



UPPSALA TINGSRÄTT  
Avdelning 2

**DOM**  
2022-02-08  
Meddelad i  
Uppsala

Mål nr  
T 7577-20

## PARTER

### Kärande

Urental Aktiebolag, 556167-5017  
Spillkråksvägen 6  
756 52 Uppsala

Ombud: Advokaten Ingvar Backman  
Advokatfirman Backman & Bergström AB  
Box 257  
732 24 Arboga

### Svarande

Peab Bostad AB, 556237-5161  
Box 808  
169 28 Solna

Ombud: Advokaterna Nils Sköld och Catarina Rivero Lira  
Wistrand Advokatbyrå Stockholm KB  
Box 7543  
103 93 Stockholm

---

## DOMSLUT

1. Urental Aktiebolags talan ogillas.
  2. Urental Aktiebolag ska ersätta Peab Bostad AB för dess rättegångskostnader med 389 220 kr, varav 381 770 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
- 

Dok.Id 1050324

**Postadress**  
Box 1113  
751 41 Uppsala

**Besöksadress**  
Smedsgränd 22

**Telefon**  
018-431 60 00  
**E-post:** uppsala.tingsratt@dom.se  
www.uppsalatingsratt.domstol.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

## **BAKGRUND**

Enligt köpeavtal daterat den 29 april 2016 ("avtalet") och köpebrev daterat den 19 december 2016 förvärvade Peab Bostad AB ("Peab") fastigheten Uppsala Svartbäcken 42:11 i Uppsala kommun ("fastigheten") av Urental Aktiebolag ("Urental") för en köpeskillning om 36 000 000 kr. För Urentals räkning ingicks avtalet av, den numera avlidne, Bert Lambeck och för Peabs räkning av Stefan Liljebris. Inför avtalets ingående hade parterna även ingått en avsiktsförklaring daterad den 16 december 2015.

Peab tillträdde fastigheten den 19 december 2016 och betalade då 13 654 549 kr. Någon ytterligare köpeskillning har inte betalats och Peab har inte ansökt om ny detaljplan för fastigheten hos Uppsala kommun. Den 31 januari 2017 överlät Peab fastigheten till ett koncernbolag genom transportköp.

Fråga har uppkommit om skyldighet för Peab att betala ytterligare köpeskillning.

## **YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**

**Urental** har yrkat att tingsrätten ska förplikta Peab att till Urental betala 22 345 451 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 27 oktober 2020 (dagen för delgivning av stämning) till dess betalning sker.

**Peab** har motsatt sig yrkandet. Peab har godtagit sättet att beräkna ränta.

**Parterna** har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

## **GRUNDER**

### **Urental**

Av den avtalade köpeskillingen har endast 13 654 549 kr erlagts. Resterande 22 345 451 kr har inte betalats. Urental kräver således fullgörelse av köpeavtalet med 22 345 451 kr.

Beloppet förföll till betalning i första hand den 31 januari 2017 då Peab sålde fastigheten vidare. I andra hand görs gällande att beloppet förföll till betalning den 3 april 2017, då slutlig likvidavräkning enligt köpeavtalet skulle ske.

### **Peab**

Av köpeavtalet mellan parterna framgår att förutsättningarna för att resterande köpeskillning ska utgå till Urental är (1) att Uppsala kommun meddelat detaljplan och (2) att detaljplanen vunnit laga kraft. Betalningsskyldighet för resterande köpeskillning skulle alltså inträda när dessa förutsättningar var uppfyllda. Förutsättningarna för betalningsskyldighet av resterande köpeskillning är inte uppfyllda. Betalningsskyldighet för Peab har således inte inträtt. Därmed har Urental inte rätt till ytterligare köpeskillning för fastigheten.

## **UTVECKLING AV TALAN**

### **Urental**

Parterna ingick den 29 april 2016 ett köpeavtal varigenom Urental överlät fastigheten till Peab för en köpeskillning om 36 000 000 kr med tillträdesdag den 19 december 2016. Enligt avtalet skulle slutlig likvidavräkning ske den 3 april 2017.

Den 19 december 2016 undertecknades köpebrev vari framgår att ”Säljaren har överlätit och försålt Fastigheten till Köparen för en överenskommen köpeskillning om 36 miljoner”. I köpebrevet kvitterades aldrig den fulla köpeskillingen. Den har inte heller senare betalats.

