



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Linköpings tingsrätts dom 2022-12-16 i mål T 1072-21 och T 1071-21, se bilaga A

### PARTER

#### Klagande och motpart

1. Adnan Krait  
Ekholmsvägen 299  
589 29 Linköping

2. Nora Krait  
Samma adress

3. Emil Krait  
Östgötagatan 64 Lgh 1402  
582 55 Linköping

Ombud för 1-3: Jur. kand. Ingrid Uggla  
Ingrid Uggla AB  
Erik Dahlbergsgatan 41  
115 34 Stockholm

Ombud för 1-3: Advokat Cecilia Laveson  
Scheiman Advokatbyrå AB  
Sibyllegatan 49  
114 42 Stockholm

#### Klagande och motpart

Peab Bostad AB  
Box 808  
169 28 Solna

Ombud: Advokaterna Gunnar Johansson och Christofer Morales  
Advokatfirma DLA Piper Sweden KB  
Box 7315  
103 90 Stockholm

### SAKEN

Skadestånd m.m.

---

### HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten avslår Peab Bostad AB:s yrkande om avvisning av nya omständigheter.
  2. Hovrätten ändrar tingsrättens dom punkterna 2 och 3 på så sätt att
    - Adnan Krait och Nora Krait ska, solidariskt med varandra, till Peab Bostad AB utge ett kapitalbelopp om 634 286 kr, upplupen dröjsmålsränta till och med den 7 januari 2020 om 28 045 kr, samt löpande ränta enligt 6 § räntelagen att beräknas på ett belopp om 505 000 kr från och med den 8 januari 2020, på ett belopp om 122 196 kr från den 8 april 2021, samt på ett belopp om 7 090 kr från och med den 12 oktober 2018, allt till dess full betalning sker och
    - Emil Krait ska till Peab Bostad AB utge ett kapitalbelopp om 657 264 kr, upplupen dröjsmålsränta till och med den 31 januari 2020 om 86 050 kr, samt löpande ränta enligt 6 § räntelagen att beräknas på ett belopp om 555 000 kr från och med den 1 februari 2020, på ett belopp om 93 698 kr från den 8 april 2021 och på ett belopp om 8 566 kr från och med den 19 oktober 2018, allt till dess full betalning sker.
    - I övrigt gäller tingsrättens domslut.
  3. Adnan Krait och Nora Krait ska utge ersättning för Peab Bostad AB:s rättegångskostnader i hovrätten med 180 370 kr, varav 175 000 kr avser ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker.
  4. Emil Krait ska utge ersättning för Peab Bostad AB:s rättegångskostnader i hovrätten med 180 369 kr, varav 175 000 kr avser ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker.
-

## YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Nora Krait och Adnan Krait samt Emil Krait (förhandstecknarna) har yrkat att hovrätten ska ogilla Peab Bostad AB:s (Peab Bostad) respektive käromål. Förhandstecknarna har vidare yrkat att hovrätten ska befria dem från skyldigheten att ersätta bolaget för dess rättegångskostnader i tingsrätten samt i stället förplikta Peab Bostad att ersätta dem för sina respektive rättegångskostnader i tingsrätten.

Peab Bostad har yrkat att hovrätten – utöver den ränta som tingsrätten tillerkänt bolaget – ska förplikta Adnan Krait och Nora Krait att solidariskt med varandra utge ytterligare upplupen dröjsmålsränta med 405 873 kr avseende perioden 18 oktober 2018 – 13 november 2019 samt Emil Krait att utge ytterligare upplupen dröjsmålsränta med 371 216 kr avseende perioden 25 oktober 2018 – 15 oktober 2019. Peab Bostad har vidare yrkat att hovrätten helt ska bifalla bolagets yrkande i tingsrätten avseende rättegångskostnader.

