

LEXNOVA NYHETER

Förhandsavtal utan tidpunkt för tillträde skäligt

Publicerad
05 DEC 2023

Hovrätten bedömer, i likhet med tingsrätten, att någon tidpunkt för tillträde till en bostadsrätt inte har avtalats samt att det finns en skillnad mellan begreppen upplåtelse och tillträde enligt bostadsrättslagen som förhandstecknarna var medvetna om. Förhandsavtalen var därför inte oskäligen.

Bostadsrättsföreningen VIP-Logen bildades och registrerades hos Bolagsverket den 17 maj 2014. Projektet VIP-Logen innebar nyproduktion och upplåtelse av sammanlagt 146 bostadslägenheter i anslutning till Friends Arena i Solna. I december 2015 har föreningen dels med en man, dels med två släktingar till honom, ingått så kallade förhandsavtal avseende framtida upplåtelse av bostadsrätt i föreningen, till två lägenheter på Evenemangsgatan i Solna.

Parterna är överens om att förhandsavtalen innebar en skyldighet för förhandstecknarna att förvärva respektive lägenhet med bostadsrätt och att bostadsrättsföreningen var skyldig att bevilja dessa medlemskap samt därefter upplåta lägenheterna till dem med bostadsrätt.

Förhandstecknarna har i samband med ingåendet av förhandsavtalen erlagt ett förskott om 100 000 kronor till föreningen. Resterande likvid, med avräkning för erlagt förskott, skulle erläggas efter ingående av upplåtelseavtal vid tillträdet. I de båda förhandsavtalen angavs att beräknad upplåtelse av lägenheterna skulle ske under kvartal 4 år 2017. Tidpunkt för tillträde angavs inte särskilt i förhandsavtalen.

Det är ostridigt att förhandstecknarna i början av januari 2018 erhöll meddelanden om att upplåtelseavtal kunde tecknas den 28 februari 2018 eller därefter, samt att tillträde beräknades ske under oktober/november 2018. I de respektive upplåtelseavtalen, som förhandstecknarna inte ingått, angavs att tidpunkten för tillträde till en av lägenheterna var den 17 oktober 2018 och till den andre var 24 oktober 2018.

Förhandstecknarna har genom brev den 25 mars 2018 meddelat föreningen att de frånträdde/hävde

förhandsavtalen på grund av dröjsmål från föreningens sida.

Efter att ha hävt förhandsavtalen har föreningen avyttrat respektive lägenhet för ett lägre pris än det som skulle ha erlagts av förhandstecknarna enligt förhandsavtalen.

Peab Bostad AB som tagit över talan från bostadsrättsföreningen begärde 668 286 kronor respektive 695 586 kronor för prisskillnaderna när lägenheterna såldes till andra plus 405 873 kronor respektive 371 216 kronor i dröjsmålsränta.

I första hand anser förhandstecknarna att de den 25 mars 2018 med stöd av 5 kap. 8 § andra punkten bostadsrättslagen frånträtt förhandsavtalen då lägenheterna på grund av föreningens försummelse inte inom skäligen tid efter kvartal 4 2017 upplåtits till dem innefattandes såväl att ingå upplåtelseavtal som tillträde med bostadsrätt. Frånträdandet av avtalen har gällt genast enligt 5 kap. 8 § andra punkten bostadsrättslagen. De menar bland annat att det aldrig avtalats om tidpunkt för tillträde och att föreningen i princip kunnat förlänga tidpunkten med hur lång tid som helst vilket är oskäligt.,

I andra hand har förhandstecknarna den 25 mars 2018 enligt allmänna avtalsrättsliga grundsatser hävt förhandsavtalen på grund av föreningens avtalsbrott att inte under kvartal 4 år 2017 upplåta lägenheterna till dem med bostadsrätt, innefattande tillträde till densamma. Avtalsbrottet är av väsentlig betydelse för förhandstecknarna, vilket föreningen måste ha insett.

I tredje hand har förhandstecknarna den 25 mars 2018 hävt avtalen på grund av anteciperat avtalsbrott då det i slutet av februari år 2018 stått klart för dem att föreningen skulle komma att i strid med förhandsavtalen tidigast under oktober/november 2018 upplåta lägenheterna till dem med bostadsrätt innefattande tillträde. De anteciperade avtalsbrotten var av väsentlig betydelse för förhandstecknarna, vilket föreningen måste ha insett.

Då förhandstecknarna den 25 mars 2018 frånträtt alternativt hävt förhandsavtalen har parternas avtalsrelation avslutats, varför föreningens hävning har varit utan verkan. I vart fall ska jämkning ske avseende avtalsvillkoret § 4 i förhandsavtalet att ingå upplåtelseavtal, med stöd av 36 § avtalslagen, med följderna att förhandstecknarna inte varit förpliktade att ingå sådant avtal. Förhandstecknarna är därmed inte skyldiga att ersätta föreningen för liden skada. Om talan inte ogillas enligt ovan ska käromålet ogillas i sin helhet, i andra hand sättas ned.