Den 31 januari 2017 sålde Peab fastigheten vidare till sitt dotterbolag PEAB BU Drift AB genom transportköp för samma köpeskillning, trots att full likvid då inte erlagts för förvärvet från Urental.

Urentals talan grundas inte på avtalsrättsligt skadestånd utan på fullgörelse av avtalet. Köpeskillingen har bestämts till 36 000 000 kr. Köpeavtalet reglerar inte en tilläggsköpeskillning utan dellikvid av en bestämd köpeskillning. Parterna har således bestämt att den del av köpeskillingen som överstiger 13 654 549 kr ska beräknas utifrån hur många bostäder som kunde byggas på fastigheten. Enligt avtalet kunde köpeskillingen enbart reduceras, aldrig höjas, genom beskedet om detaljplan som skulle sökas av Peab. Sökandet av besked skulle således ske i Peabs intresse. Det är därför som Peab genom avtalet har åtagit sig att ansöka om detaljplan senast när köpeavtalet undertecknades.

Avtalets ingående föregicks av att parterna den 16 december 2015 upprättade en avsiktsförklaring, vilket framgår av punkten 7 i avtalet. Peab deklarerade att Peab redan inlett arbetet med att söka planbesked, vilket också anges i köpeavtalet. Det finns således en kronologi i att Peab inledde detta arbete, att parterna upprättade avsiktsförklaringen och att parterna sedan upprättade köpeavtalet enligt vilken köpeskillingen eventuellt ska reduceras utifrån möjligheterna till bebyggelse. Peab har i strid mot avtalet underlåtit att ansöka om detaljplan. Det innebär att förutsättningarna för reduktion av köpeskillingen har förfallit. Att Peab har fört dialog med kommunen medför inte att Peab har fullgjort sina förpliktelser enligt avtalet eller att Peab inte är skyldigt att erlagga köpeskillingen.

Avtalet ska således tolkas så att tidpunkten för betalning av den återstående delen av köpeskillingen har inträtt i vart fall senast då slutlig likvidavräkning skulle ske. Tolkningen av avtalet skulle i annat fall innebära att parterna inte gemensamt skulle ha bestämt en tidpunkt för när köpeskillingen skulle erläggas utan att Peab ensidigt skulle få avgöra detta. Att Peab genom att frångå sin aktivitetsplikt skulle kunna ändra på köpeskillingen genom sin egen passivitet speglar inte den gemensamma partsviljan.

Syftet med regleringen i avtalet måste vara att snabbt få svar på i vilken mån det går att bebygga fastigheten. Om det inte går att bebygga fastigheten får säljaren nöja sig med en

lägre köpeskillning. Eftersom Peab inte uppfyllt sin aktivitetsplikt enligt avtalet genom att inge ansökan om detaljplan, finns det inget svar på frågan om detaljplan skulle ha beviljats. Den bristen måste falla tillbaka på Peab. Det är inte rimligt att denna passivitet kan frita Peab från att fullgöra sitt åtagande.

Vid den avtalstolkning som ska ske är den gemensamma partsavsikten att avtalet innehåller en tidpunkt då den fulla och slutliga köpeskillingen senast ska erläggas oaktat att det inte uttryckligen konkretiserats i avtalstexten. Den tidpunkten har passerats. Peab är därför skyldigt att fullgöra sin betalningsskyldighet enligt avtalet. Om domstolen skulle komma fram till att det inte finns någon gemensam partsavsikt, ska avtalet i enlighet med övriga sedvanliga avtalstolkningsprinciper ges denna innebörd.

### **Peab**

Vid tidpunkten för avtalsingåendet skulle ett detaljplanearbete påbörjas inom det område där fastigheten är belägen och det förväntades att fastigheten skulle beredas byggrätter för bostadsändamål om ca 5 200 kvadratmeter ljus bruttoarea.

Av punkten 4 i köpeavtalet framgår att köpeskillingen om 36 000 000 kr skulle delas upp i två delar: delköpeskillning I och delköpeskillning II.

Delköpeskillning I skulle enligt punkten 4.2 erläggas på tillträdesdagen. Peab tillträdde fastigheten den 19 december 2016 och erlade då delköpeskillning I vilken uppgick till 13 654 549 kr. Förutsättningarna för att delköpeskillning II skulle utgå följer av punkterna 4.3 och 4.4 i köpeavtalet. Förutsättningarna var att Uppsala kommun meddelat detaljplan och att detaljplanen vunnit laga kraft. Dessa förutsättningar för betalningsskyldighet är inte uppfyllda.

Det är riktigt att Peab åtog sig att ansöka om detaljplaneläggning när köpeavtalet var undertecknat. Det är vidare riktigt att Peab i och för sig inte har lämnat in en ansökan om detaljplan till Uppsala kommun. Detta innebär dock inte att betalningsskyldighet för delköpeskillning II föreligger.

Ett första steg i detaljplaneförfarandet och innan ansökan om detaljplan görs, är att ta kontakt med stadsbyggnadsförvaltningens enhet för detaljplanering. Peab tog kontakt med stadsbyggnadsförvaltningen i Uppsala kommun efter att köpeavtalet undertecknades för att efterhöra möjligheterna att få till stånd en detaljplan för det aktuella området. I början av år 2017 meddelade emellertid stadsbyggnadsförvaltningen att det vid den tidpunkten inte var aktuellt med att detaljplanelägga området där fastigheten ligger, utan att detaljplaneringen skulle behöva anstå till år 2028.

Därefter har Peab fortsatt föra en dialog med stadsbyggnadsförvaltningen om detaljplaneläggning av området. Det har då framkommit att arbetet med detaljplaneläggning eventuellt inte ska behöva anstå till år 2028 utan att arbetet med detaljplaner kan komma att påbörjas under år 2021. Lagakraftvunnen detaljplan kan därmed eventuellt finnas år 2023.

Peab har, i enlighet med vad som framgår av den återopade utredningen, försökt att få till stånd en detaljplan inom området där fastigheten ligger och har därmed uppfyllt sin plikt att verka för detaljplaneläggning. Det har inte funnits skäl för Peab att ansöka om detaljplaneläggning med hänsyn till det besked som Uppsala kommun lämnade. Det kan inte heller krävas av Peab att ansöka om detaljplaneläggning när det är uppenbart att Uppsala kommun inte kommer att bevilja ansökan om detaljplaneläggning.

Eftersom Uppsala kommun inte har meddelat någon detaljplan inom området, har betalningsskyldighet för delköpeskillning II inte inträtt. Peab bestrider därför att Urental har rätt till ytterligare köpeskillning för fastigheten i dagsläget.

Det är i och för sig riktigt att Peab den 31 januari 2017 sålt fastigheten vidare så som Urental har påstått. Detta förhållande saknar dock betydelse för Peabs betalningsskyldighet enligt köpeavtalet.

## UTREDNINGEN

På Urentals begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med ställföreträdaren Fredrik Lambeck.

På Peabs begäran har vittnesförhör hållits med Stefan Liljebris, tidigare regionchef för Peab, Mattias Tapper, tidigare distriktschef på Peab, Sarah Paskota, vice vd på Archus, och Torsten Livion, tidigare detaljplanechef på Uppsala kommun.

Parterna har därutöver åberopat viss skriftlig bevisning, däribland köpeavtalet, avsiktsförklaringen, köpebrevet, preliminär likvidavräkning samt diverse e-postmeddelanden mellan bl.a. företrädare för Peab och Uppsala kommun.

## DOMSKÄL

### Vissa utgångspunkter för tingsrättens prövning

#### *Avtalet och avsiktsförklaringen*

Avtalet har, såvitt nu är av särskilt intresse, följande lydelse.

#### 1. BAKGRUND

- 1.2 Inom det område där Fastigheten är belägen ska ett detaljplanearbete påbörjas ("Detailplanen") och det förväntas att Fastigheten ska beredas byggrätter för bostadsändamål om ca 5 200 kvm ljust BTA (bruttoarea).
- 1.3 Det åligger Köparen att ansöka om detaljplaneläggning när Avtalet är påskrivet.

#### 4. KÖPESKILLING

- 4.1 Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till [...] 36 000 000 kronor ("Köpeskillingen"). Köpeskillingen ska erläggas i enlighet med vad som föreskrivs i punkterna 4.2 och 4.3, och justeras i enlighet med punkt 5.2.
- 4.2 Den ena delen av köpeskillingen ("Delköpeskillning I") ska uppgå till ett belopp som motsvarar 6,50 % av befintligt driftnetto [...]. Delköpeskillning I ska erläggas av Köparen [...] på Tillträdesdagen.
- 4.3 Den andra delen av köpeskillingen ("Delköpeskillning II") ska utgå enligt följande:
  - (i) Om lagakraftvunnen Detaljplan medger bebyggelse av bostäder om minst 5 200 kvm ljust BTA, ska ett skillnadsbelopp motsvarande differensen mellan

Köpeskillingen och Delköpeskillning I utgå ("Skillnadsbeloppet").

(ii) Om lagakraftvunnen Detaljplan inte medger bebyggelse av bostäder om minst 5 200 kvm ljus BTA, ska skillnadsbeloppet minska med 6 000 kr per ej medgiven kvadratmeter ljus BTA.

4.4. Delköpeskillning II ska erläggas av Köparen [...] senast tio (10) dagar efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

## 5. KOSTNADER OCH INTÄKTER

5.3 Kostnader och intäkter som inte kan fördelas mellan Parterna per Tillträdesdagen ska avräknas och regleras snarast genom upprättande av slutlig likvidavräkning, dock senast den 3 april 2017. [...].

## 7. DETALJPLANEARBETET

Köparen har efter att avsiktsförklaring ingicks mellan Parterna den 16 december 2015 inlett arbetet med att söka planbesked för Detaljplanen. Parterna är överens om att Köparen, från det att Avtalet undertecknats, ska driva och bekosta arbetet med Detaljplanen.

I avsiktsförklaringen anges bl.a. följande.

## 2. VILLKOR FÖR AFFÄRENS GENOMFÖRANDE

Peab avser att köpa Fastigheten för 36 000 000 kr. Köpeskillingen är fördelad på två betalningstillfällen. Vid tecknande av köpekontrakt erläggs 15 000 000 kr. När ny detaljplan för fastigheten har vunnit laga kraft erläggs en tilläggsköpeskillning. Tilläggsköpeskillningen utgår i sin helhet om den nya detaljplanen medger bebyggelse av bostäder om minst 5 200 m<sup>2</sup> ljus BTA (bruttoarea). Om detaljplanen ej medger minst 5 200 m<sup>2</sup> ljus BTA, så skall tilläggsköpeskillningen räknas av med 6 000 kr ej medgiven m<sup>2</sup> ljus BTA.

### Övriga villkor för affären, det fortsatta arbetet:

När detta avtal är undertecknat inleder Peab omgående arbetet med att söka planbesked för ny detaljplan med ändamålet bostäder. Så snart ett positivt planbesked har erhållits från Uppsala kommun så skall köpekontrakt på sedvanliga och marknadsmässiga villkor undertecknas. Dock senast den 31 maj 2016. Peab driver och bekostar därefter arbetet med en ny detaljplan.

## 3. TIDPLAN

Så snart sedvanlig due diligence genomförts, positivt planbesked har erhållits från Uppsala kommun, samt att Parterna har erhållit sina interna godkännanden, skall Parterna på sedvanliga och marknadsmässiga villkor ingå bindande avtal om överlåtelsen av Fastigheten. Dock senast den 31 maj 2016.

### *Frågan i målet*

Peab erlade den första delköpeskillingen, uppgående till 13 654 549 kr, vid tillträdet.

Urental har i målet väckt talan mot Peab om utfående av de resterande 22 345 451 kr som inte har erlagts under påstående att beloppet enligt avtalet skulle erläggas senast vid en viss



tidpunkt och att denna har passerat. Urental kräver således fullgörelse av avtalet och talan avser inte skadestånd på grund av avtalsbrott. Peab har bestritt kravet med hänvisning till att betalningsskyldighet enligt avtalet ännu inte har inträtt.

Vad tingsrätten har att pröva är således om det, som Urental har påstått, följer av parternas avtal att betalningsskyldighet för den resterande köpeskillingen har inträtt. Avgörande för utgången i målet är därmed vad tingsrätten finner att parterna har avtalat i detta avseende.

*Avtalstolkning m.m.*

I en tvist om tolkningen av ett avtal ska domstolen som utgångspunkt försöka klarlägga vad parterna gemensamt avsett med avtalet. När en gemensam partsavsikt inte kan fastställas får tolkningen i stället bygga på objektiva grunder och utgångspunkten är då avtalets ordalydelse. Om ordalydelsen ger utrymme för olika tolkningar, liksom när ordalydelsen inte ger något besked alls, får ledning sökas i andra faktorer. Sådana andra faktorer kan vara avtalets systematik, bakgrunden till avtalet (dess syfte), avtalsföremålets natur och ibland parternas ställning. Ett avtalsvillkor kan också behöva tolkas i ljuset av dispositiv rätt. Det är i allmänhet naturligt att utgå från att ett avtal ska fylla en förnuftig funktion och utgöra en rimlig reglering av parternas intressen.

Om något resultat inte kan uppnås vid en prövning av ovan nämnda faktorer kan det finnas anledning att falla tillbaka på andra mera generella tolkningsprinciper. Det kan exempelvis gälla den så kallade oklarhetsregeln – som aktualiseras främst vid villkor med särskilt ogynnsamma verkningar och i konsumentrelationer – samt den s.k. dolusregeln. (Se NJA 2021 s. 597 med däri gjorda hänvisningar).

Avtalstexten utgör i regel det viktigaste underlaget för tolkningen och tillmäts stark bevisverkan när det gäller att fastställa avtalsinnehållet. Om ett avtal har getts skriftlig form ankommer det som utgångspunkt på den som påstår att parterna har avsett något annat än vad som framgår av lydelsen att bevisa detta. Med andra ord har den som påstår ett avtalsinnehåll, som inte har stöd i ordalydelsen, bevisbördan för sitt påstående. Det beviskrav som normalt gäller i tvistemål, dvs. styrkt eller visat, är tillämpligt. (Se bl.a.

Kullberg, Bevisbörda och beviskrav [2018, version 1, JUNO], s. 15 samt Adlercreutz & Mulder, Avtal – Lärobok i allmän avtalsrätt [2021, version 15, JUNO], s. 136).

### **Tingsrättens bedömning**

#### *Gemensam partsavsikt*

Urental har i första hand gjort gällande att den gemensamma partsavsikten har varit att avtala om en tidpunkt då den fulla köpeskillingen senast skulle erläggas, oaktat att detta inte uttryckligen konkretiserats i det skriftliga avtalet. Den utredning som tar sikte på vad parterna avsett skulle gälla mellan dem består, utöver avtalet och avsiktsförklaringen, i allt väsentligt av förhör med Fredrik Lambeck, Stefan Liljebris och Sarah Paskota.

Fredrik Lambeck har uppgett att Bert Lambeck, hans far och Urentals dåvarande ställföreträdare, med jämna mellanrum berättade för honom om affären. Fredrik Lambeck har berättat att han fick uppfattningen att det fanns en tydlig kronologi i affären med ett slutdatum och att han förstod Bert Lambeck som att dennes uppfattning var att affären skulle bli klar under våren 2017. Enligt vad Fredrik Lambeck vidare har uppgett ingick även Urental ett annat avtal som var beroende av att pengar inflöt från affären med Peab.

Fredrik Lambecks uppgifter ger i och för sig visst stöd för att Bert Lambecks förhoppning var att affären skulle slutligt regleras tidigare än vad som har kommit att ske. Enligt vad Fredrik Lambeck själv har uppgett var han dock inte delaktig vid avtalets ingående eller avtalsförhandlingarna. Han har inte heller lämnat några närmare uppgifter om Peab avsåg att avtalet skulle innehålla en bestämd sluttid för när köpeskillingen skulle erläggas och hans uppgifter kring avtalsförhandlingarna har, av förvisso naturliga skäl, i allmänhet varit tämligen vaga. Med hänsyn till det nu sagda anser tingsrätten att hans uppgifter inte kan tillmätas någon avgörande betydelse för frågan om parterna gemensamt avsett att reglera köpeskillingens erläggande på något annat sätt än vad som framgår av avtalet.

Vidare talar vittnesmålen från Stefan Liljebris och Sarah Paskota – som båda var delaktiga vid avtalets ingående – mot påståendet att det beträffande den frågan fanns en gemensam partsavsikt som avvek från hur avtalet slutligen utformades.

Stefan Liljebris har uppgett att parterna resonerade sig fram till ett avtal och att tanken var att Peab skulle ansöka om detaljplaneändring och bygga bostäder, vartefter Urental skulle få en tilläggsköpeskillning beroende på hur många bostäder det blev. Vidare har han berättat att det i exploateringssammanhang är vanligt med en modell där man använder sig av en betalning ”up front” och därefter en tilläggsbetalning baserad på vad den eventuella detaljplanen medger. Han uppfattade inte heller det som att Urental hade en avvikande uppfattning i frågan om hur betalningen skulle läggas upp och de förde inte några närmare diskussioner kring den.

Sarah Paskota – som även var delaktig vid framtagandet av avsiktsförklaringen – har i huvudsak bekräftat den bild som Stefan Liljebis gett uttryck för. Hon har bl.a. uppgett att det togs fram ett avtal som skulle spegla avsiktsförklaringen med en grundköpeskillning och en tilläggsköpeskillning, varav den sistnämnda skulle styras av en eventuell framtida lagakraftvunnen detaljplan. Vidare har hon uppgett att den valda prismodellen är vanligt förekommande och att det inte förekom någon egentlig diskussion om den. Inte heller diskuterade parterna enligt henne någon sluttid för erläggandet av köpeskillningen.

Tingsrätten anser mot bakgrund av det anförda att det som framkommit inte ger stöd för att det, i nu aktuella delar, har funnits en gemensam partsavsikt som avviker från det som har manifesterats i avtalet. Tingsrätten övergår därför till att företa en objektiv tolkning av avtalet för att utröna om avtalet ska ges den innebörd som Urental har gjort gällande.

*Avtalets ordalydelse m.m.*

Enligt punkt 4.1 i avtalet uppgår köpeskillningen till 36 000 000 kr. Denna skrivning sedd för sig talar för Urentals ståndpunkt att Peab har att betala differensen mellan den nyss nämnda summan och det redan erlagda beloppet. En avtalsbestämmelse kan emellertid inte ses isolerat utan måste läsas i ljuset av avtalet i övrigt.

I samma punkt stadgas nämligen vidare att köpeskillningen ska erläggas i enlighet med punkterna 4.2 och 4.3. Enligt den förstnämnda punkten ska den första delköpeskillningen erläggas på tillträdesdagen, vilket också har skett. Av den sistnämnda punkten framgår att

den andra delen av köpeskillingen ska beräknas utifrån utfallet av en ny lagakraftvunnen detaljplan och utgå antingen med i) ett belopp motsvarande differensen mellan 36 000 000 kr och den redan erlagda första delköpeskillingen eller ii) ett belopp motsvarande den nyss nämnda differensen minskat med ett visst belopp. I punkt 4.4 anges slutligen att den andra delköpeskillingen ska erläggas senast tio dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Enligt tingsrättens mening följer det direkt av ordalydelsen i punkterna 4.2–4.3 att en förutsättning för att den andra delköpeskillingen ska utgå är att det meddelats en ny detaljplan som vunnit laga kraft och att detaljplanen i fråga medger viss bebyggelse. Vidare framgår det av ordalydelsen i punkt 4.4. att betalning av den andra delköpeskillingen ska erläggas först efter det att en ny detaljplan har vunnit laga kraft.

Urental har emellertid gjort gällande att betalningsskyldigheten enligt avtalet inträtt i första hand när Peab sålde fastigheten vidare och, i andra hand, när slutlig likvidavräkning skulle ske.

Vad gäller det förstnämnda påståendet konstaterar tingsrätten att det i avtalet inte går att finna något stöd för att en överlåtelse av fastigheten utlöser betalningsskyldighet. Tingsrätten noterar därutöver att Urental inte ens berört hur detta ska anses framgå av avtalet. Vidare konstaterar tingsrätten att Peab, även efter en överlåtelse, fortsatt är bundet av de förpliktelser som enligt avtalet åvilar bolaget. Enligt vad som bl.a. framkommit av förhöret med Mattias Tapper – som uppgett att han inte ens var medveten om att fastigheten överlåtits och att Peab har arbetat kontinuerligt med att få till stånd en ny detaljplan, vilket också bekräftas av den skriftliga utredningen – har Peab även efter överlåtelsen därutöver haft starka incitament att verka för en ny detaljplan som medger bebyggelse av bostadsrätter.

Såvitt gäller det andra påståendet noterar tingsrätten att bestämmelsen i punkt 5.3 tar sikte på kostnader samt intäkter som inte kan avräknas vid tillträdesdagen och som ska regleras genom slutlig likvidavräkning. Denna bestämmelse har enligt tingsrätten ingen bäring på frågan om köpeskillingens storlek eller tidpunkten för erläggandet av denna.

Bestämmelsen kan – särskilt i ljuset av punkterna 4.2–4.4 – enligt tingsrätten inte heller tas till intäkt för att parterna avsett att köpeskillingen slutligt skulle regleras vid slutlig likvidavräkning. I sammanhanget bör även noteras att Torsten Livion och Stefan Liljebris i sina utsagor har tecknat en bild av att det i en kommun som Uppsala vanligtvis tar flera år innan en ny detaljplan har vunnit laga kraft. Mot den bakgrunden förefaller det enligt tingsrätten vidare som klart osannolikt att parternas avsikt var att köpeskillingen – vars storlek är avhängig en ny lagakraftvunnen detaljplanen – skulle kunna slutligt regleras den 3 april 2017, dvs. mindre än ett år efter avtalets ingående.

Till följd av det anförda anser tingsrätten att det som Urental har framfört angående tidpunkten för betalningsskyldighetens inträdande inte medför någon annan slutsats beträffande avtalstolkningen i nu aktuella delar.

Den slutsats som enligt tingsrätten följer av en tolkning med utgångspunkt i ordalydelsen vinner också mycket starkt stöd av att det i punkt 2 i avsiktsförklaringen stadgas att en tilläggsköpeskillning ska erläggas när en ny detaljplan för fastigheten har vunnit laga kraft.

Enligt vad såväl Sarah Paskota som Stefan Liljebris uppgett är en prismodell av aktuellt slag också vanligt förekommande i branschen och den anses innebära en välavvägd riskfördelning mellan parterna. Mot bakgrund av att storleken på den första delköpeskillingen har beräknats utifrån det befintliga driftnettot anser även tingsrätten att en sådan modell innebär en rimlig reglering av parternas intressen när det råder osäkerhet om en ny detaljplan kommer att antas eller inte och vilka möjligheter till framtida bebyggelse som finns. Vid en sådan lösning kommer säljaren, i linje med vad Sarah Paskota har berättat, att få ta del av värdestegringen som en ny detaljplan medför. Om en ny detaljplan inte antas har säljaren ändå fått marknadsmässigt betalt för fastigheten och köparen har då inte heller betalat ett pris överstigande befintligt marknadsvärde. En annan tolkning, likt den Urental har förespråkat, skulle därutöver innebära att punkterna 4.2–4.4 inte fyller någon som helst funktion. Det framstår enligt tingsrätten inte som sannolikt att parterna avsett en sådan ordning.

Det enda som i någon mån talar för en annan tolkning är att avtalet i punkt 4.1 klart stipulerar att köpeskillingen uppgår till ett bestämt belopp. Om avsikten är att den ska vara beroende av vissa, vid avtalets ingående, ännu inte kända förhållanden framstår den valda skrivningen inte som logisk. Mot bakgrund av det ovan anförda kan avtalet emellertid inte tolkas på något annat sätt än att en ny lagakraftvunnen detaljplan utgör en absolut förutsättning för att betalningsskyldighet avseende den andra delköpeskillingen ska inträda.

Tingsrätten konstaterar i sammanhanget även att det genom vad som framgår av utredningen är klarlagt att parternas förväntan var att en ny detaljplan skulle antas och då medge byggrätter för bostadsändamål om ca 5 200 kvm. Om den förväntningen realiserades skulle köpeskillingen också uppgå till 36 000 000 kr och det är sannolikt mot denna bakgrund som punkt 4.1 måste läsas. Stefan Liljebris har beskrivit det som att avtalet formulerades på detta sätt av närmast pedagogiska skäl men ytterligare utredning kring detta saknas, varför några säkra slutsatser om syftet med bestämmelsens utformning inte kan dras. Oaktat hur det förhåller sig i detta avseende och med beaktande av bl.a. den restriktiva tillämpning oklarhetsregeln har getts i praxis anser tingsrätten dock att denna oklarhet inte är av sådan karaktär att den föranleder ett frångående av avtalets i övrigt klara ordalydelse.

*Peabs underlåtenhet att ansöka om detaljplan*

En stor del av utredningen och argumentationen i målet har kretsat kring att Peab ostridigt har underlåtit att ansöka om en ny detaljplan. Det framgår i och för sig av såväl avtalets ordalydelse som utredningen i övrigt att Peab har haft en skyldighet att ansöka om detaljplaneläggning. Vilka åtgärder Peab i detta avseende vidtagit, eller inte vidtagit, skulle enligt tingsrätten kunna ha bäring på frågan om Peab har gjort sig skyldigt till ett avtalsbrott som kan berättiga Urental till skadestånd.

Huruvida Peab har gjort sig skyldigt till ett sådant avtalsbrott har enligt tingsrätten emellertid ingen betydelse för hur parternas avtal ska tolkas. Eftersom Urental inte har fört en skadeståndstalan utan enbart har krävt fullgörelse i enlighet med avtalet, anser

tingsrätten därför att vad som framkommit om de nu nämnda förhållandena saknar betydelse för tingsrättens prövning.

### **Sammanfattande slutsatser**

Enligt vad som framgått finner tingsrätten att utredningen inte ger stöd för att parterna har haft en gemensam avsikt som avviker från avtalets ordalydelse. Vidare anser tingsrätten att det vid en tolkning av avtalet framgår dels att en förutsättning för att hela eller någon del av den resterande köpeskillingen ska utgå är att en ny detaljplan för fastigheten har vunnit laga kraft, dels att betalningsskyldighet för Peab inträder först tio dagar efter detta. Det är ostridigt att det inte finns någon ny lagakraftvunnen detaljplan. Någon ytterligare betalningsskyldighet enligt avtalet för Peab har därmed ännu inte inträtt. Vad Urental har anfört om Peabs avtalsbrott föranleder inte någon annan bedömning. Urentals talan ska därför ogillas.

### **Rättegångskostnader**

Vid denna utgång ska Urental ersätta Peabs rättegångskostnader. Peab har begärt ersättning för 116 timmars arbete jämte vissa utlägg. Urental har överlämnat till tingsrätten att bedöma skäligheten av den begärda ersättningen. I denna del gör tingsrätten följande överväganden.

Vid bedömningen av vad som är skäligen ombudsarvode beaktas inte enbart nedlagd tid utan även målets beskaffenhet och omfattning samt den omsorg och skicklighet med vilket arbetet har utförts. Vidare kan hänsyn tas till omständigheter såsom tvistemålets värde och den betydelse som målets utgång i övrigt haft för parten. (Se bl.a. NJA 1997 s. 854).

En inte obetydlig del av Peabs rättegångskostnadsanspråk är, såvitt framgår av arbetsredogörelsen, hänförlig till utredningen rörande omständigheterna efter tillträdet. Denna utredning har lagts fram i huvudsak till vederläggande av vad Urental har gjort gällande angående Peabs underlåtenhet att ansöka om detaljplan. I enlighet med vad

tingsrätten tidigare har konstaterat är frågan om Peabs eventuella avtalsbrott emellertid utan betydelse i målet och detta borde även ha stått tämligen klart för Peab.

Mot angiven bakgrund kan det i och för sig finnas viss grund att ifrågasätta om arbetet i den nämnda delen har varit skäligen påkallat för att tillvarata Peabs rätt. Med hänsyn till såväl det sätt som Urental argumenterat som svårigheten för Peab att på förhand avgöra vilken betydelse tingsrätten skulle tillmätta frågan, anser tingsrätten dock att Peab har haft skäl att bemöta Urentals påståenden i dessa delar. Till följd av det anförda bedömer tingsrätten det nedlagda arbetet i denna del som skäligt.

Även kostnadsanspråket i övrigt framstår – med hänsyn till samtliga omständigheter – enligt tingsrätten som skäligt. Urental ska därför ersätta Peabs rättegångskostnader med det begärda beloppet.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (TR-02)

Domen får överklagas till Svea hovrätt senast den 1 mars 2022.

Maria Wetterstrand

Annika Folkesson

Per Samuelsson





## Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

### Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.  
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

## Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

### Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).