Parterna har motsatt sig respektive motparts ändringsyrkanden.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

## HOVRÄTTENS DOMSKÄL

### Ramen för hovrättens prövning

Förhandstecknarna har i hovrätten angett att de genom förhandsavtalen inte varit skyldiga att ingå upplåtelseavtalen för lägenheterna eftersom upplåtelseavtalen innehåller avtalsvillkoret att tillträde ska ske ca nio månader efter upplåtelsen, ett villkor som inte fanns i förhandsavtalen. Dessa upplåtelseavtal utgjorde i stället anbud på upplåtelse som förhandstecknarna inte accepterade.

Peab Bostad har anfört att vad förhandstecknarna nu gjort gällande är nya omständigheter som lagts fram först i hovrätten och har yrkat att dessa ska avvisas.

Hovrätten konstaterar att förhandstecknarna redan i tingsrätten har åberopat den omständigheten att de genom förhandsavtalen inte blivit skyldiga att underteckna de upplåtelseavtal som Peab Bostad presenterat. Detta rör sig således inte om någon ny omständighet utan kan snarare ses som en rättslig argumentering. Peab Bostads avvisningsyrkande ska därför avslås.

Detta innebär att parterna har åberopat samma omständigheter som vid tingsrätten, med undantagen att förhandstecknarna frånfallit påståendet att Peab Bostad saknat saklegitimation i målet samt påståendet att föreningen inte inom skälig tid har reklamerat mot förhandstecknarnas underlåtenhet att ingå respektive upplåtelseavtal.

Parterna har även åberopat samma bevisning som i tingsrätten. Tingsrättens förhör har spelats upp med ljud och bild.

### **Bakgrund och frågorna i målet**

Tingsrätten har noggrant redogjort för bakgrunden till tvisten.

De grundläggande frågorna i målet är om förhandsavtalen är giltiga samt, i så fall, om förhandstecknarna haft rätt att frånträda eller häva avtalen. För det fall hovrätten finner att förhandstecknarna gjort sig skyldiga till väsentliga avtalsbrott genom att inte ingå upplåtelseavtal och därmed är skadeståndsskyldiga, är den huvudsakliga frågan om Peab Bostad begränsat sin skada.

### **Förhandsavtalen är giltiga**

Förhandstecknarna har gjort gällande att förhandsavtalen ska jämkas med stöd av 36 § avtalslagen så att avtalen inte innefattar någon skyldighet att ingå upplåtelseavtal eller, i annat fall, att skadeståndsskyldigheten sätts ned. Peab Bostad har framfört att det saknas grund för jämkning.

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.

#### **Förhandstecknarna har inte haft rätt att frånträda eller häva förhandsavtalen**

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

#### **Föreningen har haft rätt att häva förhandsavtalen och har rätt till skadestånd**

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.

### Skadans storlek

Inledningsvis bedömer hovrätten, i likhet med tingsrätten, att Peab Bostad har styrkt de skador och kostnader som de drabbats av till följd av förhandstecknarnas väsentliga avtalsbrott. Hovrätten delar även tingsrättens bedömning att det inte är visat att Peab Bostad haft skyldighet att förvärva de lägenheter som förhandstecknarna tecknat sig för.

Det återstår därmed att bedöma invändningen om föreningen kunnat begränsa sin skada genom att omgående försälja lägenheterna efter det att förhandstecknarna klargjort att de frånträtt eller hävt förhandsavtalen.

Hovrätten konstaterar, i likhet med tingsrätten, att föreningen haft rätt att antingen kräva fullgörelse eller att häva avtalen på grund av förhandstecknarnas väsentliga avtalsbrott samt att föreningen haft rätt att avvakta med att häva avtalen. Med hänsyn till de kostnader som följer av att låta en lägenhet stå obebodd, kan dock inte denna tid för överväganden vara obegränsad.

Den 25 mars 2018 meddelade förhandstecknarna att de frånträdde förhandsavtalen. Föreningen krävde därefter i april och oktober 2018 att förhandstecknarna skulle fullgöra sina förpliktelser. Föreningen har genom detta agerande gjort vad som anstår den för att inte drabbas av skada. Därefter måste det dock ha stått helt klart för föreningen att förhandstecknarna vägrade att fullgöra förhandsavtalen. Trots det avvaktade föreningen till september 2019 med att häva förhandsavtalen. Tiden för inflyttning hade då passerat och föreningen gick miste om löpande inkomster i form av årsavgifter. Hovrätten bedömer att föreningen borde ha begränsat skadan beträffande årsavgifterna genom att vid en tidigare tidpunkt häva förhandsavtalen och upplåta lägenheterna till annan. Av denna anledning finner hovrätten att Peab Bostad endast har rätt till ersättning för uteblivna årsavgifter fram till våren/sommaren 2019. Peab Bostads yrkande om ersättning för uteblivna årsavgifter ska därmed jämkas till skäligen uppskattade 30 000 kr per lägenhet.

Bedömningen beträffande övriga skador och kostnader påverkas inte av om föreningen hävt förhandsavtalen tidigare eftersom övriga kostnader varit desamma och mellanskillnaden mellan förhandstecknarnas pris och de nya köparnas pris varit motsvarande med hänsyn till den bevisning som förts avseende prisutvecklingen för bostadsrätter från 2018 till 2020.

Hovrätten delar vidare tingsrättens bedömning vad avser Peab Bostads fordran avseende tillval samt begärd ränta.

Sammanfattningsvis har Peab Bostad således rätt till ersättning enligt sitt yrkande för samtliga skador och kostnader förutom årsavgiften som jämkas. Adnan Krait och Nora Krait ska därmed betala skadestånd med 634 286 kr och Emil Krait med 657 264 kr.

### **Rättegångskostnader**

Peab Bostad har sammantaget vunnit målet även i hovrätten och förhandstecknarna ska därmed betala ersättning för Peab Bostads rättegångskostnader. Hovrätten delar tingsrättens bedömning avseende skälig ersättning för Peab Bostads rättegångskostnader i tingsrätten.

I hovrätten har Peab Bostad begärt ersättning för ombudskostnader med 530 010 kr och därutöver för utlägg. Förhandstecknarna har vitsordat 307 338 kr som skälig ersättning.

Hovrätten konstaterar att förhandstecknarna frånfallit två av de åberopade grunderna och att målet i övrigt rört samma faktiska och rättsliga frågeställningar som i tingsrätten. Även bevisningen har varit densamma. Det kan även ifrågasättas om det, med hänsyn till målets karaktär och omfattning, har varit motiverat med två advokater som ombud. Vid en sammantagen bedömning anser hovrätten att den begärda ersättningen framstår som väl hög. Peab Bostad får anses skäligen tillgodosedd med 350 000 kr inklusive mervärdesskatt avseende ombudskostnader. Den begärda ersättningen för utlägg är skälig. Kostnaderna ska fördelas lika mellan Adnan Krait och Nora Krait å ena sidan samt Emil Krait å andra sidan.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 28 december 2023.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Helen Svensson och Ylva Brämberg (referent),  
f.d. lagmannen Anna-Karin Lundberg och hovrättsassessorn Matilda Nilson

**Hovrätten är enig.**





LINKÖPINGS TINGSRÄTT  
Rotel 09

**DOM**  
2022-12-16  
Meddelad i  
Linköping

Sid 1 (39)  
Mål nr  
T 1071-21  
T 1072-21

## PARTER

### Kärande

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

Ombud: advokaterna Christofer Morales och Gunnar Johansson  
Advokatfirma DLA Piper Sweden KB  
Box 7315  
103 90 Stockholm

### Svarande i T 1071-21

1. Adnan Krait, 19500415-8258  
Ekholmsvägen 299  
589 29 Linköping

2. Claire NORA Krait, 19561225-0760  
Ekholmsvägen 299  
589 29 Linköping

Ombud för 1-2: juristen Ingrid Ugglå  
c/o Ingrid ugglå AB  
Erik Dahlbergsgatan 41  
115 34 Stockholm

Ombud för 1-2: advokaten Stefan Walhagen  
Walhagen Advokatbyrå AB  
Strandvägen 7A, 4 tr  
114 56 Stockholm

### Svarande i T 1072-21

Emil Krait, 19910729-4036  
Östgötagatan 64 lgh 1402  
582 55 Linköping

Ombud: advokaten Stefan Walhagen och juristen Ingrid Ugglå

Dok.Id 683794

**Postadress**  
Box 365  
581 03 Linköping

**Besöksadress**  
Brigadgatan 3

**Telefon**  
013-25 10 00  
**E-post:** linkopings.tingsratt@dom.se  
www.domstol.se/linkopings-tingsratt/

**Telefax**

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

## **DOMSLUT**

1. Yrkandet om avvisning lämnas utan bifall.
  2. Adnan Krait och Nora Krait ska, solidariskt med varandra, till Peab Bostad AB utge ett kapitalbelopp om 668 286 kr, upplupen dröjsmålsränta till och med den 7 januari 2020 om 28 045 kr, samt löpande ränta enligt 6 § räntelagen att beräknas på ett belopp om 539 000 kr från och med den 8 januari 2020, på ett belopp om 122 196 kr från den 8 april 2021, samt på ett belopp om 7 090 kr från och med den 12 oktober 2018, allt till dess full betalning sker
  3. Emil Krait ska till Peab Bostad AB utge ett kapitalbelopp om 695 586 kr, upplupen dröjsmålsränta till och med den 31 januari 2020 om 86 050 kr, samt löpande ränta enligt 6 § räntelagen att beräknas på ett belopp om 593 322 kr från och med den 1 februari 2020, på ett belopp om 93 698 kr från den 8 april 201 och på ett belopp om 8 566 kr från och med den 19 oktober 2018, allt till dess full betalning sker.
  4. Adnan Krait och Nora Krait ska utge ersättning för Peab Bostad AB:s rättegångskostnader med 416 641 kr, varav 400 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.
  5. Emil Krait ska utge ersättning för Peab Bostad AB:s rättegångskostnader med 415 519 kr, varav 400 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.
  6. Peab Bostad AB:s begäran att Stefan Walhagen och Ingrid Ugglå solidariskt med Adnan Krait och Nora Krait respektive med Emil Krait ska utge ersättning för del av Peab Bostad AB:s rättegångskostnader ogillas.
-

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. BAKGRUND</b> .....	<b>4</b>
<b>2. YRKANDEN OCH INSTÄLLNING</b> .....	<b>5</b>
<b>3. GRUNDER</b> .....	<b>7</b>
3.1. Peab Bostad AB:s grund för käromålet .....	7
3.2. Förhandstecknarnas grund för sin inställning .....	8
3.3. Peab Bostad AB:s bemötande av förhandstecknarnas bestridandegrunder ...	10
<b>4. PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN</b> .....	<b>11</b>
4.1. Utveckling av Peab Bostad AB:s talan .....	11
Överlåtelsen av kravet till Peab Bostad AB .....	11
Inledande om skadeståndsskyldigheten.....	11
Förhandstecknarnas rätt enligt bostadsrättslagen att frånträda avtalet.....	12
Förhandstecknarnas hävningsrätt .....	14
Föreningens hävning .....	15
Angående skadans storlek och ränta .....	16
Tillvalen.....	19
Angående solidariskt ansvar för rättegångskostnader.....	19
4.2. Utveckling av förhandstecknarnas inställning .....	20
Överlåtelsen av kravet till Peab Bostad AB .....	20
Inledande om skadeståndsskyldigheten.....	22
Förhandstecknarnas rätt enligt bostadsrättslagen att frånträda avtalen.....	23
Förhandstecknarnas hävningsrätt .....	24
Föreningens hävning .....	25
Angående skadans storlek och ränta .....	26
Tillvalen.....	27
Angående solidariskt ansvar för rättegångskostnader.....	27
<b>5. BEVISNING</b> .....	<b>28</b>
<b>6. DOMSKÄL</b> .....	<b>28</b>

## 1. **BAKGRUND**

Bostadsrättsföreningen VIP-Logen, org.nr. 769628-1463, (föreningen) 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 Emil Krait, dels med Adnan Krait och Nora Krait ingått så kallade förhandsavtal avseende framtida upplåtelse av bostadsrätt i föreningen, till lägenheterna nr D-2706 respektive D-2906 på Evenemangsgatan 34 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. Enligt förhandsavtalet som Adnan Krait och Nora Krait ingått med föreningen avseende lägenheten nr D-2706, skulle de förvärva denna genom erläggande av beräknade avgifter bestående av insats om 4 140 000 kr, upplåtelseavgift om 885 000 kr samt årsavgift om 52 440 kr, medan Emil Krait enligt det förhandsavtal som han ingått med föreningen skulle förvärva lägenheten D-2906 genom erläggande av beräknade avgifter bestående av insats om 4 140 000 kr, upplåtelseavgift om 935 000 kr samt årsavgift om 52 440 kr. Såväl Adnan Krait och Nora Krait som Emil Krait (förhandstecknarna) har i samband med ingåendet av förhandsavtalen erlagt ett förskott om 100 000 kr 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 Adnan Kraits och

Nora Kraits lägenhet var den 17 oktober 2018 och till Emil Kraits lägenhet den 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. Föreningen har därefter den 5 april 2018 avseende Emil Krait och den 6 april 2018 avseende Adnan Krait och Nora Krait motsatt sig att grund för frånträdande/hävning förelåg och uppmanat till fullföljd av förpliktelserna enligt förhandsavtalen. Ingen av förhandstecknarna har herefter ingått upplåtelseavtal med föreningen.

Föreningen har hävt respektive förhandsavtal genom hävningsmeddelanden daterade den 18 september 2019, som delgavs förhandstecknarna i oktober respektive november 2019. 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:s talan grundas på skadestånd dels för den skada som föreningen lidit på grund av Adnan Kraits och Nora Kraits respektive Emil Kraits avtalsbrott, som det gjorts gällande överlåtits till Peab Bostad AB, dels för utebliven delbetalning för tillvalsbeställningar som förhandstecknarna gjort av Peab Bostad AB.

## 2. YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

**Peab Bostad AB** har begärt att Adnan Krait och Nora Krait, solidariskt med varandra, till Peab Bostad AB ska utge ett kapitalbelopp om 668 286 kr, upplupen dröjsmålsränta med 405 873 kr avseende perioden från och med den 18 oktober 2018 till och med den 13 november 2019 och med 28 045 kr avseende perioden från och med den 13 december 2019 till och med den 7 januari 2020, samt därutöver utge löpande ränta enligt 6 § räntelagen från och med den 12 oktober 2018 på ett belopp om 7 090 kr, från och med den 8 januari 2020 på ett belopp om 539 000 kr och från dagen för delgivning av stämmningsansökan på ett belopp om 122 196 kr, allt till dess betalning sker. I andra hand har begärts att ränta enligt 6 § räntelagen ska utgå på kapitalbeloppet om 668 286 kr från dagen för delgivning av stämmningsansökan till dess betalning sker.

Peab Bostad AB har vidare begärt att Emil Krait till Peab Bostad AB ska utge ett kapitalbelopp om 695 586 kr, upplupen dröjsmålsränta med 371 216 kr avseende perioden från och med den 25 oktober 2018 till och med den 15 oktober 2019 och med 86 050 kr avseende perioden från och med den 14 november 2019 till och med den 31 januari 2020, samt därutöver utge löpande ränta enligt 6 § räntelagen från och med den 19 oktober 2018 på ett belopp om 8 566 kr, från och med den 1 februari 2020 på ett belopp om 593 322 kr och från dagen för delgivning av stämningsansökan på ett belopp om 93 698 kr, allt till dess betalning sker. Peab Bostad AB har i andra hand begärt att ränta enligt 6 § räntelagen ska utgå på kapitalbeloppet om 695 586 kr från dagen för delgivning av stämningsansökan till dess betalning sker.