Linköpings tingsrätt konstaterade inledningsvis att det i förhandsavtalen enbart angetts tid för upplåtelse och att det inte har framkommit något som visar på en gemensam partsavsikt avseende tidpunkten för tillträde. Det har enligt tingsrättens mening inte framkommit något som visar på att förhandstecknarna inför eller i samband med ingåendet av förhandsavtalen fick information som innebar att de kunde förvänta sig att få flytta in redan i samband med upplåtelsen.

Tingsrätten fortsatte med att konstatera att rätt att frånträda ett förhandsavtal finns enligt 5 kap. 8 § bostadsrättslagen bland annat om upplåtelse av bostadsrätten, genom föreningens försummelse, inte sker inom skäligen tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. I förarbetena betonas att bedömning om rätt till frånträdande ska ske utifrån att den grundläggande principen om avtalsbundenhet måste respekteras även vid förhandsavtal (jfr. prop. 1990/91:92 s. 91). Det som är avgörande för frågan om föreningen har varit i dröjsmål med upplåtelsen är när förhandstecknarna erbjudits möjligheten att ingå ett upplåtelseavtal med föreningen, oaktat att tillträde kunnat ske först vid en senare tidpunkt (jfr Svea hovrätt dom i T 11974-19 med hänvisningar.).

Tingsrätten bedömde att Peab Bostad AB hade styrkt att upplåtelse kunnat ske den 28 februari 2018 då

förhandstecknarna inbjudits till ett informationsmöte för detta ändamål. Att förhandstecknarna har underlåtit att ingå upplåtelseavtalen när detta erbjudits vid denna tidpunkt har inte berott på föreningen och ska därmed inte lasta densamma. Det innebär att föreningens dröjsmål med upplåtelse var drygt åtta veckor (jfr NJA 2021 s. 245).

Tingsrätten ansåg att detta utgjort skälig tid för upplåtelse

Det har därmed inte förelegat en rätt för förhandstecknarna att med stöd av 5 kap. 8 § bostadsrättslagen frånträda förhandsavtalen.

Därmed skulle yrkandena från Peab bifallas med undantag för de tidigare nämnda dröjsmålsräntorna. De i upplåtelseavtalen angivna datumen för tillträde och erläggande av slutlikvid kan inte anses vara i förväg bestämda förfallodagar på sätt som avses i 3 § räntelagen. Begäran om att svarandena till Peab Bostad AB ska utge upplupen dröjsmålsränta med begärda belopp ska därför inte vinna bifall. Den ränta som i övrigt har begärts har stöd i lag och ska därmed bifallas.

Göta hovrätt konstaterar att enligt 5 kap. 4 § bostadsrättslagen ska ett förhandsavtal upprättas skriftligen och skrivas under av parterna samt innehålla vissa specificerade uppgifter, bland annat tid för upplåtelsen. De förhandsavtal som förhandstecknarna slutit med föreningen uppfyller dessa lagstadgade formkrav. Frågan blir därmed om det finns andra omständigheter som gör att förhandsavtalen ska jämkas eller lämnas utan avseende.

Hovrätten bedömer, i likhet med tingsrätten, att någon tidpunkt för tillträde inte har avtalats samt att det finns en skillnad mellan begreppen upplåtelse och tillträde enligt bostadsrättslagen. Hovrätten konstaterar vidare att förhandstecknarna varit medvetna om denna skillnad, vilket bekräftas av uppsägning av förhandsavtalen den 25 mars 2018 där förhandstecknarnas ombud klargör att avsikten till en början var att tillträde skulle ske i april 2018.

Hovrätten instämmer därmed i tingsrättens bedömning att förhandsavtalen varken på grund av innehåll eller andra omständigheter är oskäligen utan att de ska tillämpas i sin helhet.

Hovrätten övergår därefter till frågan om förhandstecknarna haft rätt att frånträda eller häva förhandsavtalen samt bedömer, av de skäl som tingsrätten anfört, att någon sådan rätt inte förelegat.

Det är ostridigt i målet att förhandstecknarna inte har tecknat upplåtelseavtal och inte heller betalat de insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter som anges i förhandsavtalet. De har således inte fullgjort sina förpliktelser enligt förhandsavtalen.

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att föreningen därmed har haft rätt att häva förhandsavtalen samt i enlighet med förhandsavtalen kräva skadestånd för de kostnader och skador som uppstår. Sammanfattningsvis har Peab Bostad således rätt till ersättning enligt sitt yrkande för samtliga skador och kostnader förutom årsavgiften som jämkas. Klagandena ska därmed betala skadestånd med 634 286 kronor och respektive med 657 264 kronor.

Mikael Kindbom

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: [Skadeståndsrätt](#), [Avtalsrätt](#), [Köprätt](#), [Bostadsrätt](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter