen för den löpande verksamheten. Förhandstecknaren måste då, till denna tidpunkt, exempelvis eventuellt erhålla lån och avyttra befintlig bostad. Det borde vara möjligt att göra en analogi till 21 § KöpL, då man enligt denna paragraf menar att *tillträdet vid en överlåtelse* är den tidpunkt då köparen övertar rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen, så som att betala årsavgift. Det är alltså samma tidpunkt som det är vid tidpunkten för upplåtelse vid nyproduktion. Att förbereda sig inför dessa åtagande någon gång under en för lång period innebär en orimligt svår förberedelse för köparen. Beakta det faktum att man redan vid regleringen av förhandsavtal för privatbruk var tveksam eftersom förhandsavtal innebär stora ekonomiska förpliktelser.

Utifrån resonemanget ovan anser jag att en tidpunkt för upplåtelse som anges till tre månader (exempelvis Q1) skulle kunna vara godtagbar, även om det kan anses vara i det längsta laget. Visserligen menade Uggle och Hjort i lagkommentarerna till 5 kap. 3 § BRL att tidpunkten bör anges till ett exakt datum eller åtminstone ett tidsspänn med maximalt ett par veckor. Jag anser dock att tre månader ändå skulle kunna anses motiverat då det inte är en orimligt lång tid att beakta för att teckna lån och avyttra bostad. Det borde vara möjligt att i både låneavtal och vid försäljning av befintlig bostad senarelägga en tillträdestidpunkt för nästkommande köpare med tre månader. Inte heller borde tre månadsavgifter för dubbla bostäder vara alltför ekonomiskt betungande för konsumenten, om denne inte kan senarelägga försäljningen. Dessutom måste man beakta bostadsföreningens perspektiv, samt bostadsmarknaden.

Det vore tämligen ineffektivt för marknaden att ingå bindande avtal som är väldigt enkla att häva eller att förklara ogiltiga. Sådana avtal skulle vara sådana som stadgar en för snäv upplåtelsepunkt då hänsyn måste tas till både den ekonomiska planens registrering och oförutsedda faktorer som kan påverka ett byggprojekt och som kan resultera i förseningar. De uppgifter som krävs till den ekonomiska planen<sup>183</sup> måste bostadsrättsföreningen ha kunskap om innan de kan upplåta och det vore därför orimligt att kräva att bostadsrättsföreningen väldigt långt i förväg ska kunna ange ett exakt datum för när de har tillgång till dessa uppgifter. En upplåtelsepunkt, respektive försening, över tre månader kan verka tämligen lång men det är troligtvis bättre för marknaden att sådana avtal ändå inte kan hävas eller ogiltigförklaras. Det skulle troligtvis skapa oroligheter samt eventuellt resultera i en mängd osålda bostadsrätter. Det i sig skulle kunna resultera i att bolag inte längre vågar bygga eller ingå förhandsavtal. Anges däremot upplåtelsepunkten till någon gång i Q1 till Q2 menar jag att angivelsen är för vidsträckt och vag och förberedelsestiden med sina konsekvenser blir för lång och stor. Förhandsavtalet bör då inte anses uppfylla formkraven.

Till stöd för min tolkning av 9 § tredje stycket KöpL skulle man även kunna beakta 9 § andra stycket KöpL.<sup>184</sup> Genom en analogi av stycket borde man kunna byta ut begreppet ”avlämnande” med ”upplåtelse”. Eftersom jag tidigare konstaterat att avlämnande kan ersättas med tillträde, borde det inte heller vara några konstigheter att tillämpa samma metod i denna del och även anse att stycket i sig är tillämpligt för ett analogislut. Regeln utgör följaktligen en presumtion för att säljaren ska ha rätt att bestämma den exakta tidpunkten för upplåtelse, när parterna kommer överens om att bostadsrätten skall upplåtas ”inom en viss tidrymd”.

Eftersom begreppet ”tidsrymd” även används avseende avtal som stadgar leverans ”under vintern” så borde avtal som stadgar leverans exempelvis ”Q1 till Q2 2019” ingå. Vad beträffar nyproducerade bostadsrätter utgår jag ifrån

---

<sup>183</sup> Se avsnitt 5.4.1.

<sup>184</sup> Se avsnitt 5.3.2.2.

att det är säljaren som ska bestämma tidpunkten för upplåtelse och således är säljaren den part som har bestämmanderätten. Utifrån 9 § andra stycket KöpL skulle bestämmelsen i 5 kap. 3 § BRL innebära att säljaren måste ange en tid för upplåtelse inom ett tidsspann där (1) köparen ska kunna förbereda sig, och (2) där säljaren faktiskt kan avlämna varan inom den angivna tidsperioden. Helt enkelt ungefär samma tolkning som utifrån 9 § tredje stycket KöpL avseende förberedelseperioden.

Avslutningsvis angående analogislut skulle paralleller kunna göras med 4 kap. 19c § JB. Där används begreppet tidpunkt för att ange en viss specifik dag.

Ett förhandsavtal som stipulerar en upplåtelsepunkt längre än ett kvartal borde enligt min uppfattning, med hänsyn till hävningsrätten i 5 kap. 8 § punkten två BRL, lagstiftarens syfte med regleringen av förhandsavtal och med analogier till köplagen och jordabalken, vara ogiltiga. Det är även intressant att mäklarsamfundet menar på att tidsperioden bör anges till ett exakt datum och inte längre än två veckor.<sup>185</sup> Trots det är det inte troligt att domstolarna kommer träda in och ogiltigförklara en mängd förhandsavtal på en så pass vag grund som en för vidsträckt tidsangivelse. Det vore en alltför ingripande sanktion och skulle sannolikt göra hela bostadsmarknaden oerhört osäker och instabil. Problematiken för bostadsrättsföreningarna är helt enkelt att kunna uppskatta en tidpunkt för när ett, i vissa fall flerårigt, byggprojekt ska bli klart. Det torde vara oerhört svårt. Däremot är min uppfattning att en alltför vidsträckt tidpunkt kan ge konsekvenser vid bedömningen av skälig tid vid grund för frånträde i 5 kap. 8 § punkten två BRL.<sup>186</sup> Tyvärr saknas det praxis på området och även avsaknad av en diskurs i förarbeten och doktrin. Inte heller i SOU 2017:31 har man behandlat denna problematik. Det kan om möjligt bero på att man både i SOU 2000:2 och i SOU 2017:31 har konstaterat att systemet med förhandsavtal fungerar väl.<sup>187</sup> När utredningen, SOU

---

<sup>185</sup> Se avsnitt 3.1.

<sup>186</sup> Se avsnitt 7.5.

<sup>187</sup> Se avsnitt 5.5.1.

2017:31, lämnades över till regeringen år 2017 var dessutom bostadspriserna på topp och det fanns troligtvis ingen som påtalade dessa brister för de som genomförde utredningen. Detta eftersom det helt enkelt inte var något problem – ingen ville ogiltigförklara sitt förhandsavtal. Jag ämnar återkomma till denna fråga i avsnitt 6.4.1, då det torde krävas kunskap om oskälighet för att svara på frågan om förhandsavtal med upplåtelse-tidpunkter på ett kvartal eller längre är giltiga eller borde jämkas.

Som nämnt fordras även att en kostnadskalkyl över bostadsprojektet bifogas förhandsavtalet om bostadsrättsföreningen ämnar ta ut ett förskott, vilket som regel oftast sker. Eftersom BRL inte ställer upp krav på uppgifter om tillträdestidpunkt i själva förhandsavtalet, måste däremot detta anges i kostnadskalkylen. Det kan således framstå som märkligt att det inte förekommer ett direkt lagkrav för detta i 5 kap. 3 § BRL. Syftet med kostnadskalkylen är att förhandstecknaren ska få information om dennes framtida åtaganden, men oavsett förskott är ju förhandsavtalet bindande. Förhandstecknaren borde ha samma rätt till information oavsett om förskott erläggs eller inte. Det kan även anses befogat med tanke på att avsaknaden av ett lagstadgat krav på att förhandsavtalet ska ange tillträdestidpunkt gör att förhandstecknaren inte heller är given att få flytta in i bostadsrätten vid den beräknade tidpunkten för upplåtelse. Vidare har en förhandstecknare en rätt att frånträda i enlighet med 5 kap 8 § punkten två BRL, om upplåtelse inte sker inom skäligen tid efter den beräknade upplåtelse-tidpunkten.<sup>188</sup> Skäligen tid ska tolkas som att upplåtelse ska ske i nära anslutning till den beräknade tidpunkten för tillträde. Om inte tillträdestidpunkten anges blir det tämligen svårt att tillämpa denna grund för frånträde. Detta anser jag vara ett argument för att införa krav på uppgift om tillträdestidpunkt i förhandsavtalet, då 5 kap. 8 § punkten två BRL annars förlorar sitt syfte och tillämplighet. Ett annat argument är att det enligt både Björkdahl och Tegelberg anses som ett varningstecken om uppgift om tillträdesdag saknas i ett köpeavtal vid överlåtelse.<sup>189</sup> Det vore inte orimligt att anta att så även borde vara fallet vid upplåtelse.

---

<sup>188</sup> Se avsnitt 5.5.3.

<sup>189</sup> Se avsnitt 5.3.2.1.

### 5.6.3 Vilka grunder finns för att bryta ett förhandsavtal?

Enligt 5 kap. 8 § BRL finns det tre giltiga skäl att frånträda ett förhandsavtal.<sup>190</sup> Utöver omständigheterna som anges i 8 § gäller även att ett avtal som ingås i strid med formkraven är ogiltigt, och i sin tur resulterar i att avtalet är utan verkan. Här krävs ingen uppsägning från förhandstecknarens sida.

Det jag anser kunna bli föremål för diskussion är huruvida dessa angivna skäl i lagtexten verkligen är tillämplbara och om det finns fler omständigheter som kan resultera i hävning av förhandsavtal. Jag anser framförallt 5 kap. 8 § punkten två BRL vara för obestämd. Paragrafen ger förhandstecknaren rätt att frånträda avtalet om upplåtelse inte sker inom *skälig tid* efter den *beräknade tidpunkten för upplåtelsen* och om förseningen skett genom *försummelse* av föreningen. Här förekommer en mängd uttryck som skulle behöva preciseras för att skapa förutsebarhet för förhandstecknaren att veta när paragrafen kan tillämpas. Det första frågetecknet berör begreppet ”skälig tid”. Detta har jag problematiserat tidigare, men det finns anledning att återkomma till begreppet. Man menar i förarbeten att ”skälig tid” ska tolkas tämligen restriktivt och som tidigare nämnt att upplåtelsen ska ske i *nära anslutning* till tillträdestidpunkten. Vad händer i de fall det saknas en angiven tillträdestidpunkt? Då är det ju tämligen omöjligt att göra denna tolkning i enlighet med förarbeten. Jag finner det märkligt att man i förarbeten väljer att nämna att man ska ta hänsyn till den beräknade tidpunkten för tillträde, men ändå inte anser att tillträdestidpunkt ska vara ett av formkraven i 5 kap. 3 § BRL. Inte heller behandlar man begreppet tillträdestidpunkt i förarbetena. Man lämnar helt enkelt både begreppet tidpunkt och tillträde därhän. För tolkning av begreppet skälig tid skulle dock hjälp kunna ske med ett analogislut av 9 § första stycket KöpL. Begreppet skälig tid ska då beaktas utifrån vissa omständigheter såsom varans art, orsaken till dröjsmålet och vilka olägenheter det innebär för konsumenten med en försening. Man framhåller dock att skälig tid kan

---

<sup>190</sup> Se avsnitt 5.5.3.

vara en relativt kort tidsperiod. En bedömning behöver således göra i det enskilda fallet, eftersom omständigheterna till försening vanligen är varierande.

Det andra frågetecknet berör ”den beräknade tidpunkten för upplåtelsen”. Detta begrepp har jag delvis behandlat i avsnitt 5.6.1, men även vid tillämpning av 5 kap. 8 § BRL uppstår alltså problematik när det gäller tolkning av detta begrepp. Vilken tidpunkt ska rätten utgå ifrån vid en försening för att kunna göra bedömningen om upplåtelse har skett inom skälig tid om begreppet är angivet väldigt vidsträckt? Jag återkommer till denna fråga i avsnitt 7.5 efter att ha behandlat metoder för avtalsstolkning. Det är dock på sin plats att lagstiftaren förtydligar dessa begrepp, då en oklar tolkning kan resultera i både ogiltiga förhandsavtal och svårigheter för parterna att förutse när förhandstecknaren har rätt att frånträda avtalet.

Slutligen anser jag det problematiskt att lagstiftaren har angett att förseningen ska ha skett genom ”försummelse” från föreningens sida. Lagstiftaren har då inte tagit hänsyn till de situationer då fördröjningen sker av en annan anledning där föreningen *inte* varit försumlig. Frågan är hur man ska tolka lagtexten? Min uppfattning är att en tolkning *e contrario* innebär att det inte är möjligt att frånträda avtalet om föreningen inte är försumlig, vilket jag finner vara bekymmersamt.

I förarbetena menar man även att allmänna avtalsrättsliga grundsatser avseende ett avtals giltighet och ogiltighet kan tillämpas på förhandsavtal. Därför är det av intresse att se i vilka situationer avtalslagens bestämmelser om ogiltighet och jämkning kan bli aktuellt på förhandsavtal.

# 6 Grunder för avtals ogiltighet och oskälighet

## 6.1 Ogiltighetsgrunder

Under förutsättning att ett avtal ingås av fri vilja anses avtalsparterna binda sig i samband med att avtalet sluts. Avtalsinnehållet blir automatisk skäligen om processen sker på ett lagenligt vis då avtalet förutsätts spegla parternas gemensamma viljor.<sup>191</sup> I sin tur innebär det att ett avtal kan ogiltigförklaras, jämkas eller lämnas utan avseende i enlighet med 3 kap. AvtL om det finns omständigheter som anför skäl till att en av parternas möjlighet att uttrycka sin verkliga vilja att binda sig vid ett specifikt löfte har inskränkts.<sup>192</sup>

För att en rättshandling ska vara ogiltig krävs det att en ogiltighetsgrund i 3 kap. AvtL, 28-33 §§ AvtL, föreligger.<sup>193</sup> Ogiltighetsgrunderna är grovt respektive lindrigt tvång, svek, ocker, förklaringsmisstag och förfaranden i strid mot tro och heder. Ogiltighetsreglerna är indispositiva och avtalsparterna är därmed skyldiga att förhålla sig till de regler som detta kapitel stadgar.<sup>194</sup>

Rättsföljden av ogiltighet är att någon bindande verkan för avtalet inte längre är aktuellt. Har ett avtal med löfte om ömsesidiga prestationer ingåtts, men inga prestationer har utförts, är parterna befriade från att prestera.<sup>195</sup> Har däremot förpliktelseerna fullgjorts ska dessa återgå.<sup>196</sup> Vidare ska respektive part utge ersättning för den nytta endera parten har fått av motpartens prestation samt erhålla ersättning för nedlagda kostnader. Syftet är att förmögenhetsläget ska återställas till samma förhållande som rådde före den tid då parterna

---

<sup>191</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 124.

<sup>192</sup> Ibid. s. 124; Se även 3 kap. AvtL.

<sup>193</sup> Adlercreutz och Mulder (2013) s. 67.

<sup>194</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 39.

<sup>195</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 139.

<sup>196</sup> Ibid. s. 140; NJA 2008 s. 392.

ingick det ogiltiga avtalet. Ingen av parterna ska ha givits vinning på den ogiltiga transaktionen.<sup>197</sup>

## 6.2 Oskälighetsgrunder – 36 § Avtalslagen

De två principerna om avtalsfrihet och avtalsbundenhet är något som man inom svensk rätt traditionellt har hållit hårt på då avtalsfriheten anses vara en rättighet och avtalsbundenheten är en skyldighet.<sup>198</sup> Vid tillkomsten av 36 § AvtL, även kallad för generalklausulen, ansågs ogiltighets- och jämningsgrunderna vara otillräckliga. Domstolarna ansågs behöva ges utvidgade möjligheter att kunna ingripa vid oskäligen avtalsvillkor, särskilt i de fall då en av parterna ansågs inta en underlägsen ställning i avtalsförhållandet. Syftet var även att tillgodose intresset av ett ökat konsumentskydd.<sup>199</sup> I förarbetena bakom bestämmelsen stadgas vidare att rätten själv ska kunna välja de lösningar som anses vara mest praktiska och även bäst tillgodoser varje parts yrkanden.<sup>200</sup> 36 § AvtL gör det möjligt att jämka eller ogiltigförklara<sup>201</sup> avtalsvillkor eller ett helt avtal vilket innehåller villkor som anses oskäligen på grund av omständigheter vid avtalets ingående.<sup>202</sup> Detta oaktat att parterna från början ingått avtalet av egen fri vilja.<sup>203</sup> 36 § AvtL utgör således ett undantag för den grundläggande utgångspunkten om avtalsbundenhet, det vill säga att avtal ska hållas.<sup>204</sup> Bestämmelsen täcker dessutom in fler situationer än de ogiltighetsgrunder som redogjorts för i avsnitt 6.1. I de fall ett avtal är ogiltigt enligt någon av ogiltighetsgrunderna i 28-33 §§ AvtL är avtalet dessutom automatiskt oskäligt enligt 36 § AvtL.<sup>205</sup>

Trots att vissa rekvisit i 28-33 §§ AvtL inte är uppfyllda kan de ”nästan” vara uppfyllda och det kan då vara möjligt att jämka avtalet på grund av oskälighet

---

<sup>197</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 140; NJA 1987 s. 845.

<sup>198</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 29 ff.

<sup>199</sup> Bernitz (2013) s. 152; Ramberg och Ramberg (2016) s. 135.

<sup>200</sup> Prop. 1975/76:81 s. 109.

<sup>201</sup> ”Lämna utan avseende” enligt lagtextens uttryck, se 36 § AvtL och Bernitz (2013) s. 158.

<sup>202</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 134 f.

<sup>203</sup> Dotevall, SvJT 2002, s. 441.

<sup>204</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 135.

<sup>205</sup> Ibid. s. 137.



med stöd av generalklausulen.<sup>206</sup> Viktigt att beakta är att 36 § AvtL i praktiken är en jämningsregel, men det utesluter inte att ett avtal kan bli totalt åsidosatt som rättsföljd av jämningsregeln, vilket i det närmsta kan jämföras med ogiltighet.<sup>207</sup>

Generalklausulen tillämpas generellt mer aktivt vid tillfällen då det finns en mer underlägsen och svagare part<sup>208</sup> eftersom en vanlig orsak till att ett avtal anses oskäligt beror på parternas ojämlika styrkeförhållande vid förhandling.<sup>209</sup> Det innebär dock inte att parter med jämbördiga styrkeförhållanden inte kan använda sig av paragrafen, men generalklausulen syftar främst till att komplettera konsumentskyddslagstiftningen.<sup>210</sup> Med parter i underlägsen ställning åsyftar man främst således främst relationen mellan näringsidkare och konsument. Även hyresgäster (privatpersoner) och arbetstagare borde enligt Bernitz kunna jämföras med konsument.<sup>211</sup> Vad som annars kan definieras som ett oskäligt avtal är tämligen svårt att ange, men bör enligt doktrin innebära att avtalsfriheten på något vis har missbrukats vilket resulterat i ett avtal som innehåller en etiskt icke godtagbar balans. Det blir en form av tolkning *e contrario* till definitionen skäligt avtalsförhållande. Man menar då att avtalsförhållandet är jämlikt eller rättvist och inte avviker från de krav som kan ställas.<sup>212</sup> Det är av vikt att förstå att bedömningen av oskälighet är olika beroende på om det är aktuellt med oskälighet på grund av omständigheter i samband med avtalets ingående, oskälighet i sig eller oskälighet på grund av senare inträffade förhållanden.<sup>213</sup>

Syftet och rättsföljderna av jämkning är att återställa, eller så gott som återställa, den ursprungliga riskfördelningen som parterna avsåg vid ingåendet av

---

<sup>206</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 137.

<sup>207</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 242 f.; Ramberg och Ramberg (2016) s. 142; Bernitz (2013) s. 158.

<sup>208</sup> I lagtexten uttryckt ”i egenskap av konsument eller eljest intager en underlägsen ställning i avtalsförhållandet”, se 36 § AvtL och Bernitz (2013) s. 156.

<sup>209</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 136 f.; NJA 1999 s. 408, NJA 2012 s. 776; Bernitz (2013) s. 156.

<sup>210</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 136; Bernitz (2013) s. 156 f.

<sup>211</sup> Bernitz (2013) s. 156.

<sup>212</sup> Jansohn och Kjellin (1990) s. 39 f.

<sup>213</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 137.

avtalet, med undantag för det oskäliga.<sup>214</sup> Vad som beaktas vid bedömningen av oskälighet enligt 36 § AvtL är omständigheterna vid avtalets tillkomst, avtalsinnehållet, senare inträffade förhållanden, och omständigheterna i övrigt.<sup>215</sup> Paragrafen anger således generella bedömningsgrunder för när ett avtal kan anses oskäligt, men specificerar inte det tydligare.<sup>216</sup> Vid exempelvis förklaringsmisstag menar Ramberg och Ramberg att man, vid en oskälighetsbedömning enligt 36 § AvtL, även vid en samlad bedömning kan ta hänsyn till vilken part som framkallat misstaget, om en misstagspart med fog agerat i förlitan på avtalet, misstagspartens grova vårdslöshet samt placeringen av risk med hänsyn till de förhållanden som misstaget avser.<sup>217</sup>

Prövningen av oskälighet bör enligt förarbeten i första hand inriktas på ett specifikt avtalsvillkor och som i fall av oskälighet bör jämkas eller lämnas utan avseende.<sup>218</sup> I vissa fall kan det dock vara så att ett avtal i dess helhet behöver justeras för att skapa jämlikhet mellan parterna och återskapa den ursprungliga riskfördelningen som fanns vid avtalets ingående.<sup>219</sup> Rätten kan således med stöd av 36 § jämka ett oskäligt avtalsvillkor och göra villkorligt skäligt, exempelvis genom att den ena avtalsparten befrias från en betungande förpliktelse.<sup>220</sup> Jämkning kan även ske genom att den betungande förpliktelsens räckvidd justeras så att villkoret inte längre anses oskäligt emedan övriga delar av avtalet fortsätter att gälla. Rätten har likaledes möjlighet att välja att justera andra villkor i avtalet för att åstadkomma ett balanserat resultat.<sup>221</sup> Domstolen har därutöver rättigheten att besluta att ett avtalsvillkor eller ett helt avtal ska lämnas utan hänseende, vilket kan likställas med att avtalet är ogiltigt.<sup>222</sup>

---

<sup>214</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 141 f.

<sup>215</sup> Jfr. även SOU 1974:83.

<sup>216</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 190.

<sup>217</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 138.

<sup>218</sup> Prop. 1975/76:81 s. 106.

<sup>219</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 141 f.; Prop. 1975/76:81 s. 88.

<sup>220</sup> Prop. 1975/76:81 s. 110.

<sup>221</sup> Bernitz (2013) s. 158.

<sup>222</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 142; Bernitz (2013) s. 158.

## 6.3 Förutsättningsläran

Före tillkomsten av 36 § AvtL tillämpades förutsättningsläran i rättspraxis.<sup>223</sup> Enligt Lehrberg fungerar förutsättningsläran i praktiken som ett komplement till ogiltighetsreglerna i avtalslagen.<sup>224</sup> Principen innebär att bristande eller oriktiga förutsättningar kan leda till ogiltighet.<sup>225</sup> Enligt Ramberg och Ramberg är ogiltighet<sup>226</sup> den enda rättsföljden enligt förutsättningsläran. Det är inte möjligt att med stöd av läran jämka ett avtal.<sup>227</sup> I denna del råder det delade meningar. Visserligen menar Lehrberg att det som huvudregel inte är möjligt att jämka en existerande förpliktelse i *skärpande riktning*. Det är inte heller möjligt att utdöma skadestånd, åtminstone inte intill det positiva kontraktssintresset, vilket Ramberg och Ramberg också är överens om. Lehrberg menar däremot att ogiltighet är den *vanligaste* rättsföljden men att inskränkande av förpliktelser, jämkningar, *kan* bli aktuellt med stöd av förutsättningsläran. Det är dock inte särskilt vanligt vid en jämförelse med 36 § AvtL.<sup>228</sup>

Syftet med förutsättningsläran är att, i större utsträckning än vid tillämpning av ogiltighetsreglerna, befria en avtalspart från dennes avtalsförpliktelser vid oriktiga antaganden om förhållandena vid tidpunkten då avtalets ingås (oriktiga eller felaktiga<sup>229</sup> förutsättningar) eller händelseutvecklingen därefter (bristande förutsättningar).<sup>230</sup> I icke juridiska termer; *oriktiga* innebär sådana förutsättningar om vilka avtalsparten misstagit sig från början och *bristande*

---

<sup>223</sup> Adlercreutz och Mulder (2013) s. 90; Jfr. Ramberg och Ramberg (2016) s. 213 f.; Se bl.a. NJA 1985 s. 178, NJA 1996 s. 410 och NJA 1999 s. 575.

<sup>224</sup> Lehrberg (2014) s. 247.

<sup>225</sup> Bernitz (2013) s. 149.

<sup>226</sup> Lehrberg menar att ogiltighet är en felaktig benämning och att man istället bör använda sig av uttrycket *overksam*, dvs. att avtalet förklaras *overksam*. Eftersom man i rättspraxis och att Adlercreutz, Bernitz, Ramberg och Ramberg benämner det som ogiltighet har jag valt att använda mig av denna terminologi. Se Adlercreutz och Gorton (2011) s. 293; Bernitz (2013) s. 151; Ramberg och Ramberg (2016) s. 212; NJA 1985 s. 178; NJA 1989 s. 614.

<sup>227</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 212.

<sup>228</sup> Lehrberg (2014) s. 266 f.; Jfr. NJA 1989 s. 614.

<sup>229</sup> Lehrberg benämner det som *felaktiga* förutsättningar medan Ramberg och Ramberg benämner det som *oriktiga* förutsättningar. Se Lehrberg (2014) s. 248 f.; Ramberg och Ramberg (2016) s. 211.

<sup>230</sup> Lehrberg (2014) s. 248 f.; Ramberg och Ramberg (2016) s. 211.

innebär sådana förutsättningar som brister efter avtalsslutet.<sup>231</sup> Begreppet *förutsättning* syftar primärt på definitionen *egentlig förutsättning*, vilket enligt Adlercreutz och Gorton innebär ”ett medvetet antagande om förhållanden som är av betydelse för rättshandlingen”<sup>232</sup>, men förutsättningsläran behandlar även så kallade *typförutsättningar*. Begreppet typförutsättningar avser objektiva förutsättningar som kan få betydelse för utfyllande rättsregler trots att förutsättningarna inte alltid är medvetna för den rättshandlande.<sup>233</sup> Förutsättningsläran behandlar således både fall där (1) den rättshandlande medvetet utgått från ett visst antagande (haft en *medveten förutsättning*) och (2) fall då det i övrigt förelegat eller inträffat ett förhållande som den rättshandlande inte tagit med i sin beräkning, men som kunde fått betydelse för hens beslut om hen hade gjort det (även kallade *omedvetna förutsättningar*). Det som utmärker just begreppet förutsättning är att ingendera av parterna tagit ställning till den eventuella teknikaliteten att den är felaktig.<sup>234</sup> Vad som är avgörande för att en *förutsättning* ska vara aktuell är att det har inträffat eller förelegat en omständighet som den rättshandlande varken känt till eller förutsett. Det innefattar även de situationer då en förutsatt förändring uteblivit.<sup>235</sup> Resultatet blir att den rättshandlande medvetet eller omedvetet utgår ifrån förutsättningar som vid senare tidpunkt visar sig vara felaktiga.<sup>236</sup> Förutsättningsläran är således en lära om verkan av *misstag och okunnighet* samt *ändrade förhållanden*.<sup>237</sup>

För att ogiltighet ska följa enligt förutsättningsläran måste följande rekvisit vara uppfyllda.<sup>238</sup>

---

<sup>231</sup> Bernitz (2013) s. 149.

<sup>232</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 291.

<sup>233</sup> *Utfyllande rättsregler* är sådana handlingsregler som blir gällande när annat inte anses avtalat och som anses vara handlingsregler som är naturligt kopplade med en viss typ av rättshandling. Se Adlercreutz och Gorton (2011) s. 291; Lehrberg (2014) s. 248 ff.

<sup>234</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 291; Lehrberg (1989) s. 84.

<sup>235</sup> Lehrberg (2014) s. 249.

<sup>236</sup> Lehrberg (1989) s. 83-95.

<sup>237</sup> Lehrberg (2014) s. 249.

<sup>238</sup> I doktrin uppställs ibland fyra respektive tre rekvisit, där det fjärde indirekt anses ingå. Jag har valt att dela in det i fyra rekvisit för att göra det extra tydligt.

- I. *Oriktig eller bristande*. Förutsättningen ska ha visat sig, eller visar sig, vara *felaktig*.<sup>239</sup>
- II. *Väsentlighetsrekvisitet*. Förutsättningen ska ha varit *tillräckligt väsentlig* (avgörande eller bestämmande) och inverkat bestämmande på den rättshandlandes vilja till att ingå avtalet enligt de överenskomna villkoren samt att förutsättningen måste ha varit för handen vid avtalets ingående.<sup>240</sup> Den rättshandlande skulle således inte ha företagit rättshandlingen om hen räknat med de förändringar som skedde eller att förutsättningen var oriktig. Åtminstone inte utan förbehåll i avtalet, i enlighet med de överenskomna villkoren eller utan att få erforderlig kompensation för förutsättningens felaktighet.<sup>241</sup> Syftet med rekvisitet är att förhindra de situationer då den rättshandlande vill komma ifrån avtalet av andra skäl, men egentligen inte har förlorat intresset av avtalet på grund av den okända eller oförutsedda omständigheten.<sup>242</sup>
- III. *Synbarhetsrekvisitet*. Medkontrahenten ska ha insett, eller bort inse, att den rättshandlande utgick från en viss väsentlig förutsättning som var av avgörande betydelse för denne.<sup>243</sup> Det innebär således att förutsättningen och dess väsentlighet ska ha varit *synbart* för medkontrahenten.<sup>244</sup> Hen ska ha insett, eller bort inse, att förutsättningen existerade *och* att det var väsentlig.<sup>245</sup> Det krävs däremot inte att medkontrahenten också insåg eller bort inse att förutsättningen var *oriktig*, det vill säga att den rättshandlande befann sig i villfarelse vid företagandet av rättshandlingen.<sup>246</sup>
- IV. *Relevansrekvisitet eller riskrekvisitet*.<sup>247</sup> En objektiv bedömning av domstolen måste göras huruvida det är rimligt att risken för den

---

<sup>239</sup> Bernitz (2013) s. 149.

<sup>240</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 292; Bernitz (2013) s. 149; Lehrberg (2014) s. 250; Ramberg och Ramberg (2016) s 211 f.

<sup>241</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 292; Lehrberg (2014) s. 251 f.

<sup>242</sup> Lehrberg (2014) s. 253.

<sup>243</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 292; Bernitz (2013) s. 149.

<sup>244</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 292; Lehrberg (2014) s. 250.

<sup>245</sup> Lehrberg (2014) s. 253.

<sup>246</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 292.

<sup>247</sup> Benämns olika i doktrin, jfr. bl.a. Lehrberg (2014) s. 250 och Bernitz (2013) s. 149.

bristande eller oriktiga förutsättningen läggs på medkontra-  
henten.<sup>248</sup> Även om huvudregeln är att varje part ska stå risken för  
sina egna förutsättnings felaktighet kan det i särskilda fall vara  
motiverat att lägga över risken på medkontrahtenten.<sup>249</sup>

I doktrin finns det olika teorier om relevansrekvisitet. Lehrberg, Adlercreutz  
och Gorton, och Ramberg och Ramberg presenterar en subjektiv lära och en  
objektiv lära.<sup>250</sup> Lehrberg redogör även för en kombination av de båda, men  
hävdar själv att en tillämpning av en modern teologisk metod är att föredra.<sup>251</sup>

Enligt Ramberg och Ramberg omfattar en subjektiv metod att tolka de tre  
första rekvisiten. Det gäller att bestämma om den rättshandlande haft en vä-  
sentlig förutsättning och om medkontrahtenten insett detta.<sup>252</sup> Vid tillämpning  
av den *subjektiva läran* söker man således efter en hypotetisk gemensam  
partsavsikt. Det innebär att man ställer sig följande fråga; Kan det antas att  
den rättshandlande skulle ha gjort sin handling villkorad av förutsättningens  
riktighet om det vid avtalsförhandlingarna hade diskuterats om vad som  
skulle gälla vid förutsättningens eventuella felaktighet? Man försöker lösa  
frågan om relevans genom att se till parternas inställning vid tillfället för av-  
talets ingående. Ogiltighet blir aktuellt om medkontrahtenten hade accepterat  
att den rättshandlande inte skulle vara bunden vid avtalet om förutsättningen  
slog fel.<sup>253</sup>

Vid tillämpning av den *objektiva läran* gör man objektiva ställningstaganden  
i förhållande till vad som är rättvist och billigt. Avgörande blir rättsliga re-  
fleksioner om vad som objektivt är att anse vara en lämplig riskfördelning i  
det enskilda fallet.<sup>254</sup> Ramberg och Ramberg menar att man även tar hänsyn

---

<sup>248</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 293; Bernitz (2013) s. 149; Lehrberg (2014) s. 250.

<sup>249</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 293.

<sup>250</sup> Ramberg och Ramberg benämner det som en subjektiv *metod* respektive en objektiv  
*analys*. Se Ramberg och Ramberg (2016) s. 211 f.

<sup>251</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 293; Lehrberg (2014) s. 250 f.; Ramberg och Ramberg  
(2016) s. 211 f.

<sup>252</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 211 f.

<sup>253</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 293; Lehrberg (2014) s. 250.

<sup>254</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 293; Lehrberg (2014) s. 250 f.

till typförutsättningar. Vad hade parter i en motsvarande situation normalt förutsatt? Det resulterar i en mer objektiv analys.<sup>255</sup> Vid en *kombination* av de båda lärorerna vill man skydda partsautonomin och man ska beakta vad som kan vara det bästa för båda parterna. Både i de fall parterna har slutit avtal under vissa förutsättningar, men även i de fall det är givet att de skulle slutit om de hade reflekterat över spørgsmålet. Är det osäkert vad parterna skulle ha kommit överens om, bör man dock tillämpa den objektiva läran.<sup>256</sup> De omständigheter som kan få betydelse vid bedömningen är (1) rättshandlingens art, (2) förutsättningens beskaffenhet, (3) parternas kapaciteter att bedöma riskerna och vilken part som i sådant avseende står närmast att bära risken (exempelvis yrkesutövare kontra amatör), och (4) faktorer som kan kopplas till parternas agerande *in contrahendo* (i samband med föregående förhandlingar eller vid avtalets ingående). Har exempelvis den ena parten vårdslöst föranlett en oriktig förutsättning hos motparten kan det vara skäl till att låta den vårdslösa parten stå risken.<sup>257</sup>

Enligt den *teologiska metoden* bör man enligt Lehrberg istället lösa förutsättningsfrågorna ”utifrån de värderande ställningstaganden till konkurrerande intressen som kan utläsas ur lagstiftning och rättspraxis för liknande intressen”.<sup>258</sup> Den objektiva läran kan däremot tillämpas om dessa rättskällor inte ger något resultat. Även den subjektiva läran kan tillämpas för att bedöma relevanta ändamålsövertväganden.<sup>259</sup>

Huruvida förutsättningsläran ska betraktas som en överordnad princip på avtalsrättens område, eller om den ska brukas som en reservutväg då andra ogiltighetsgrunder inte är tillämpliga råder det delade meningar om.<sup>260</sup> Lennart Vahlén, tidigare professor i civilrätt, hänvisar till riskerna för rättsosäkerhet och förespråkar en mycket begränsad tillämpning av förutsättningsläran<sup>261</sup>

---

<sup>255</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 212.

<sup>256</sup> Lehrberg (2014) s. 250 f.; Lehrberg (1989) s. 53.

<sup>257</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 293.

<sup>258</sup> Lehrberg (2014) s. 251.

<sup>259</sup> Ibid. s. 251.

<sup>260</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 294; Ramberg och Ramberg (2016) s. 214.

<sup>261</sup> Bernitz (2013) s. 149; jfr. Vahlén, (1951).

och Ramberg och Ramberg anser att läran har en ringa praktisk betydelse. Detta eftersom det har kommit en mängd rättsregler som indirekt innehåller det som förutsättningsläran ger uttryck för. Lehrberg menar däremot att läran är en mycket central avtalsrättslig princip med bred räckvidd och som i det praktiska rättslivet är av stor betydelse. Även uppfattningar däremellan råder inom doktrin.<sup>262</sup> Vad som däremot är klart är att förutsättningsläran har fått en mer begränsad användning sedan införandet av 36 § i avtalslagen och sedan HD uttryckt sin restriktivitet över läran. Enligt HD bör den ses som ett tillägg till ogiltighetsgrunderna i avtalslagen och avtalstolkning.<sup>263</sup>

## 6.4 Reflektioner och analys

Hur kan oskälighetsgrunden i 36 § AvtL och förutsättningsläran tillämpas på förhandsavtal? Jag menar att dessa principer kan vara lämpliga att använda sig av när man (1) ska bedöma om en vidsträckt angiven *tidpunkt* för beräknad upplåtelse är att bedöma som oskäligen och när man (2) ska bedöma huruvida upplåtelse har skett inom *skälig tid* från den beräknade upplåtelse-tidpunkten.

### 6.4.1 Begreppet tidpunkt i 5 kap. 3 § BRL

Först och främst kan konstateras att man i förarbeten till BRL har funnit att 36 § AvtL är tillämpbar även vid förhandsavtal. Detta eftersom avtalet som regel tecknas mellan en förening som betecknas som näringsidkare och en bostadssökande, som i enlighet med 36 § AvtL, intar en underlägsen ställning som konsument. Dessutom ska särskild hänsyn tas till det faktum att förhandstecknaren är i behov av skydd.<sup>264</sup>

Ser man till 36 § AvtL och motiven till både tillkomsten av paragrafen och varför avtalsfrihet kan begränsas är det för att öka konsumentskyddet och

---

<sup>262</sup> Bernitz (2013) s. 149; Lehrberg (2014) s. 248; Ramberg och Ramberg (2016) s. 213. Delade uppfattningar finns bl.a. av Hellner och Flodgren, se Förutsättningsläran 1997, JT 1997-98 s. 201 ff. med hänvisning, Flodgren, Förutsättningsläran – ett viktigt komplement till avtalslagen, Avtalslagen 90 år s. 385 ff.

<sup>263</sup> NJA 1996 s. 410; SOU 1974:83 s. 157; Prop. 1975/76:81 s. 128; Ramberg och Ramberg, (2016) s. 213; Adlercreutz och Gorton (2011) s. 294.

<sup>264</sup> Se avsnitt 5.5.1, 5.5.3, 5.6.1 och 6.2.



skydda den svagare parten. Att då inte tolka begreppet tidpunkt snävt vore att inte tillgodose syftet bakom formkraven. Det vore helt enkelt orimligt att göra en annan tolkning än den som resulterar i att endast en kort tidsperiod bör anses acceptabel som angiven tidpunkt. I enlighet med lagkommentarerna av Ugglå och Hjort så borde ett par veckor vara ett maximalt tidsspann. En för vidsträckt angiven tidsperiod för beräknad upplåtelse borde tolkas som oskälig då en sådan tidsangivelse resulterar i en (etiskt icke godtagbar) obalans mellan förhandstecknare och bostadsrättsförening. Föreningen får vid en för vidsträckt tidsperiod väldigt goda möjligheter att anpassa sina åtaganden, utan att ta någon nämnvärd risk, medans det istället blir svårare för konsumenten att anpassa sig till sina.

Som nämnt i avsnitt 5.6 finns det en mängd åligganden som konsumenten måste beakta intill dess att upplåtelse sker. Min uppfattning avseende tidpunkt är dock som tidigare något generösare än lagkommentarerna. Med hänsyn till att finna en hänsyn och praktisk lösning i enlighet med 36 § AvtL menar jag att ett tidsspann på ett kvartal skulle kunna anses acceptabelt. Det vore en orimligt hård åtgärd, och tämligen opraktiskt, om domstolarna skulle börja ogiltigförklara mängder av förhandsavtal på en så pass vag grund som en för vidsträckt tidsangivelse. Rätten ska desto mer försöka resonera sig till en lösning som både är praktisk och som bäst tillgodoser varje parts yrkande. Rätten skulle eventuellt kunna jämka klausulen och tolka den till en snävare tidsangivelse för beräknad upplåtelse, och på så vis inte heller ogiltigförklara hela avtalet. Det skulle i sig fördela riskerna jämnare mellan parterna, med beaktande av eventuell försening och de förberedelser som krävs. Det kan däremot resultera i konsekvenser vid bedömningen i enlighet med 5 kap. 8 § punkten två BRL, det vill säga när rätten ska bedöma om upplåtelse har skett inom skälig tid från den beräknade tidpunkten för upplåtelse.<sup>265</sup> Min inställning är dock att avtal som stadgar att den beräknade tiden fritt kan ändras<sup>266</sup> inte borde uppfylla formkraven i 5 kap. 3 § BRL och inte heller resultera i ett giltigt förhandsavtal. Att anse en sådan klausul som giltig skulle medföra en

---

<sup>265</sup> Mer om en sådan tolkning i avsnitt 7.5.

<sup>266</sup> Se exemplet i avsnitt 3.2.1.

enorm oförutsebarhet för konsumenten då den omöjligen kan förutse när denne kommer få ingå upplåtelseavtal respektive tillträde, och däri beakta de åtaganden konsumenten måste företa. En sådan klausul torde inte heller kunna anses uppfylla syftet med formkravet och borde rimligen anses som oskälig i enlighet med 36 § AvtL. Det finns inte heller någon möjlighet för rätten att jämka en sådan klausul utan konsekvensen blir helt enkelt ogiltighet. Vid en sådan klausul föreligger således grund för ett ogiltigt förhandsavtal och rätten till frånträde.

### **6.4.2 Begreppet skälig tid i 5 kap. 8 § BRL**

Frågan om upplåtelse har skett inom skälig tid från den beräknade tidpunkten blir som regel aktuell vid prövning om det föreligger försening av upplåtelsen. Här menar jag att *förutsättningsläran* är direkt tillämpbar. Visserligen finns det idag ingen explicit regel i BRL som stadgar att förhandstecknaren har möjlighet att frånträda vid bristande förutsättningar, men i enlighet med förarbetena till BRL och ett betänkande från år 2017<sup>267</sup> borde det vara möjligt att frånträda med hjälp av bland annat förutsättningsläran. Visserligen råder en diskurs om lärans tillämplighet, men vid avsaknad av andra regler borde den gå att tillämpa, åtminstone som stöd med hjälp av avtalstolkning. Avsikten med förutsättningsläran är att befria förhandstecknaren från dennes förpliktelse att teckna ett upplåtelseavtal om denne har haft oriktiga eller felaktiga förutsättningar vid avtalets tecknande eller om något sker därefter.

Det avgörande för att en förutsättning ska vara aktuell är att det har inträffat en omständighet som förhandstecknaren varken känt till eller kunna förutse. Vid ingåendet av förhandsavtalet kan förhandstecknaren omöjligen känna till en försening utan information från bostadsrättsföreningen, men denne skulle eventuellt kunna förutse denna omständighet om upplåtelse tidpunkten anges som preliminär. Här får däremot en bedömning av ”skälig tid” göras utifrån avtalstolkning, för att rimligen bedöma hur lång tid en förhandstecknaren kan förutse att en försening ska bli och vad som kan anses acceptabelt.<sup>268</sup>

---

<sup>267</sup> Se avsnitt 5.5.3.

<sup>268</sup> Se mer i avsnitt 7.5.

Det måste beaktas att förhandstecknaren är i en underlägsen ställning, i behov av ett konsumentskydd och fullständigt saknar insyn i projektet utöver den information denne erhåller från bostadsrättsföreningen. Förhandstecknaren saknar därmed möjlighet att påverka förseningen. För att ogiltighet ska inträda krävs att det de facto föreligger en försening, det vill säga att upplåtelse inte sker i enlighet med den beräknade tidpunkten. Vidare krävs det att förutsättningen har inverkat bestämmande på förhandstecknarens vilja att ingå förhandsavtalet. Här blir det upp till en argumentation från förhandstecknarens sida och med hjälp av den *subjektiva läran* visa på en hypotetisk gemensam partsavsikt. Det borde kunna krävas att förhandstecknaren kan visa på att denne inte hade ingått förhandsavtalet om förseningen hade varit känd, eller åtminstone inte utan förbehåll eller utan rätt till kompensation för sådan försening. Det krävs även att föreningen har insett att denna förutsättning, att kunna ingå upplåtelsen i enlighet med avtalet, varit väsentlig för förhandstecknaren.

Slutligen ska det vara rimligt att risken för förseningen belastas bostadsrättsföreningen. I enlighet med en *kombination* av den *objektiva och subjektiva läran* ska bland annat hänsyn tas till vem som står närmast att bära risken, i förhållande mellan exempelvis yrkesutövare kontra amatör. I fallen med förhandsavtal får ett sådant förhållande anses föreligga då bostadsrättsföreningen, eller bolaget bakom föreningen, är en kommersiell aktör som sannolikt har stor erfarenhet av byggprojekt och förhandsavtal. Förhandstecknaren är däremot troligtvis en amatör på området. Föreningen har helt enkelt större möjligheter att bedöma riskerna och således skulle det kunna vara skäl till att låta den bära risken.

Utifrån ovan förutsättningar är det naturligt att en bedömning måste göras i varje enskilt fall. För vissa konsumenter kan det vara betydligt mer väsentligt att få ingå upplåtelseavtalet i enlighet med förhandsavtalet än för andra, exempelvis om man måste sälja sin nuvarande bostad och då beakta den omständigheten att man ska ingå upplåtelseavtal ett visst datum. Ett resonemang

angående 36 § AvtL vore inte heller orimligt. Det bör tas ställning till huruvida det vore oskäligt att låta konsumenten bära risken för att en förutsättning brister. I enlighet med paragrafens syfte torde det inte vara rimligt, men domstolen måste även beakta det faktum att rätten ska försöka åstadkomma ett balanserat resultat som är mest praktiskt och bäst tillgodoser varje parts yrkanden. Att direkt mena att föreningen ska bära all risk för försening vore inte skäligt, eftersom de flesta torde vara medvetna om att ett projekt kan försenas. Därav bör beaktas hur stor förseningen är och på vilket sätt föreningen har agerat i förhållande till förseningen. Det går att jämföra med 7 kap. 17 § BRL.<sup>269</sup> Vid fall av en väsentlig avgiftshöjning har bostadsrättshavaren rätt att frånträda om det inte anses oskäligt mot bostadsrättsföreningen och det ska beaktas huruvida höjningen beror på föreningens agerande. Det vore inte orimligt att göra en liknande tolkning av huruvida det är rimligt att låta bostadsrättsföreningen bära risken för förseningen. Ett argument för att så borde ske är i enlighet med min analogitolkning av 9 § andra stycket KöpL i avsnitt 5.6.1. Säljaren, bostadsrättsföreningen, ska ange en sådan tidpunkt för upplåtelse där denne de facto kan ingå ett avtal om upplåtelse. Eftersom de vid en försening uppenbarligen inte angett en sådan tidpunkt borde de även belastas. Men även här krävs en helhetsbedömning i det enskilda fallet. Orsaken till förseningen kan ha legat utom bostadsrättsföreningens kontroll och det kan då eventuellt inte vara skäligt att låta den belastas. En lösning skulle vara att belasta föreningen med skadeståndsansvar för förseningen med hänvisning till oskälighet, men att inte ogiltigförklara avtalet i dess helhet. Men utifrån att rätten skulle finna att en förutsättning har brutit, eller att det vore oskäligt att låta konsumenten bära risken för förseningen, finns emellertid möjlighet för en domstol att besluta om rätt till frånträde för konsumenten.

En faktor som bör beaktas innan beslut om frånträde fastställs är att det enligt förarbetena till BRL ska tas hänsyn till principen om avtalsbundenhet och de övriga medlemmarna i föreningen.<sup>270</sup> Står däremot bostadsproducenten, som även har representanter i bostadsrättsföreningen, som garant för projektet

---

<sup>269</sup> Se avsnitt 5.4.5.

<sup>270</sup> Se avsnitt 5.5.3.

torde inte medlemmarna lida någon skada av ett frånträde från förhandstecknaren. Avsikten är att garanten ska stå för de kostnader som kan uppstå om en bostadsrätt exempelvis inte blir såld. Det borde bli samma resultat som om förhandstecknaren frånträder och följaktligen påverkas inte föreningen och dess medlemmar. Frånträde borde på den grunden inte kunna förhindras.

Avslutningsvis vill jag uppmärksamma en viktig faktor. Eftersom det krävs att en väsentlig förutsättning har brustit för att förutsättningsläran ska aktualiseras, borde föreningarna kunna undgå en ogiltigförklaring, i enlighet med förutsättningsläran eller enligt det lagförslag som presenterats i betänkandet från 2017, genom att ange en otroligt vidsträckt tidsperiod för beräknad upplåtelse-tidpunkt. På så vis blir det svårt att argumentera för att föreningen väsentligen skulle ha brustit i sin upplåtelse och att förutsättningarna skulle vara felaktiga – det är svårt att hävda en försening när man är medveten om att upplåtelse-tidpunkten är väldigt vidsträckt. Varken förutsättningsläran eller det nya lagförslaget kommer då få någon egentlig verkan, om inte rätten kan finna en sådan frikostig tidsperiod oskäligen, i enlighet med mitt resonemang i avsnitt 6.4.1.

# 7 Avtalstolkning

I avsnitt 4 har det kort redogjorts för vad ett avtal är, hur det kommer till stånd och dess rättsliga funktioner. Vidare har avsnitt 6 försökt återge en bild av vilka förutsättningar som krävs för att ett avtal ska anses ogiltigt eller oskäligt. En konsekvens av att det kan vara oklart vad ett avtal innebär, vilka rättsverkningar avtalet ska få och att principen om att ett avtal som huvudregel är bindande är att avtal måste tolkas. Parterna kan exempelvis ha uttryckt sig vagt eller så kan det vara ojämlika förhållanden mellan parterna – avtalet eller avtalsvillkor kan vara oskäliga. Men för att genomföra dessa bedömningar krävs att avtalet tolkas, och det kan ske på olika sätt. Lehrberg och Adlercreutz menar att definitionen av avtalstolkning i vidsträckt bemärkelse är när någon (vid tvist en domstol) fastställer viljeförklaringar, avtal och andra rättshandlingars innehåll och rättsverkningar.<sup>271</sup> Avsnittet kommer därför att redogöra för de olika typer och principer som finns inom avtalstolkning.

Det råder delade meningar i doktrin om tolkningsläran och det finns en mängd tolkningsmodeller med olika benämningar. Avsnittet kan initialt upplevas som långt, men avtalstolkning är ett avancerat och omfattande område. Min uppfattning är således att avsnittet behöver ha det till synes stora omfång jag givit det, för att ge läsaren tillräcklig tyngd inför avslutande analys och slutsats. De modeller som uppsatsen behandlar är baserade på den gemensamma tillämpningen från Adlercreutz, Bernitz, Lehrberg och Ramberg.<sup>272</sup> Uppdelningen jag väljer att göra mellan de olika typerna av avtalstolkning är subjektiv respektive objektiv tolkning samt särskilda tolkningsprinciper.

## 7.1 Tolkningsregler

Då svensk rätt saknar generella regler gällande avtalstolkning grundar sig de principer som tillämpas vid tolkning av avtal primärt på rättstillämpningen

---

<sup>271</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 15; Lehrberg (2014) s. 13 ff.

<sup>272</sup> Adlercreutz och Gorton (2010); Bernitz (2013); Lehrberg (2014); Ramberg och Ramberg (2016).

och den rättsvetenskapliga litteraturen. 6 § andra stycket AvtL och 32 § AvtL kan dock indirekt tillmätas viss betydelse vid tolkning, primärt som utgångspunkter.<sup>273</sup>

De två olika typer av avtalstolkning som används är som regel sedvanlig *avtalstolkning* i inskränkt bemärkelse respektive *utfyllning*.<sup>274</sup> Gränsdragningen mellan de två anses emellanåt vara aningen otydlig.<sup>275</sup> *Avtalstolkning* har av Lehrberg definierats som ”det förfarande genom vilket den betydelse av en rättshandling som ska läggas till grund för fastställandet av dess rättsverkningar bestäms”.<sup>276</sup> Det betyder att man, i ljuset av det specifika bevismaterialet som finns för situationen, tolkar de yttringar som avtalet fått i sinnevärlden. Man tolkar exempelvis anbud och accept och vad parterna avsett med dessa. Det rör sig således främst om bevisfrågor (*sakfrågor*); Vad har uttalats muntligt eller skriftligt? Vad var parternas avsikt och vad har parterna uppfattat?<sup>277</sup>

Om underlaget för tolkning inte är tillräckligt, avtalet saknar svar på den ifrågavarande frågan, används istället *utfyllning* för att bestämma rättshandlingens rättsverkningar. Här rör det sig istället om *rättsfrågor*. Man tillämpar då tvingande eller dispositiva rättsregler, exempelvis i köplagen. Saknas det regler har domstolarna möjlighet att utforma nya. Anses det olämpligt gör rätten en rättslig bedömning baserad på omständigheterna i den enskilda situationen. Notera att utfyllning inte kan ske i strid med tvingande rätt.<sup>278</sup> Ramberg och Ramberg definierar de två typerna som tydning av text (avtalstolkning) respektive metod för hur luckor i avtalet ska fyllas (utfyllning).<sup>279</sup>

Gränsdragningen mellan tolkning och utfyllning har betydelse för (1) verksamhetens föremål och (2) tolkningsverksamhetens karaktär. Med betydelse

---

<sup>273</sup> Lehrberg (2014) s. 41 f.

<sup>274</sup> Ibid. s. 19.

<sup>275</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 15 och 17; Jfr NJA 2010 s. 416.

<sup>276</sup> Lehrberg (2014) s. 19 samt fotnot 12 på s. 19.

<sup>277</sup> Ibid. s. 20.

<sup>278</sup> Ibid. s. 19 f. och s. 235.

<sup>279</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 160.

för *verksamhetens föremål* menas när man vid tolkning ska särskilja det material som man tar utgångspunkt i som rättsfakta. Genom tolkning bestäms ett avtal eller en rättshandlings betydelse; man fastställer rättshandlingens innehåll. I frågor som rättshandlingen inte besvarar bestäms istället, genom utfyllnad, vad som ska vara giltigt. Med betydelse för *tolkningsverksamhetens karaktär* avses istället betydelsen för hur domstolen ska agera vid tolkningen.<sup>280</sup>

Karakteristiskt för *tolkning* är att den i hög grad är *icke juridisk* och fokuserar på att bestämma avtalets innebörd i det individuella fallet. Det viktiga är att bestämma hur mycket betydelse en avtalsparts ord, tecken, uppträdande eller uttrycksmedel i övrigt i samband med ingåendet av avtalet ska tilläggas. Rätten tar då bland annat hjälp av erfarenhetssatser från andra vetenskaper såsom språkvetenskap, logik, psykologi, naturlagar och kriterier.<sup>281</sup>

*Utfyllning* genomförs med användning av rättsregler eller överväganden av *juridisk* karaktär. Dispositiva regler, allmänna rättsgrundsatser, kutymer (partsbruk, handelsbruk och andra sedvänjor) etc. är normer som domstolarna använder som hjälpmedel vid utfyllningen. Rätten kan även som sista utväg utfylla avtalet efter skönsmässiga överväganden vilka ger en lämplig och rimlig lösning i det individuella fallet.<sup>282</sup>

Det ska betonas att gränsdragningen mellan tolkning och utfyllning inte är absolut. Det finns situationer då tolkningen, i inskränkt mening, behöver ta hjälp av språklig tolkning, exempelvis om en avtalsbestämmelse är vag eller tvetydig. Avtalsbestämmelsen kan vidare sättas in i sin avtalskontext. Hänsyn kan tas till den kontext under vilka former avtalet tillkom och hänsyn kan tas till tvingande eller dispositiva rättsregler. På så sätt sker ”en glidning” från faktiska till rättsliga överväganden – från sakfrågor till rättsfrågor. Den primära skillnaden mellan de båda kan slutligen sammanfattas med att parterna

---

<sup>280</sup> Lehrberg (2014) s. 21 ff. och s. 237.

<sup>281</sup> Ibid.

<sup>282</sup> Ibid.



vid tolkning är bundna av den direkta regeln att avtal ska hållas, *pacta sunt servanda*, och vid utfyllning är parterna bundna via en utfyllande rättsregel.<sup>283</sup>

## 7.2 Subjektiv tolkning

Den subjektiva tolkningen tar sikte på parternas avsikter och viljor och är grundläggande för all avtalstolkning.<sup>284</sup>

### 7.2.1 Den gemensamma partsviljan

Den primära uppgiften för domstolen att fastställa vid avtalstolkning är vad parterna gemensamt har bestämt och åsyftat med avtalet vid tidpunkten för avtalets ingående. Domstolen ska således undersöka vad som var den gemensamma partsavsikten (partsviljan) vid avtalsslutet.<sup>285</sup> Parternas vilja eller avsikt genom vilket avtal har slutits representerar parternas viljeförklaringar.<sup>286</sup> Att fastställa den gemensamma partsavsikten genom att undersöka den subjektiva uppfattningen om avtalets innebörd är i svensk rätt en utgångspunkt och grundläggande för all avtalstolkning.<sup>287</sup> I doktrin menar man att det finns ett direkt samband mellan parternas avtalsfrihet enligt den så kallade dispositionsfriheten<sup>288</sup> och ändamålet med den gemensamma partsviljan.<sup>289</sup> Parternas viljor kommer till uttryck i avtalet och en viktig målsättning bakom tolkningsmodellerna är att främja löftesprincipen i 1 § AvtL. I största mån ska parternas syfte med avtalsinnehållet eller hela avtalet realiseras.<sup>290</sup>

Den gemensamma partsavsikten är av högre betydelse än vad själva avtalet de facto stipulerar i dess lydelse och det blir således en bevisfråga för domstolen att avgöra vad den gemensamma partsviljan har varit vid ingåendet av avtalet.<sup>291</sup> Det kan dock vara svårt att bevisa parternas gemensamma avsikt

---

<sup>283</sup> Lehrberg (2014) s. 23 f.

<sup>284</sup> Bernitz (2013) s. 83; Jfr. Ramberg och Ramberg (2016) s. 42.

<sup>285</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 57 f.; Bernitz (2013) s. 83.

<sup>286</sup> Lehrberg (2014) s. 47.

<sup>287</sup> Bernitz (2013) s. 83; Rosengren, SvJT 2010, s. 3.

<sup>288</sup> Dispositionsfriheten ger parterna rätten att själva bestämma avtalsinnehållet.

<sup>289</sup> Lehrberg (2014) s. 57.

<sup>290</sup> Ibid. s. 36 f.

<sup>291</sup> Jfr. NJA 2005 s. 309; Adlercreutz och Gorton (2010) s. 58; Bernitz (2013) s. 83.

eller vilja då skriftliga formuleringar i ett avtal kan tala emot parternas avsikter.<sup>292</sup>

## 7.2.2 Dolus- respektive culpamodellen

Är det inte möjligt att konstatera en gemensam partsvilja utgår rätten ifrån dolus- respektive culpamodellen, det vill säga att rätten bedömer ifall någon part varit dolös eller culpös. Culpamodellen är å ena sidan omdiskuterad i doktrin samt tycks främst vara utredd vid konsumentförhållanden.<sup>293</sup> Dolusmodellen är å andra sidan accepterad i doktrin, lagfäst i bland annat CISG Art. 8.1 och fastställd i praxis.<sup>294</sup>

Dolusmodellen bygger på 6 § andra stycket AvtL. 6 § AvtL reglerar så kallad oren accept, vilket är förhållandet när anbud och accept inte överensstämmer med varandra. Det kan exempelvis bero på att accepten gjorts med tillägg, inskränkning eller förbehåll. Accepten ska då anses som avslag i kombination med ett nytt anbud. Andra stycket behandlar den situation då exempelvis den som givit accept, acceptgivaren, har uppfattningen av att accepten är ren och att anbudsgivaren måste insett detta på grund av omständigheterna. Till följd måste anbudsgivaren kontakta acceptgivaren utan oskäligt uppehåll för att accepten inte ska vara giltig.<sup>295</sup> Anbudsgivaren inser, eller *måste* insett, att acceptgivaren utgår ifrån att avtal har ingåtts då denne tror att accepten är ren. Då acceptgivaren är i villfarelse blir anbudsgivaren bunden av avtalet i enlighet med den uppfattning som acceptgivaren tillskrivit avtalet, trots att accepten egentligen är oren och enligt huvudregeln inte ska leda till ett bindande avtal. Det förutsätter dock att anbudsgivaren inte reklamerar, det vill säga tar

---

<sup>292</sup> Lehrberg (2014) s. 54; NJA 2008 s. 24; Jfr. NJA 1974 s. 660.

<sup>293</sup> Jfr. NJA 1986 s. 596 och Ramberg och Ramberg (2016) s. 176 f.

<sup>294</sup> Se NJA 1997 s. 382; Jfr. Lehrberg (2014) s. 58 ff. och Ramberg och Ramberg (2016) s. 174 f.

<sup>295</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 132; Lehrberg (2014) s. 58.

acceptgivaren ur dennes villfarelse, utan oskäligt uppehåll.<sup>296</sup> Vid dolusmodellen är det frågan om att binda anbudsgivaren vid acceptgivarens felaktiga uppfattning om avtalets innebörd.<sup>297</sup>

Vid oklara avtal där ingen av tolkningsversionerna kan anses mer befogad än den andra kan culpamodellen vara särskilt användbar. Culpamodellen baseras på en culpabedömning av de båda parternas agerande och beteende vid avtalsslutet. Skillnaden mellan dolusmodellen och culpamodellen är att den senare har ett förmildrande subjektivt rekvisit. Det är tillräckligt med *skäl att misstänka* att motparten har tolkat viljeförklaringen annorlunda (*bort inse*).<sup>298</sup> För tillämpning av modellen krävs det ett underlag för rätten att kunna bedöma vilken part som har skuld, eller mest skuld, till oklarheten gällande viljeförklaringen. Med hänsyn därtill ska avtalsinnehållet bestämmas till förmån för den andra parten.<sup>299</sup> Enligt Adlercreutz kan culpamodellen betecknas som en regel om klagörandeplikt vilket går att jämföra med modellerna om förklaringsmisstag och dolus vilka enbart ska begränsas till klara fall av misstag respektive dolus.<sup>300</sup>

Sammanfattningsvis kan konstateras att i de fall en part varit dolös innebär det att denne part som inser, eller *måste* insett, sin motparts villfarelse blir bunden av avtalet i enlighet med den uppfattning som motparten tillskrivit det. I de fall en part varit culpös är det tillräckligt att denne *bort inse* sin motparts villfarelse för att bli bunden av avtalet på samma vis. Enligt Adlercreutz och Gorton kan man betrakta dolusregeln som ett specialfall av culpa-regeln.<sup>301</sup>

---

<sup>296</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 132; Jfr. Ramberg och Ramberg (2016) s. 76 ff. och s. 174 ff.

<sup>297</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 133.

<sup>298</sup> Ibid. s. 134.

<sup>299</sup> Ibid.; jfr. Lehrberg (2014) s. 212.

<sup>300</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 136.

<sup>301</sup> Ibid.

## 7.3 Objektiv tolkning

Vid de situationer ingen gemensam partsvilja kan fastställas, eller om parterna har haft delade meningar, och det inte heller är möjligt att tillskriva någon av parterna en uppfattning i enlighet med culpa- eller dolusregeln är nästa steg för domstolen att göra en objektiv tolkning av avtalet.<sup>302</sup> Den objektiva tolkningen tar sikte på att finna en oberoende innebörd av avtalet utan anknytning till parterna, exempelvis ett visst språkbruk i en viss bransch.<sup>303</sup>

### 7.3.1 Tolkning efter lydelsen

Vid tolkning efter lydelsen<sup>304</sup> ser domstolen till textens normala språkliga betydelse.<sup>305</sup> Vid en språklig analys av lydelsen ska rätten fastställa föreställnings- eller tankeinnehållet i de använda uttrycken.<sup>306</sup> Domstolen ser bland annat till vad som kan anses vara språkligt sunt förnuft genom att tolka orden och meningarna enligt den betydelse de har enligt allmänt språkbruk.<sup>307</sup>

Vidare innebär en objektiv tolkning av ordalydelsen att oklara förklaringarna i avtalet ska tolkas utifrån dess betydelse för en utomstående betraktare och som med fog kan förstås av adressaten. Man bortser följaktligen från parternas subjektiva uppfattningar.<sup>308</sup> Ordböcker, handböcker och uppslagsverk används frekvent som hjälpmedel när rätten ska tyda avtalet genom att bedöma meningsuppbyggnad och ordens möjliga betydelser.<sup>309</sup> Även andra symboler än ord kan utgöra underlag för tydning som exempelvis specifikationer, formler, ritningar eller kartor.<sup>310</sup> Förekommer ett uttryck flertalet tillfällen i avtalet

---

<sup>302</sup> Bernitz (2013) s. 86.

<sup>303</sup> Jfr. Ramberg och Ramberg (2016) s. 162.

<sup>304</sup> Även kallat för tydning i viss doktrin, jfr. Adlercreutz och Gorton (2010) och Bernitz (2013).

<sup>305</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 162; Bernitz (2013) s. 87.

<sup>306</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 45.

<sup>307</sup> Lehrberg (2014) s. 104 f.; NJA 2006 s. 53.

<sup>308</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 162; Bernitz (2013) s. 86.

<sup>309</sup> Bernitz (2013) s. 87.

<sup>310</sup> Jfr. NJA 1986 s. 366.

på olika ställen förutsätts *in dubio* uttrycket ha samma innebörd. Det gäller särskilt om uttrycket har definierats inledningsvis i kontraktet.<sup>311</sup>

HD har anfört att vid en objektiv tolkning för bestämmande av avtalets innehåll är utgångspunkten avtalets ordalydelse.<sup>312</sup> Ordalydelsen anses ge uttryck för parternas gemensamma vilja. Att parterna ska ha ansett något annat än vad som framkommer av ordalydelsen i avtalet kräver en hel del från respektive part för att göras sannolikt.<sup>313</sup> Som tidigare nämnt är huvudregeln att den gemensamma partsviljan ska anses ligga till grund för innehållet i avtalet. Då avtalstexten presumeras reflektera parternas viljor är dock avtalstexten av praktisk relevans, då avtalet utgör bevismedel för vad parterna anses ha avtalat och ger underlag för en presumtion.<sup>314</sup> Saknas material som styrker den gemensamma partsviljan, blir rätten således hänvisad till ordalydelsen.<sup>315</sup>

### 7.3.2 Norminriktad tolkning

Föreligger det svårigheter för rätten att få fram en tydlig tolkning av avtalet kan domstolen låta dispositiva rättsregler fylla ut luckor i avtalet, vilka kan ta sig uttryck i såväl lag (exempelvis köplagen) som rättspraxis.<sup>316</sup>

I de delar där avtalet saknar uttryckliga bestämmelser uppfyller den dispositiva rätten sitt syfte genom att reglera avtalsinnehållet gällande sådant som parterna inte uttryckligen avtalat.<sup>317</sup> Det är således fråga om en friare tolkning gentemot situationen som helhet då särskilt bakgrund, gängse praxis och läget enligt dispositiv rätt beaktas. Domstolen försöker med beaktande av dessa faktorer uppnå en tolkning som ter sig rimlig och förnuftig.<sup>318</sup> Hänsyn tas även till avtalets praktiska funktion.<sup>319</sup> För att fylla ut luckor i avtalet har

---

<sup>311</sup> Bernitz (2013) s. 87; Lehrberg (2014) s. 114.

<sup>312</sup> NJA 2007 s. 35; NJA 2013 s. 271.

<sup>313</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 161.

<sup>314</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 57 och s. 59; Ramberg och Ramberg (2016) s. 161.

<sup>315</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 60.

<sup>316</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 166; Bernitz (2013) s. 90; NJA 2012 s. 597.

<sup>317</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 166.

<sup>318</sup> Bernitz (2013) s. 89.

<sup>319</sup> NJA 2010 s. 559.

dessutom särskilt språkbruk, partsbruk, handelsbruk och annan sedvänja stor betydelse och i praxis menar man att det krävs en närmare utredning av branschpraxis för att kunna förstå en del uttryck. Även i de fall då avtalstexten är oklar får dispositiv rätt, handelsbruk och sedvana betydelse.<sup>320</sup> Att ta i beaktande vad som är vanligt förekommande avtalsinnehåll i branschen är viktigt då det i regel ligger i linje med var parterna brukligen har förväntat sig.<sup>321</sup>

### 7.3.3 Ändamålsinriktad tolkning

En ytterligare omständighet som kan beaktas vid domstolens avtalstolkning är avtalets natur och syfte, det vill säga avtalets ändamål, vilket kan ge rätten en tydligare uppfattning vid avtalstolkningen om det finns flertydiga uttryck eller luckor i avtalet.<sup>322</sup> Domstolen kan dock inte ”hitta på” syften för att lägga dessa till grund för bestämmandet av avtalets innehåll utan parterna måste själva förklara för domstolen vad ändamålet med avtalet är.<sup>323</sup> Domstolen strävar efter att besluta om den lösning som bäst tar hänsyn till båda parternas syfte med avtalet eller avtalsklausulen.<sup>324</sup>

### 7.3.4 Skälighetsinriktad tolkning

Rätten ska vidare eftersträva att fastställa ett innehåll som både ger en rimlig balans mellan parternas åtaganden och som framstår som vettigt mot bakgrund av omständigheterna i fallet.<sup>325</sup> Domstolen beaktar allmänna förnuftsöverväganden för att bestämma en tolkning som gör avtalet lagenligt och effektivt fungerande. Enligt Bernitz innebär det att domstolarna med största sannolikhet skulle fastställa en tolkning som ger ett förnuftigt och användbart resultat om de har att väga mot en tolkning som i sammanhanget istället skulle te sig svårtillämpat, egendomligt eller meningslöst.<sup>326</sup>

---

<sup>320</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 167 ff.; NJA 1989 s. 269; NJA 1996 s. 400.

<sup>321</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 168.

<sup>322</sup> Ibid. s. 169.

<sup>323</sup> Ibid. s. 171.

<sup>324</sup> Lehrberg (2014) s. 128.

<sup>325</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 184; Bernitz (2013) s. 88.

<sup>326</sup> Bernitz (2013) s. 88.

Skälighetsinriktad tolkning har mycket gemensamt med 36 § AvtL<sup>327</sup> men vid rättens bruk av skälighetsinriktad tolkning är det för att fastställa avtalets innehåll och inte i syfte att avtalet ska jämkas på grund av att det är oskäligt. I NJA 2010 s. 559 anförde HD bland annat att man vid bestämmandet av avtalets innehåll skulle ta hänsyn till att en upphovsman kan ha haft en svag avtalsposition. Ramberg och Ramberg utgår dessutom ifrån att rätten, istället för att fastställa ett oskäligt avtalsinnehåll som sedan jämkas med stöd av 36 § AvtL, primärt föredrar att försöka fastställa ett skäligt avtalsinnehåll.<sup>328</sup>

## 7.4 Särskilda tolkningsprinciper

### 7.4.1 Oklarhetsregeln

Vid bruk av oklarhetsregeln gäller *in dubio contra stipulatorem*, vilket innebär att vid tvekan om innebörden av avtalet eller den specifika avtalsklausulen ska villkoret tolkas till nackdel för den part som avfattat villkoren eller åberopat den otydliga texten. Regeln träffar den part som haft störst möjlighet att förhindra oklarheten.<sup>329</sup>

Enligt Adlercreutz, Gorton och Bernitz kan regeln endast tillämpas vid skriftliga avtal och aktualiseras främst vid standardiserade avtalsvillkor eller ensidigt upprättade standardavtal.<sup>330</sup> Regeln är vidare lagfäst i 10 § lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållande<sup>331</sup> såvitt gäller tolkning av standardvillkor i konsumentavtal. Den slår fast att oklara villkor i standardavtal mellan näringsidkare och konsument ska tolkas till konsumentens förmån.<sup>332</sup> Regeln är endast tillämplig i de fall då villkoret eller villkoren i avtalet inte varit föremål för individuell förhandling.<sup>333</sup> Paragrafen har som syfte att

---

<sup>327</sup> Se avsnitt 6.2.

<sup>328</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 184.

<sup>329</sup> Jfr. NJA 1990 s. 24; Se Adlercreutz och Gorton (2010) s. 111; Bernitz (2013) s. 96; Ramberg och Ramberg (2016) s. 185.

<sup>330</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 111; Bernitz (2013) s. 96.

<sup>331</sup> Vidare kallad "AVLK".

<sup>332</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 111.

<sup>333</sup> Enligt Adlercreutz och Gorton är det lagens uttryck för standardavtal.

användas som sista alternativ om det fortfarande föreligger oklarhet efter en helhetsanalys.<sup>334</sup>

Enligt Adlercreutz<sup>335</sup>, Bernitz samt Ramberg och Ramberg kan oklarhetsregeln främst betraktas som en hjälpregel och appliceras generellt endast vid tveksamma fall eftersom syftet inte är att den part som skrivit ett avtal alltid ska förlora tvister vid bestämmandet om ett avtalsinnehåll. Före tillämpning av denna regel brukar rätten som huvudregel först ta ställning till de subjektiva respektive objektiva omständigheterna redovisade ovan genom en helhetsanalys. Först om annan vägledning saknas torde oklarhetsregeln bli aktuell.<sup>336</sup> Ramberg och Ramberg menar vidare att oklarhetsregeln bjuder in till en ofullständig och slarvig avtalsstolkning och är skeptiska till regelns betydelse.<sup>337</sup> I förarbeten till 36 § AvtL anses regeln däremot vara en allmänt vedertagen tolkningsprincip.<sup>338</sup>

Oklarhetsregeln har en del gemensamt med culparegeln<sup>339</sup> då båda principerna går ut på att otydliga avtalsvillkor in dubio ska tolkas till nackdel för den part som avfattat villkoren. Särskilt i de fall då oklarhetsregeln utformas så att den medför nackdel för den part som *bort* uttrycka sig tydligare skulle regeln även kunna benämnas som en culparegel. Skillnaden är dock att oklarhetsregeln främst är tillämpbar inom standardavtalsrätten medans culpamodellen är mer lämpad för individuellt präglade avtalssituationer. Adlercreutz och Gorton menar dock att det saknas anledning att dra en tydlig gräns mellan de båda.<sup>340</sup>

---

<sup>334</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 186.

<sup>335</sup> Jfr. Adlercreutz och Gorton (2010) s. 111, som bl.a. menar att regeln dock har fått större betydelse, främst beroende på lagstödet i 10 § AVLK.

<sup>336</sup> Bernitz (2013) s. 97; Ramberg och Ramberg (2016) s. 185 f.; Se bl.a. NJA 2010 s. 416 och NJA 1981 s. 1072.

<sup>337</sup> Ramberg (2002) s. 500 f.

<sup>338</sup> SOU 1974:83 s. 115; Prop. 1975/76 s. 116; Jfr NJA 2010 s. 416.

<sup>339</sup> Se avsnitt 7.2.2.

<sup>340</sup> Adlercreutz och Gorton (2010) s. 136 f.



## 7.4.2 Minimiregeln

Minimiregeln är en nära besläktad princip till oklarhetsregeln. Dess innebörd är att vid otydligt avtalsinnehåll bör en tolkning ske som genererar det minst betungande resultatet för den förpliktigade parten.<sup>341</sup> Regeln stadgar således, vid exempelvis parallell tillämpning av norminriktad tolkning, att den part som vill belasta motparten med en tyngre förpliktelse än vad som annars gäller enligt dispositiv rätt måste göra det på ett tydligt sätt. Annars riskerar parten att dispositiv rätt läggs till grund för bestämmandet av avtalsinnehållet.<sup>342</sup>

Minimiregelns tillämpning är främst aktuell vid ensidiga förpliktelser som exempelvis konkurrensklausuler, immateriella rättigheter eller borgensförbindelser.<sup>343</sup> Även om regeln i princip endast fått klart uttryck i ett fall från HD, NJA 1981 s. 552, anses regeln vara en tolkningsprincip eftersom en mängd andra fall är förenliga med regeln.<sup>344</sup> Enligt Bernitz bör oklarhetsregeln dock ha prioritet framför minimiregeln.<sup>345</sup>

## 7.5 Reflektioner och analys

Det är viktigt att betona att det vid en tvist med användning av avtalstolkning är upp till parterna att åberopa de grunder de vill att domstolen eller skiljenämnden ska använda för att fastställa avtalsinnehållet, jfr. 17 kap. 3 § Rättegångsbalken (1942:740). Vid åberopande av flera faktorer får domstolen således också möjlighet att tillmäta olika omständigheter och kan göra en sammanvägning av samtliga omständigheter i målet. Processen går helt enkelt inte till på det sätt att rätten enbart analyserar exempelvis avtalets ordalydelse och stannar vid den.<sup>346</sup>

---

<sup>341</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 114; Bernitz (2013) s. 100; Ramberg och Ramberg (2016) s. 161.

<sup>342</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 169.

<sup>343</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 114; Bernitz (2013) s. 101.

<sup>344</sup> Adlercreutz och Gorton (2011) s. 114.

<sup>345</sup> Bernitz (2013) s. 101.

<sup>346</sup> Ramberg och Ramberg (2016) s. 187; NJA 1991 s. 319; NJA 2014 s. 960.

Som nämnt i avsnitt 5.6. finns det ett par frågor avseende delar i förhandsavtalens formkrav och rätt till frånträde som jag ämnat återkomma till, efter att först ha behandlat avtalstolkning i allmänhet. Följande text kommer således försöka reda ut dessa problem genom att applicera lämpliga avtalstolkningsmetoder. Huvudfrågan är hur domstolen ska tolka 5 kap. 8 § punkten två BRL, det vill säga att förhandstecknaren kan frånträda avtalet om upplåtelse inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelse. I denna bedömning finns det två rekvisit som rätten primärt måste utreda, dels hur rätten ska tolka en vagt eller vidsträckt angiven tidpunkt för upplåtelse i förhandsavtalet och dels hur de ska bedöma begreppet ”skälig tid” i 5 kap. 8 § punkten två BRL.

Följande analys resonerar kring hur man skulle kunna använda sig av en kombination av avtalstolkning, i inskränt bemärkelse, och utfyllnad. Analysen tar även utgångspunkt i att det existerar klausuler i förhandsavtalet som går att jämföra med 5 kap. BRL då metoderna för avtalstolkning primärt tillämpas på tolkning av klausuler och avtal och inte på lagtext.<sup>347</sup>

### **7.5.1 Tolkning av en vidsträckt angiven tidpunkt för upplåtelse**

För att överhuvudtaget kunna uppskatta om en försening av upplåtelse är aktuell, måste rätten först avgöra utifrån vilket datum förseningen ska bedömas. Det torde inte vara något problem om förhandsavtalet exempelvis anger ”december 2019” som beräknad upplåtelse-tidpunkt. I enlighet med 36 § AvtL ska en sådan angivelse tolkas till förmån för konsumenten och därvid bör den 1 december 2019 gälla som utgångspunkt vid bedömningen. Problematiken uppstår när ett avtal exempelvis anger beräknad upplåtelse-tidpunkt till ”Q1 – Q3 2019”. Vid en sådan bedömning anser jag att en *norminriktad tolkning* är en ytterst lämplig metod för rätten att använda. Rätten ska visserligen initialt utreda *den gemensamma partsviljan* och därefter göra en *tolkning efter lydelse*

---

<sup>347</sup> Jfr. domen från Stockholms tingsrätt, mål nr T 1893-18, i avsnitt 8. I rättsfallet innehöll förhandsavtalet ett antal klausuler vars lydelse överensstämde med 5 kap. 8 § BRL.

*sen.* Dessa metoder finner jag däremot tämligen utsiktslösa. Den gemensamma partsvilja är alltid svår att fastställa eftersom det enda skriftliga beviset som finns som stöd (troligtvis) är förhandsavtalet som visserligen stadgar någon form av vilja, men sannolikt inte den parterna tvistar om.

Att göra en tolkning efter lydelsen blir i sig inte heller direkt meningsfullt. Att tolka en ovan nämnd klausul innebär att upplåtelsen ska ske någon gång mellan januari till september 2019. Vad rätten måste tolka är däremot från vilket datum den ska utgå ifrån vid bedömningen huruvida upplåtelse har skett inom skälig tid från denna tidpunkt. Istället bör rätten utgå ifrån analogier från köplagen för att tolka en sådan oklar tidpunkt, precis som redogjorts för i avsnitt 5.6.1. Jag menar att argumenten i samma avsnitt, huruvida ett sådant avtal är giltigt eller inte, även kan användas vid bedömningen om hur snävt en klausul som anger upplåtelse mellan ”Q1-Q3 2019” ska uppskattas. Finner man exempelvis att ett förhandsavtal med för vidsträckt angiven upplåtelse tidpunkt ska vara ogiltigt, eller oskäligt i enlighet med 36 § AvtL, skulle man även kunna göra en sådan snäv bedömning av tiden ”Q1-Q3 2019” alternativt låta det påverka vid en helhetsbedömning.

Jag ämnar inte återupprepa argumenten från avsnitt 5.6.1 och avsnitt 6.4.1, men vidhåller att man även vid ett fastställande om vilket datum man ska utgå ifrån måste beakta förhandstecknarens rätt till förberedelse inför upplåtelsen och det faktum att förhandstecknaren är i underlägsen ställning. Det är av vikt att köparen meddelas *i tid* för att denne ska vara beredd på att fullgöra det som ankommer på denne vid själva upplåtelsen.

Två andra tolkningsmetoder rätten skulle kunna använda sig av är *oklarhetsregeln i kombination med culpamodellen* och *minimiregeln*. Oklarhetsregeln ska främst tillämpas på standardavtal, och min uppfattning är att ett förhandsavtal mycket väl skulle kunna jämföras med ett sådant. Det är inte rimligt att anta att det förekommer förhandlingar då bland annat pris, uppgifter om lägenheten samt upplåtelse- respektive tillträdestidpunkt troligtvis redan är

förutbestämt. Med bruk av den förstnämnda kombinationen ska ett oklart villkor tolkas till nackdel för den part som haft störst möjlighet att förhindra oklarheten genom att uttrycka sig tydligare. Med en väldigt bred tolkning, eller förmånlig tolkning för konsumenten, skulle man kunna anse att en för vidsträckt angiven upplåtelsepunkt borde innebära att tolkningen ska ske så som konsumenten avser. Det stöds av *minimiregeln* som stadgar att det vid otydligt avtalsinnehåll bör generera i en tolkning som ger det minst betungande resultatet för den förpliktade parten. Här borde man åtminstone med stöd av förarbetena bakom 5 kap. BRL kunna argumentera för att förhandstecknaren är den som har den största (ekonomiska) förpliktelsen då det generellt är ett stort köp för en privatperson att förvärva en bostadsrätt.

Problematiken bakom tolkningen ovan är den diskurs om principernas tillämplighet som råder i doktrin. Vid en helhetsbedömning kan däremot metoderna utgöra goda argument för rättens tolkning. Ytterligare hänvisning kan göras till avtalsrätten och att syftet med undantag från avtalsfriheten i form av formkrav är att skydda en svagare part. 36 § AvtL stadgar dessutom att ett oklart villkor ska tolkas till förmån för den samma. Det vore därför inte otänkbart att vid en helhetsbedömning tolka en klausul som exempelvis anger ”Q1 2019” som upplåtelsepunkt till att innebära upplåtelse den 1 januari 2019. Anges tidpunkten för upplåtelsen till ”Q1-Q3 2019” borde det åtminstone ske en tolkning som innebär en upplåtelse i Q1 eftersom rätten bör ta hänsyn till den *skälighetsinriktade tolkningen*. Det vore troligtvis inte rimligt för bostadsrättsföreningen att rätten tolkar perioden så pass snävt som till den 1 januari 2019. Hänsyn måste naturligtvis tas till omständigheterna i det enskilda fallet. Varför man har angivit en så pass vidsträckt period? Sannolikt har det berott på att man inte haft möjlighet att ange mer specifikt datum. Avtalet måste trots allt fortsätta vara effektivt och fungerande och jag uppfattar det som att en tolkning som innebär upplåtelse i Q1 fortfarande får anses fördelaktigt för konsumenten, men som ändå ger möjlighet att uppnå ett skäligt och

användbart avtalsinnehåll. Slutligen bör det även beaktas om rätten har jämkat den vidsträckta tidsperioden i enlighet med 36 § AvtL.<sup>348</sup> Har rätten då valt att jämka tidpunkten till en snävare angiven tidpunkt bör det även ligga till grund för bedömningen av tidpunkten i detta hänseende.

## 7.5.2 Tolkning av begreppet skälig tid

När rätten har utrett utifrån vilken tidpunkt den beräknade upplåtelsen ska bedömas, blir nästa moment att bedöma huruvida förhandstecknaren kan *frånträda* avtalet om upplåtelse inte skett inom *skälig tid* efter den beräknade tidpunkten för upplåtelse. Det borde innebära att den relevanta tidpunkten för bedömning av skälig tid ska börja räknas utifrån det datum då upplåtelseavtalet ska ingås.

Det första problemet som kan uppstå är om det saknas en angiven tillträdes-tidpunkt. Som nämnt ska begreppet ”skälig tid” tolkas som att upplåtelse ska ske i nära anslutning till tidpunkten för *tillträde*. För att göra en sådan bedömning måste man avgöra tidpunkten för tillträde.<sup>349</sup>

Initialt ska rätten då pröva den *gemensamma partsviljan*. Den borde bli tämligen svår för domstolen att avgöra, om parterna inte kan framställa annan bevisning för sin sak än förhandsavtalet. Man kan visserligen ställa sig frågande till om förhandstecknaren önskar sväva i ovisshet angående tillträdes-tidpunkten vid avsaknad av sådan i avtalet. Ett argument mot detta påstående skulle kunna vara att förhandstecknaren, genom att ingå avtalet, även har accepterat och uttryckt en vilja för att så är fallet. Men när det senare gäller förseningar av både upplåtelse och tillträde torde det knappast finnas någon sådan vilja hos förhandstecknaren.

---

<sup>348</sup> Se avsnitt 6.4.1.

<sup>349</sup> En annan problematik är ju att om tillträdestidpunkt saknas borde det inte heller vara möjligt att senare häva upplåtelseavtalet med hänvisning till 7 kap. 3 § BRL som reglerar förhållandet vid försenat tillträde efter en bostadsrättsupplåtelse. Föreningar skulle då enkelt kunna skjuta på tillträdesdagen istället för upplåtelsen för att förvärvaren inte ska kunna frånträda avtalet.

*Dolus- och culpamodellen* kan vara intressant i de fall man vid avtalets ingående har diskuterat tidpunkten för tillträde men inte angett någon sådan. Jag finner framförallt *culpamodellen* vara tillämplig eftersom det handlar om ett konsumentförhållande.<sup>350</sup> Adlercreutz menar att principen kan betecknas som en regel om klagörandeplikt. Culpamodellen skulle kunna tillämpas tillsammans med *oklarhetsregeln*. Finns det oklarheter angående tillträdestidpunkten, och förhandstecknaren vid sin accept om ingående av förhandsavtal har uttryckt osäkerhet kring denna tidpunkt torde det vara upp till bostadsrättsföreningen att informera om vilka konsekvenser eventuella förseningar kan få. Det är vidare upp till den part som avfattat villkoren, troligtvis bostadsrättsföreningen, att förhindra eventuella oklarheter. Om så inte sker ska även villkoret, eller i det här fallet avsaknaden av ett sådant, tolkas till nackdel för den part som hade kunnat utreda oklarheten. Då borde tillträdestidpunkten vara den tid förhandstecknaren anser. Problematiken bakom en sådan tolkning är som tidigare nämnt den diskurs om principernas tillämplighet som råder i doktrin. Culpamodellen och oklarhetsregeln ska dock inte användas förrän både de subjektiva och objektiva tolkningsprinciperna uttömts av rätten, varav det nödvändigtvis inte blir behov av en sådan tolkning.

Att för rätten vid avsaknad av tillträdestidpunkt använda sig av en *tolkning efter lydelsen* är återigen tämligen lönlöst – det saknas ju en skriftlig angiven tidpunkt eller tidsperiod. Rätten bör istället använda sig av en *norminriktad tolkning* och låta den dispositiva rätten fylla ut luckan. Som tidigare nämnt skulle rätten kunna göra analogier till köplagen.<sup>351</sup> Vid avsaknad av tillträdestidpunkt i förhandsavtalet och med utfyllnad från 9 § första stycket köplagen ska tillträde då ske inom *skälig tid* från det att upplåtelse har skett. Upplåtelsen är i sig själva ”köpet”. Vid bedömning av denna tid måste hänsyn tas till att det handlar om tillträde till en lägenhet med bostadsrätt, och vilka olägenheter en tidsåtgång av tillträdet utöver det normala kan innebära för förhandstecknaren. Det skulle således kunna argumenteras för att skälig tid ska tolkas tämligen restriktivt, precis som enligt förarbeten till 5 kap. 8 § punkten två

---

<sup>350</sup> Se avsnitt 6.4.

<sup>351</sup> Se bl.a. avsnitt 5.6.2.

BRL vid bedömningen av skälig tid vid försenad upplåtelse. Ett köp av bostadsrätt är ett stort köp för en konsument och innebär ofta både stora ekonomiska och praktiska åtaganden. Förhandstecknaren kan exempelvis stå utan bostad eller till och med inneha en bostad som måste säljas innan tillträde sker till den nya bostaden vilket i sig kan innebära ekonomiska risktaganden på en vikande bostadsmarknad. Olägenheterna för en försening skulle därmed kunna anses försvårande vid bedömningen av skälig tid. Därav vore det inte orimligt att anta att konsumenten ska ha rätt till tillträde tätt inpå den tidpunkt då upplåtelse har skett eller ska ske.

Angående ovan kan argumentet stödjas med att upplåtelse enligt förarbeten till 5 kap. BRL ska ske i nära anslutning till tidpunkten för tillträde och således borde dessa två tidpunkter ligga nära varandra i tid. Det återspeglas även i BRL då det anges en skyldighet att betala årsavgift i samband med upplåtelsen, precis som det gör vid tillträde vid en överlåtelse.<sup>352</sup> Anser inte rätten dessa argument vara tillräckliga för att bestämma tillträdestidpunkten kan hjälp tas av en *ändamålsinriktad tolkning*. Det är dock upp till parterna att förklara för domstolen vad ändamålet med avtalet har varit och domstolen ska därefter försöka finna en lösning som bäst tar hänsyn till båda parternas syfte med förhandsavtalet.

Det är intressant att reflektera över vad parterna faktiskt kan ha åsyftat med förhandsavtalet. Det mest konkreta måste vara att förhandstecknaren önskar få en lägenhet med bostadsrätt upplåten och försäkra sig om att denne även får förvärva just den specifika bostadsrätten. För föreningen, och då troligtvis framförallt byggbolaget eller bostadsproducenten, handlar det om att få tillräcklig kunskap om att det finns en betryggande andel förvärvare för att det ska bli ekonomiskt gynnsamt att upprätta fastigheten med bostadsrätter. Det torde knappast existera något bolag som önskar ingå ett miljon- eller miljardprojekt utan att försäkra sig om att de åtminstone kommer få sina kostnader täckta. Därefter misstänker jag att det blir svårt för domstolen att komma fram

---

<sup>352</sup> Jfr. avsnitt 5.3.2.1 och 5.4.4.

till andra, dolda, syften. Argumentet från byggbolagets eller föreningens sida för att det saknas uppgift om tillträde skulle kunna vara att det är svårt att bedöma en sådan tidpunkt. Troligtvis har inte ens byggnationen av bostäderna börjat och det är därför inte möjligt. Syftet är inte att dölja något för förhands-tecknaren. Argumentet mot detta bör vara att föreningen ändå måste uppge en tidpunkt för upplåtelse, och kan denna tidpunkt uppskattas borde det även vara möjligt att uppskatta en tidpunkt för tillträde. Dessa verkar enligt förarbeten, och mitt tidigare resonemang, vara två nära sammanbundna händelser som sker tätt inpå varandra. Jag tror att rätten efter en samlad bedömning, efter bruk av samtliga tolkningsprinciper, kan anse att tillträdet åtminstone ska ske i nära anslutning till upplåtelsen. Avtal som stipulerar en differens på över ett år mellan upplåtelse och tillträde<sup>353</sup> borde däremot aldrig kunna anses vara skäliga, och torde jämkas eller ogiltigförklaras i enlighet med 36 § AvtL. Att dessutom inte reglera tillträdesdag i köpeavtal vid överlåtelse av bostadsrätt ska anses som varningsgrundande och borde ligga den som kan förhindra ett sådant problem till last.

När problematiken med eventuell avsaknad av tillträdesdag har fastställts, eller om det finns en angiven tillträdestidpunkt, bör rätten troligtvis beakta andra omständigheter än enbart förarbetenas stadgande om att upplåtelse ska ske i nära anslutning till tillträdestidpunkten. Även här anser jag att domstolen kan använda sig av samma argument som vid den norminriktade tolkningen vid avsaknad av tillträdesdag. Främst analogislutet av 9 § första stycket KöpL<sup>354</sup> finner jag lämpligt. Som angivet är ett köp av bostadsrätt ett stort köp och en försening av upplåtelse innebär troligtvis även en försening av tillträde. Det resulterar sannolikt i att köparen då kommer stå utan bostad under en viss tid då denne troligtvis har planerat att försälja sin tidigare intill den tidpunkt då upplåtelse kommer ske. Det kan exempelvis bero på att det som regel ska erläggas en insats vid ingåendet av upplåtelseavtalet och att upplåtelse och tillträde tidsmässigt borde ligga tätt inpå varandra. Dessutom

---

<sup>353</sup> Jfr. 3.2.1 där upplåtelse angavs till Q3 2017 och tillträde till Q3 2018.

<sup>354</sup> Se bl.a. avsnitt 5.6.2.



har föreningen rätt att börja ta ut en årsavgift samt upplåtelseavgift. Förhandstecknaren är då nödgad att på något vis erhålla de ekonomiska medel som krävs intill upplåtelsen. Behöver förhandstecknaren exempelvis belåna sig kommer denne vid försening behöva erlægga extra räntekostnader för lånebeloppet, dock utan möjlighet att faktiskt nyttja bostaden. Det i sig innebär en ekonomisk belastning för konsumenten.

Man skulle även kunna använda sig av förarbetens motivering till 5 kap. 8 § punkten tre BRL, det vill säga rätten att frånträda vid väsentligt höjda avgifter. Här argumenterade departementschefen att förhandstecknaren tar en risk när den ingår ett avtal om upplåtelse av bostadsrätt eftersom denne saknar inflytande i föreningen. Det gäller även vid en försening av upplåtelse då förhandstecknaren saknar möjlighet att påverka förseningen. Eftersom det är orimligt att förhandstecknaren helt själv ska stå risken för kostnadsökningar vid väsentligt höjda avgifter, är de ju även rimligt att anta att det är orimligt att förhandstecknaren ska stå risken för de kostnadsökningar en försening av upplåtelse innebär. Visserligen menade man i förarbetena att det i den regeln endast borde finnas ett begränsat utrymme för frånträde eftersom hänsyn ska tas till de övriga medlemmarna i föreningen. Detta uttalande utgör knappast ett argument i de fall bostadsproducenten står som garant för bostadsrättsföreningen. Bostadsproducenten täcker då upp för de lägenheter som inte blir sålda och på så vis lider inte heller föreningen och dess medlemmar någon skada vid frånträdet av förhandsavtalet.

Ytterligare en omständighet jag anser bör vara av vikt vid bedömningen är hur frikostigt den beräknade tidpunkten för upplåtelse har angivits. Tidpunkten som anges i förhandsavtalet, med ett analogislut till 9 § andra stycket KöpL, ska anges till en tid då säljaren de facto kan avlämna varan. Har föreningen angett en ytterst vidsträckt tidsperiod, och upplåtelse ändå inte sker inom denna tid, borde det ge större anledning till att inte tolka förseningen

som skälig.<sup>355</sup> Har även rätten valt att jämka villkoret sedan tidigare till en snävare tidsperiod, torde även det resultera i en konsekvens av bedömningen ”skälig tid”. Hänsyn måste slutligen tas till *skäligheten*, enligt den *skälighetsinriktade tolkningsmodellen*, i att eventuellt låta förhandstecknaren frånträda. Är det rimligt i förhållande till omständigheterna i målet och hur effektivt blir det om man tillåter alla förhandstecknare frånträda vid minsta försening?

Med ovanstående i åtanke kommer det ändå få bli en helhetsbedömning i varje enskilt fall. Hänsyn måste tas till att en försening kan skapa olika typer av olägenhet för olika konsumenter, hur vidsträckt tidsangivelsen har varit, hur stor förseningen är och vad som är mest effektivt fungerande och vad som ger ett förnuftigt och användbart resultat. Kan det finnas en lämpligare lösning än frånträde? Jag är däremot övertygad om att rätten vid en samlad bedömning inte ger utrymme för att en särskilt lång tid kan bedömas som skälig. Min uppskattning är som tidigare vid bedömningen av förhandsavtalets giltighet vid en vidsträckt angiven tidpunkt för upplåtelse, att en försening över åtminstone tre månader definitivt är för lång.

I nästa avsnitt som redogör för det enda rättsfallet som prövat denna fråga kommer man kunna se hur rätten bedömde problematiken med försenad upplåtelse. Min uppfattning är att domstolen, även om det inte anges, har använt sig av mina beskrivna metoder vid tolkningen av begreppet ”skälig tid”. Rätten kom fram till att upplåtelse inom skälig tid åtminstone inte kan tolkas som en upplåtelse sex veckor efter den beräknade tidpunkten – det är för lång tid.

---

<sup>355</sup> Jfr. mitt resonemang i avsnitt 6.4.2, där jag menar att det vid en tillämpning av förutsättningsläran och 36 § AvtL även bör ligga bostadsföreningen till last. Skillnaden vid det resonemanget är att jag utgår ifrån en ”oskälighetsbedömningen” medans jag i detta resonemang försöker finna en bedömning som är ”skälig” eller ”inte skälig”.

## 8 Rättsfall

Ett uppmärksammat rättsfall publicerades i SvD och DN den 12 juli 2018. Joanna Romgard, en tidigare förhandstecknare till en nyproducerad lägenhet i Stockholm, fick av Stockholms tingsrätt rätten på sin sida när hon hävde sitt förhandsavtal. Detta bland annat på grund av försening av upplåtelse samt tillträde till bostadsrätten. Enligt domen stadgas att sex veckors försening av nyproduktion är tillräckligt för att förhandstecknaren ska ha rätt att häva sitt förhandsavtal. Köparen hade dessutom rätt att omedelbart återfå sin handpenning jämte ränta. Hellekant, skribent för SvD, samt bostadsproducenten Magnolia menar att domen kan få stora ekonomiska effekter för nyproduktion, om den skulle vara vägledande även för liknande fall. Magnolia menar bland annat att de nu förväntar sig att vissa kunder kommer att få avbryta sina förhandsavtal vid stora förseningar.<sup>356</sup>

### 8.1 Stockholms tingsrätt mål nr T 1893-18

Inledningsvis vill jag uppmärksamma att det förekommer totalt fem omständigheter som käranden åberopat för rätt till hävning av förhandsavtalet. Jag ämnar inte redogöra för samtliga då det inte har betydelse för uppsatsens syfte. De omständigheter jag har valt att uppmärksamma är de grunder tingsrätten anser tillämpliga för rätt till ogiltigförklaring av förhandsavtalet.

Domen meddelades den 21 juni 2018 av Stockholms tingsrätt mellan parterna Joanna Romgard (Romgard) och Brf Plommonträdet (Brf). Brf förpliktigades att betala 50 000kr jämte ränta till Romgard, samt att ersätta henne för de rättegångskostnader hon haft.

---

<sup>356</sup> Hellekant, Johan, ”Mindre acceptans för försenade byggen”, SvD Näringsliv, besökt 2018-11-27; Hellekant, Johan, ”Joanna, 29, slipper köpa lägenheten”, SvD Näringsliv, besökt 2018-12-01; Hellekant, Johan, ”Nyproduktion skakas av ny dom – häver köp av bostad”, SvD Näringsliv, besökt 2018-12-01; Tano, Fredrik, ”Dom i bostadsrättstvist kan få stora effekt”, DN Ekonomi, besökt 2018-12-01.

Domen har den 12 juli 2018 överklagats till hovrätten. Fallet är i skrivande stund inte avgjort (5 januari 2019).

### **8.1.1 Bakgrund**

Brf är en bostadsrättsförening bildad av fastighetsbolaget Savana Invest AB (Savana) som vidare ägs och företräds av Veselin Mijac som tillika sitter med i Brf:s styrelse tillsammans med två till honom närstående personer. Det gör att Brf är en så kallad lagerförening<sup>357</sup> då styrelsen primärt representeras av Vasin och som även företräder byggbolaget Savana. Enligt tingsrätten ska därför Brf betraktas som en kommersiell aktör i förhållande till Romgard, som i sin tur ska anses ha ett konsumentförhållande till Brf. Under den tid som projektet pågick inleddes en försäljning av bostadsrätterna till de lägenheter som var under uppbyggnad med hjälp av mäklaren Gabriel Yilmaz (Yilmaz).

Den 2 mars 2018 träffade Romgard mäklaren Yilmaz och tecknade ett förhandsavtal (Förhandsavtalet) om upplåtelse av en framtida bostadsrätt till lägenheten A 1105. Lägenheten skulle bland annat ha en takhöjd om 2,7 m och ligga på första våningen. Som förskott skulle en handpenning om 50 000 kr betalas, vilket även Romgard erlade i mars 2017. Den 3 mars valde Romgard att byta till lägenhet A 1205 (Lägenheten), som istället låg våningen ovanför A 1105 och med en takhöjd om 2,5 m, vilket skedde genom ett mejl till Yilmaz. Den enda ändring som gjordes i Förhandsavtalet var en överstrykning av lägenhetsnumret A 1105 som istället ersattes av A 1205. I Förhandsavtalet angavs en beräknad upplåtelse tidpunkt till tre månader innan tillträdet. Den beräknade tidpunkten för inflyttning angavs till december 2017, vilket även angavs i den, till Förhandsavtalet, bifogade kostnadskalkylen. Där angavs dock att inflyttning var beräknad till fjärde kvartalet 2017. Vidare angavs i Förhandsavtalet ett antal klausuler, bland annat 6 - 8 §§ bör uppmärksammas. 6 §, vars lydelse överensstämmer med 5 kap. 8 § BRL, stadgade

---

<sup>357</sup> I domen kallar rätten föreningen istället för ”byggmästarförening”, vilket har samma innebörd, se avsnitt 5.4.

en rätt för förhandstecknaren att frånträda avtalet om upplåtelsen genom försummelse av Brf inte sker inom *skälig tid* efter den beräknade upplåtelse-tidpunkten. Vid frånträde har förhandstecknaren rätt att få sitt erlagda förskott omedelbart återbetalt i sin helhet jämte ränta. 7 § behandlade situationen vid avtalsbrott. Om någon part inte fullgör sina skyldigheter i enlighet med Förhandsavtalet har motparten rätt till skälig ersättning. Endera parten har även rätt att häva köpet om avtalsbrottet är av väsentlig betydelse för denne part. 8 § reglerade eventuella avvikelser av boyta. Genom avtalet accepterade köparen att det kunde föreligga avvikelse mellan *ovan* angiven boarea och verklig yta +/- 5%. Till Förhandsavtalet bifogades kostnads kalkyl, ett bofaktablad och en rumsbeskrivning. I bofaktabladet angavs även att takhöjden för Lägenheten är 2,5 m. Det fanns även en skiss som skildrade Lägenhetens utseende samt att det i bofaktabladet angavs att ”vissa avvikelser kan förekomma”.

Romgard hör inget från varken mäklaren eller Brf förrän hon den 15 november 2017 mottager ett upplåtelseavtal av bostadsrätt till Lägenheten (Upplåtelseavtalet) vilken angav tidpunkt för tillträde till den 15 februari 2018. Till Upplåtelseavtalet bifogades en rumsbeskrivning, ett bofaktablad, en ekonomisk plan och föreningens stadgar. I bofaktabladet kunde man utläsa att takhöjden i badrummet respektive Lägenheten i övrigt är 2,3 m respektive 2,4 m. Den 16 november 2017 hävde Romgard Förhandsavtalet genom att skicka en hävningsförklaring till Brf och krävde samtidigt att få tillbaka sin erlagda handpenning.

Till tingsrätten yrkar Romgard på att Förhandsavtalet ska ogiltigförklaras, att hon haft rätt att frånträda Förhandsavtalet och att återfå sin handpenning om 50 000kr jämte ränta från Brf. Brf bestrider Romgards käromål, men vitsordar både kapitalbeloppet och räntans beräkning. Både parter yrkar ersättning för rättegångskostnader.

## 8.1.2 Grunder och domskäl

Med anledning av Romgards konsumentförhållande till Brf ska enligt tingsrätten även oklarheter i Förhandsavtalet tolkas till Romgards fördel. Vidare förklarar domstolen att Romgards eventuella rätt att häva eller frånträda Förhandsavtalet dels regleras i Förhandsavtalet, dels i bostadsrättslagen. Enligt både Romgard och tingsrätten var köplagens hävningsregler inte tillämpliga, vilket Brf däremot ansåg. Eftersom parterna genom 6-7 §§ i Förhandsavtalet tydligt och uttömmande reglerade hävningsrätten, samt att BRL i övrigt innehåller tillämpliga bestämmelser, menade domstolen att köplagen inte skulle tillämpas. Tingsrätten angav att ”vid sådana förhållanden finns det inte skäl att tillämpa köplagen”.

De tre (av fem) grunder som Romgard anför som skäl för hävning, och som rätten även slutligen kommer att finna som tillräckliga, var sänkningen av takhöjden samt förseningen av upplåtelsen respektive tillträdet.

### 8.1.2.1 Sänkningen av takhöjden

Det angavs en differens i Förhandsavtalet respektive Upplåtelseavtalet då det förstnämnda avtalet angav en takhöjd om 2,5 m och det senare angav en takhöjd om 2,4 m respektive 2,3 m. Detta innebar enligt Romgard ett avtalsbrott då hon inte accepterat en avvikelse om den avtalade takhöjden. I denna del instämde tingsrätten. Att Romgard enligt 8 § i Förhandsavtalet hade accepterat vissa avvikelser avseende boytan innebar inte automatiskt att hon även accepterade avvikelser avseende takhöjden. Vidare ansåg domstolen att placeringen av texten ”vissa avvikelser kan förekomma” i bofaktabladet var placerad på ett missvisande sätt. Den gav inte uppfattningen av att det även omfattade uppgiften om takhöjden som fanns placerad på annat ställe i bladet. Vidare var takhöjden av väsentlig betydelse för henne och hon hade enligt 7 § i Förhandsavtalet rätt att häva köpet. Romgard menade även att det saknade betydelse om Brf hade insett denna väsentliga betydelse för henne eftersom detta inte stadgades i Förhandsavtalet. Detta argument vidhåller hon dessutom i punkten 2 nedan. Även i denna del instämde tingsrätten. 7 § kunde inte

tolkas på annat sätt än att Romgard skulle ha rätt att häva Förhandsavtalet om avtalsbrottet varit av väsentlig betydelse för henne. Hon angav slutligen att ändringen i ifråga, i varje fall, ska resultera i att Förhandsavtalet ska lämnas helt utan avseende med stöd av 36 § avtalslagen. Rätten fann slutligen att Brf begått ett avtalsbrott då de inte tillhandahållit en sådan lägenhet som Förhandsavtalet avsett, obeaktat Brf:s argument om att sänkningen berodde på tekniska problem med ventilationen. Eftersom det inte framkom några uppgifter som gav anledning att betvivla Romgards argument om att takhöjden hade väsentlig betydelse för henne hade Romgard haft rätt att häva Förhandsavtalet. Käromålet bifölls på denna grund.

### **8.1.2.2 Dröjsmål med upplåtelse respektive tillträde**

Romgard vidhöll, vilket även tingsrätten medgav enligt ovan, att köplagen inte var tillämplig. I Förhandsavtalet stipulerades en upplåtelse-tidpunkt tre månader före tillträdet, och den beräknade tidpunkten för tillträde var december 2017. Då Romgard är konsument i förhållandet mellan parterna ska, både enligt Romgard och tingsrätten, dessa tidpunkter tolkas till hennes fördel. Det betyder att tidpunkten för tillträde var den 1 december 2017 och upplåtelse-tidpunkten den 1 september 2017. Att Brf bestred dessa tidpunkter är utan betydelse. Genom Upplåtelseavtalet ändrades dagen för upplåtelse till 15 november 2017 och tillträde till den 15 februari 2018. Det innebär en försening om tio veckor<sup>358</sup> för både upplåtelse och tillträde som har väsentlig betydelse för Romgard, vilket enligt både henne och rätten inte kan anses som en upplåtelse inom *skälig tid* enligt 7 § i Förhandsavtalet. Det ansåg däremot Brf. I denna del beaktade tingsrätten lagkommentarerna till 5 kap. 8 § BRL för att bedöma just uttrycket skälig tid. Rätten fann att begreppet är avsett att tolkas tämligen restriktivt vilket innebär att upplåtelsen bör komma till stånd i nära anslutning till den i avtalet beräknade upplåtelse-tidpunkten. En försening om tio veckor, och även en försening om sex veckor, innebär att upplåtelsen inte anses ha skett i nära anslutning till den i Förhandsavtalet beräknade upplåtelse-tidpunkten. Avslutningsvis menade Romgard att förseningen berott på att Brf varit försumliga, vilket Brf bestred. De menade att förseningen i huvudsak

---

<sup>358</sup> Brf menade däremot att det endast var en försening om sex veckor.

berott på byggnadstekniska frågor m.m. vilka inte Brf svarat för, vilket Romgard i sin tur bestred. Hon menade att oavsett om förseningen berott på Savana eller Brf var det utan betydelse eftersom Savanas representant var samma person som företrädde Brf. Detta argument behandlade däremot inte tingsrätten men eftersom Brf inte angav några konkreta uppgifter om de byggnadstekniska problem som de skulle haft för att orsaka förseningen fann domstolen att förseningen berodde på försummelse från Brf:s sida. Även på denna grund hade Romgard haft rätt att häva avtalet. Då köplagen inte var tillämplig fanns det ingen anledning för rätten att behandla påståendet om att Brf inte insett, eller bort inse, den väsentliga betydelse förseningen av upplåtelsen hade för Romgard. Angående förseningen av tillträdet, som ju enligt Romgards tolkningsföreträde var tio veckor, angav Romgard samma skäl som angående upplåtelsen. Det hade väsentlig betydelse för henne att tillträda enligt den överenskomna tiden och det var ett avtalsbrott från Brfs sida vilket skulle resultera i en rätt att häva Förhandsavtalet enligt avtalets 7 §. Det krävdes vidare för hävning ingen insikt för Brf om väsentligheten. Hon hänvisade även till 36 § AvtL som i tidigare argument. Rätten fann att Brf begått avtalsbrott då de varit försenade med tillträdet. Även om en försening om tio veckor vid tillträde kan vara vanlig inom ny- och omproduktion av lägenheter påverkade det inte domstolens bedömning. Romgard hade även i enlighet med denna grund rätt att frånträda Förhandsavtalet och återfå handpenningen.

### **8.1.3 Reflektioner**

Avslutningsvis biföll tingsrätten käromålet. Tingsrätten valde att initialt pröva och bedöma förseningen av upplåtelsen, därefter förseningen av tillträdet och sänkningen av takhöjden och slutligen de övriga omständigheter jag inte behandlat. Det kan troligtvis motiveras med den aktualitet som råder kring dessa frågan om försenade upplåtelse. Tingsrätten fann redan på den grunden att en försening om tio veckor, men även en försening om sex veckor, vid tidpunkt för upplåtelse var tillräckligt för käranden, Romgard, att frånträda avtalet. De hänvisar således till en snävare tidsperiod än vad jag tidigare



har argumenterat för. Eftersom Brf inte bestred Romgards rätt att återfå förskottet vid det fall att tingsrätten fann att hon hade haft rätt att häva avtalet behandlades inte heller frågan om rätten att återfå erlagt förskott av domstolen. Det blir således en fråga för en annan domstol att behandla, om det skulle bli aktuellt att tvista om. Jag kan däremot anse det vara rimligt att man som motpart accepterar att återbetala förskottet om domstolen anser att förhandstecknaren har haft rätt att häva avtalet.

I avsnitt 3.2. har jag redovisat olika praktiska exempel. I ett av fallen menar föreningen att denne tänker behålla förskottet tills de har beräknat ett eventuellt skadestånd. Frågan är hur de kommer ställa sig i det fall en domstol finner att upplåtelsen de facto är försenad och att förhandstecknarna har rätt att frånträda. Det vore då tämligen svårt för föreningen att kräva skadestånd, och en naturlig följd blir då att återbetala det erlagda förskottet till förhandstecknaren.

Vidare vill jag även poängtera att eftersom tingsrätten redan på den första grunden, upplåtelse tidpunkten, fann att Romgard kunde frånträda behövde domstolen inte pröva de andra argumenten hon åberopat till stöd för sin talan. Men de valde trots allt att behandla dessa argument vilket förhoppningsvis även hovrätten kommer att pröva vid sin förhandling. I rättsfallet gör tingsrätten följande koppling. Eftersom en försening om sex respektive tio veckor vid tidpunkten för *upplåtelse* är för lång tid för att beaktas som skälig, är även en sådan försening avseende *tillträde* inte heller att bedöma som skälig. Även en försening av tillträdet räcker följaktligen som grund för att häva avtalet.

## 9 Slutsats

Frånträde från ett förhandsavtal kan ske med stöd av 5 kap. 8 § BRL samt om förhandsavtalet inte uppfyller formkraven i enlighet med 5 kap. 3 § BRL. Det finns vidare olika avtalstolkningsmetoder för att tolka ett förhandsavtal men de som sannolikt mest kan anses vara aktuella i praktiken är de objektiva metoderna. Vid användning av avtalstolkning kommer rätten få göra en helhetsbedömning vid varje enskilt fall och det är omöjligt att direkt svara på vilka metoder som ständigt är användbara. Det kommer helt enkelt variera från fall till fall.

Vad som är viktigt att reflektera över är huruvida de regler som finns idag är rättssäkra och förutsebara. Som redogjorts för finns det en djup problematik i hur bostadsrättslagens 5 kap. 3 och 8 §§ har utformats. Det finns stora tolkningsutrymmen avseende möjligheterna till frånträde och eftersom det saknas praxis på området anser jag det även saknas förutsebarhet. Näringslivets aktörer, men även konsumenter, måste kunna förlita sig på att rättsreglerna efterföljs av domstolarna när de ingår bindande avtal. Med för stort tolkningsutrymme av rättsreglerna är det inte säkert att domstolarna alltid kommer döma lika – en konkret tvist kommer således inte sammanfalla med tidigare avgöranden. Det saknas som sagt dessutom avgöranden på området. Eftersom grunden för all handel är byggd på avtal finns det en risk att oförutsebara förhandsavtal skapar oro på marknaden och resulterar i färre transaktioner, vilket inte är tillfredsställande på en redan orolig bostadsmarknad. I slutändan skulle det kunna bli omöjligt att bygga nya bostäder om inte byggbolagen kan förutse att de kommer få betalt för sina projekt.

Ovanstående måste vägas mot det faktum att det för en konsument och privatperson är synnerligen viktigt att lagen är tillräckligt tydlig för att kunna förutse vad det innebär att ingå ett förhandsavtal. Konsekvenserna av skadestånd och anlåtande av juridiskt ombud vid en rättslig process avseende otyd-

liga förhandsavtal kan bli oproportionerligt stora för en enskild individ, i förhållande till vad det kostar för ett byggbolag att driva en sådan process. Dessutom kan en redan kort period utan bostad resultera i stora bekymmer för den enskilde beroende på dennes livssituation. Med hänsyn till mina argument är det av största vikt att lagstiftningen förtydligas eller att ett prejudikat meddelas på området som förtydligar begreppet beräknad *tidpunkt* för upplåtelse respektive frånträde då upplåtelse inte sker inom *skälig tid*. Det vore även rimligt om man i formkraven till förhandsavtal tillägger ett krav på att ange tidpunkt för tillträde.

En lösning på problematiken är att förmedlarna av bostadsrätterna verkligen följer de riktlinjer som mäklarsamfundet har meddelat och anger rimliga upplåtelse- och frånträdespunkter. En annan lösning är att parterna förhandlar avseende upplåtelse- och frånträdespunkten. Min tes är, som tidigare nämnt, att det idag inte sker någon förhandling utan att ett förhandsavtal är ett standardavtal. Hur vidsträckt tidsperiod man som konsument kan acceptera och hur lång försening som är acceptabel varierar sannolikt från fall till fall. Parterna skulle exempelvis kunna komma överens om att en försening om två månader utgör grund för hävning. Ett avtal där bostadsrättsföreningen däremot vill ange ett helt års försening som skälig grund för frånträde skulle verka tämligen oseriöst, samtidigt som det vore orimligt från köparens sida att inte ha förståelse för att en försening överhuvudtaget kan uppstå och begära frånträde vid endast en dags försening.

Det finns ett problem som inte har behandlats, och det är när föreningen avvärjer en försenad upplåtelse genom att upplåta inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten, men istället skjuter tillträdet oerhört långt fram i tiden i upplåtelseavtalet. 5 kap. 8 § BRL skulle då sakna praktisk betydelse. Detta är något som BRL delvis reglerar i lagens 7 kap. 3 §. Det förutsätter dock att en tillträdespunkt har angivits i förhandsavtalet. Vid avsaknad av sådan saknas däremot reglering i BRL. Hur det ska lösas kommer inte denna uppsats att behandla och det är något som framtiden får utvisa.

# Käll- och litteraturförteckning

## Källor

### Tryckta källor

#### Offentligt tryck

##### *Propositioner*

Prop. 1971:12 med förslag till bostadsrättslag, m.m.

Prop. 1975/76:81 med förslag om ändring i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, m.m.

Prop. 1988/89:76 om ny köplag.

Prop. 1989/90:89 om ny konsumentköplag.

Prop. 1990/91:92 med förslag till ny bostadsrättslag, m.m.

##### *Utredningsbetänkanden*

SOU 1974:83 Generalklausul i förmögenhetsrätten.

SOU 2000:2 Olika bostadsrättsfrågor.

SOU 2017:31 Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.

Kommittédirektiv 2015:97 Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.

### Elektroniska källor

Arvidsson, Joel, ”Ny stämning mot SSM: ’Rejal uppförsbacke’”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/ny-stamning-mot-ssm-rejal-uppforsbacke>>, besökt 2018-11-26.

Fastighetsbyrån, ”Köp nytt och tryggt med oss”, <https://www.fastighetsbyran.se/nyproduktiongammal/att-kopa-nyproduktion/>, besökt 2018-10-29.

Hellekant, Johan, ”Därför kan avhoppare från köp gå till Kronofogden”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/darfor-kan-avhoppare-fran-kop-ga-till-kronofogden>>, besökt 2018-11-26.

Hellekant, Johan, ”Joanna, 29, slipper köpa lägenheten”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/joanna-29-slipper-kopa-lagenheten>>, besökt 2018-12-01.

Hellekant, Johan, ”Jurist: ’Avhopparna har rätten på sin sida’”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/jurist-avhopparna-har-ratten-pa-sin-sida>>, besökt 2018-10-29.

Hellekant, Johan, ”Jurister: ’Bostadsrättsköp kan hävas – i flera fall’”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/bostadsrattskop-kan-havas--tva-tydliga-fall#sida-2>>, besökt 2018-11-26.

Hellekant, Johan: ”Köpare i prestigebyggen kräver tillbaka pengarna”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/kopare-i-prestigebyggen-kraver-tillbaka-sina-pengar>>, besökt 2018-10-29 och 2018-11-26.

Hellekant, Johan: ”Massavhopp hotar nybyggen – köpare stämmer föreningar”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/massavhopp-hotar-nyproduktion--kopare-stammer-foreningar>>, besökt 2018-10-29 och 2018-11-26.

Hellekant, Johan, ”’Mindre acceptans för försenade byggen’”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/havda-forhandsavtal-splittrar-bostadsbyggare>>, besökt 2018-11-27.

Hellekant, Johan, ”Många vittnar om otydliga avtal i nyproduktion”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/manga-vittnar-om-otydliga-avtal-i-nyproduktionen>>, besökt 2018-10-29.

Hellekant, Johan, ”Nyproduktion skakas av ny dom – häver köp av bostad”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/ny-dom-skakar-nyproduktion--haver-kop-av-bostadsratt>>, besökt 2018-12-01.

Hellekant, Johan: ”’Tusentals vill hoppa av’ – bostadstvist i långbänk”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/tusentals-vill-hoppa-av--bostadstvist-i-langbank>>, besökt 2018-10-29.

Hellekant, Johan, ”Varning för ogiltiga avtal i nyproduktion”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/expertes-varnar-tusentals-ogiltiga-kop-i-nyproduktionen>>, besökt 2018-10-29 och 2018-11-26.

Hellekant, Johan, ”VD: Många vill hoppa av sina avtal i nyproduktionen”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/maklar-vd-alla-vill-hoppa-av-sina-avtal-i-nyproduktionen>>, besökt 2018-10-29.

Lucas, Dan, ”Byggbolag hotas av stämning för försenad tillträdesdag”, DN Ekonomi, <<https://www.dn.se/ekonomi/byggbolag-hotas-av-stamning-for-forsenad-tilltradesdag/>>, besökt 2018-11-27.

Lucas, Dan, ”Köparna måste få veta när de får flytta in”, DN Ekonomi, <<https://www.dn.se/arkiv/ekonomi/koparna-maste-fa-veta-nar-de-far-flytta-in/>>, besökt 2018-11-27.

Lucas, Dan, ”Byggbolag hotas av stämning för försenad tillträdesdag”, DN Ekonomi, <<https://www.dn.se/ekonomi/byggbolag-hotas-av-stamning-for-forsenad-tilltradesdag/>>, besökt 2018-11-27.

Malmqvist Aprea, Matilda, ”Oscar Properties stämmer bostadsköpare”, SvD Näringsliv, <<https://www.svd.se/oscar-properties-stammer-bostadskopare>>, besökt 2018-11-28.

Mäklarsamfundet, ”Mediefokus på förhandsavtal vid nyproduktion,  
<[http://www.maklarsamfundet.se/mediefokus-pa-forhandsavtal-nypro-  
dukt-  
ion?fbclid=IwAR2y8TH8JS9f9MmbIPZbNghFiPpec2BicLU6fGSGZoqTS  
N\\_AjaqJ-nOMaJs](http://www.maklarsamfundet.se/mediefokus-pa-forhandsavtal-vid-nyproduktion?fbclid=IwAR2y8TH8JS9f9MmbIPZbNghFiPpec2BicLU6fGSGZoqTSN_AjaqJ-nOMaJs)>, besökt 2018-11-26.

Rex, Martin, ”Oscar Properties stäms av köpare”, Di,  
<<https://www.di.se/nyheter/oscar-properties-stams-av-kopare/>>, besökt  
2018-11-28.

Rex, Martin, ”Oscar Properties kontrar – stämmer köpare”, Di,  
<<https://www.di.se/nyheter/oscar-properties-kontrar-stammer-kopare/>>, be-  
sökt 2018-11-28.

Tano, Fredrik, ”Dom i bostadsrättstvist kan få stora effekt”, DN Ekonomi,  
<[https://www.dn.se/ekonomi/dom-i-bostadsrattstvist-kan-fa-stora-effek-  
ter/](https://www.dn.se/ekonomi/dom-i-bostadsrattstvist-kan-fa-stora-effek-ter/)>, besökt 2018-12-01.

TT, ”Många köp av nya lägenheter kan vara ogiltiga”, DN Ekonomi,  
<[https://www.dn.se/ekonomi/manga-kop-av-nya-lagenheter-kan-vara-ogil-  
tiga/](https://www.dn.se/ekonomi/manga-kop-av-nya-lagenheter-kan-vara-ogil-tiga/)>, besökt 2018-10-29 och 2018-11-26.

Yttergren, Ida, ”Anmälningar mot nyproduktion har ökat efter boprisfallet”,  
<[https://www.dn.se/ekonomi/anmalningar-mot-nyproduktion-har-okat-ef-  
ter-boprisfallet/](https://www.dn.se/ekonomi/anmalningar-mot-nyproduktion-har-okat-ef-ter-boprisfallet/)>, DN Ekonomi, besökt 2018-11-27.

## Litteratur

### Böcker

Adlercreutz, Axel & Gorton, Lars, *Avtalsrätt 1*, 13., [rev.] uppl., Lund,  
2011.

Adlercreutz, Axel & Gorton, Lars, *Avtalsrätt 2*, 6., [uppdaterade] uppl., Lund, 2010.

Adlercreutz, Axel & Mulder, Bernard Johann, *Avtal: lärobok i allmän avtalsrätt*, 13., [uppdaterade] uppl., Stockholm, 2013.

Asp, Petter, Ulväng, Magnus & Jareborg, Nils, *Kriminalrättens grunder*, 2., omarb. uppl., Iustus, Uppsala, 2013.

Bernitz, Ulf, *Standardavtalsrätt*, 8. kompletterade uppl., Stockholm, 2013.

Björkdahl, Erika P., *Hyra, arrende, bostadsrätt*, Upplaga 1, Uppsala, 2017.

Flodgren, Boel (red.), *Avtalslagen 90 år: aktuell nordisk rättspraxis*, 1. uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2005.

Jansohn, Åsa & Kjellin, Henrik, *Vad är oskäligt?: en analys av 36§ avtalslagen*, 1. uppl., Institutionen för handelsrätt, Univ., Lund, 1990.

Korling, Fredric & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, MTM, Johanneshov, 2014.

Lehrberg, Bert, *Avtalstolkning: tolkning av avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område*, 6. uppl., Institutet för bank- och affärsjuridik (IBA), Uppsala, 2014.

Lehrberg, Bert, *Förutsättningsläran: allmänna betingelser för möjligheten att frånträda rättshandlingar på grund av okända eller oförutsedda omständigheter = [The doctrine of assumptions] : [general conditions for avoidance on the grounds of unassumed circumstances]*, Iustus, Diss. Uppsala : Univ., Uppsala, 1989.



Peczenik, Aleksander, *Vad är rätt?: Om demokrati, rättssäkerhet, etik och juridisk argumentation*, 1. uppl., Fritze, Stockholm, 1995.

Ramberg, Jan & Ramberg, Christina, *Allmän avtalsrätt*, 10., omarb. och utök. uppl., Stockholm, 2016.

Taxell, Lars Erik, *Avtalsrätt: bakgrund, sammanfattning, utblick*, 1. uppl., Juristförl., Stockholm, 1997.

Tegelberg, Lars, *Köp och förmedling av bostadsrätt: en introduktion*, 1. uppl., Stockholm, 2016.

Vahlén, Lennart, *Formkravet vid fastighetsköp: särskilt dess inverkan på regler om förutsättningar och fel*, Diss. Stockholm : Högsk., Stockholm, 1951.

Victorin, Anders & Flodin, Jonny, *Bostadsrätt: med en översikt över kooperativ hyresrätt*, 4., omarb. uppl., Iustus, Uppsala, 2016.

Yxklinten, Ulf & Ahlgren, Karin, *Avtalsrätt: en inledning*, 1. uppl., Liber ekonomi, Malmö, 2000.

## **Artiklar**

Dotevall, Rolf: 'Ekvivalensprincipen och jämkning av långvariga avtal.' *SvJT* 2002 s. 441-457.

Hellner, Jan: 'Förutsättningsläran 1997.' *JT* 1997-98 s. 201-205.

Ramberg, Jan: 'Avtalstolkningmetoder', Festskrift till Gösta Wallin, Nordstedts juridik, Stockholm 2002 s. 499-511.

Rosengren, Jonas: 'Engelsk avtalstolkning i ett svenskt perspektiv', *SvJT* 2010 s. 1-22.

## Lagkommentarer

Karnov internet, köplagen (1990:931) 9 §, Lexino djupkommentar avsnitt 2.2, hämtad den 25 november 2018.

Nilsson Hjort och Ugglå: Bostadsrättslagen (8 juni 2017 5 uppl, Zeteo, [www.wolterskluwer.se/zeteo](http://www.wolterskluwer.se/zeteo)), kommentaren till 5 kap. 3 §, under rubriken 01. Formkrav, hämtad den 25 november 2018.

Nilsson Hjort och Ugglå: Bostadsrättslagen (8 juni 2017 5 uppl, Zeteo, [www.wolterskluwer.se/zeteo](http://www.wolterskluwer.se/zeteo)), kommentaren till 5 kap. 4 §, under rubriken 01. Ogiltighet m.m., hämtad den 23 november 2018.

Ramberg och Herre: Köplagen. En kommentar (26 oktober 2018 2 uppl, Zeteo, [www.wolterskluwer.se/zeteo](http://www.wolterskluwer.se/zeteo)), kommentaren till 9 §, under rubriken 3.5 Tiden för avlämnandet, hämtad den 25 november 2018.

# Rättsfallsförteckning

NJA 1974 s. 660.

NJA 1981 s. 1072.

NJA 1985 s. 717.

NJA 1986 s. 366.

NJA 1986 s. 596.

NJA 1987 s. 845.

NJA 1989 s. 269.

NJA 1989 s. 614.

NJA 1990 s. 24.

NJA 1991 s. 319.

NJA 1996 s. 400.

NJA 1996 s. 410.

NJA 1997 s. 382.

NJA 1999 s. 408.

NJA 1999 s. 575.

NJA 2004 s. 682.

NJA 2005 s. 309.

NJA 2006 s. 53.

NJA 2007 s. 35.

NJA 2008 s. 24.

NJA 2008 s. 392.

NJA 2010 s. 416.

NJA 2010 s. 559.

NJA 2012 s. 597.

NJA 2012 s. 776.

NJA 2013 s. 271.

NJA 2014 s. 960.

RH 2005:11 I och II.

Stockholms tingsrätt, mål T 1893-18, dom 2018-06-21.