**Förhandstecknarna** har bestritt Peab Bostad AB:s talan, samt för egen del i första hand begärt att talan ska avvisas, i andra hand att den ska ogillas. Ingen av förhandstecknarna har vitsordat något kapitalbelopp eller upplupen ränta som skäligt i och för sig. Ränta enligt lag har dock vitsordats i enlighet med Peab Bostad AB:s begäran i andra hand.

**Peab Bostad AB** har motsatt sig att dess talan ska avvisas.

Båda parter har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

**Peab Bostad AB** har begärt att tingsrätten ska ålägga svarandeombuden att, oavsett utgången i målet, solidariskt med svarandena svara för rättegångskostnaderna i målet såvitt avser frågan om Peab Bostad AB:s saklegitimation och bristande behörighet och befogenhet, på så sätt att de solidariskt med Adnan Krait och Nora Krait ska utge ersättning för rättegångskostnaderna med 100 000 kr och solidariskt med Emil Krait ska utge ersättning för rättegångskostnaderna med 100 000 kr.

**Förhandstecknarna** och **svarandeombuden** har motsatt sig Peab Bostad AB:s begäran om solidariskt betalningsansvar för rättegångskostnader.

### 3. GRUNDER

#### 3.1. Peab Bostad AB:s grund för käromålet

##### *Föreningens skadeståndsfordran*

Peab Bostad AB:s fordran grundas på att Peab Bostad AB inträtt i bostadsrättsföreningen VIP-Logens ställe och övertagit föreningens skadeståndsfordringar på förhandstecknarna till följd av deras väsentliga avtalsbrott mot förpliktelserna enligt de respektive förhandsavtal som förhandstecknarna har ingått med föreningen avseende bostadsrätterna till lägenheterna med lägenhetsnummer D-2706 respektive D-2906, med adress Evenemangsgatan 34 i Solna. Föreningens rätt till skadestånd vid avtalsbrott följer av förhandsavtalen.

Föreningen har, till följd av förhandstecknarnas respektive väsentliga avtalsbrott, åsamkats skada. Ingen av förhandstecknarna har ersatt föreningen för liden skada. Föreningen har överlåtit hela sin skadeståndsfordran på förhandstecknarna till Peab Bostad AB vilket Adnan Krait och Nora Krait respektive Emil Krait har underrättats om.

##### *Fordran för tillval*

Emil Krait respektive Adnan Krait och Nora Krait har ingått avtal med Peab Bostad AB avseende tillval till den respektive lägenhet de tecknat förhandsavtal för. Varken Emil Krait eller Adnan Krait och Nora Krait har fullgjort sina betalningsförpliktelser till följd av sina gjorda tillval. Fordran har förfallit till betalning.

##### *Dröjsmålsränta*

Rätten till dröjsmålsränta följer av lag.

##### *Solidariskt betalningsansvar för svarandeombuden*

Emil Kraits respektive Adnan Kraits och Nora Kraits ombud har föranlett merkostnader i målet för Peab Bostad AB genom vårdslöshet eller försummelse. Det föreligger förutsättningar för solidariskt betalningsansvar enligt 18 kap. 7 § rättegångsbalken.

### **3.2. Förhandstecknarnas grund för sin inställning**

#### *Föreningens skadeståndsfordran*

Peab Bostad AB saknar saklegitimation i målet. Toni Lahdo, som ingått avtalet om överlåtelse av fordran till Peab Bostad AB, har saknat behörighet att binda föreningen till överlåtelse av i målet omstämnda skadeståndsfordringar. Peab Bostad AB har vid tecknandet av avtalet om fordringsöverlåtelsen insett eller bort inse att Toni Lahdo överskred sin behörighet när han för föreningens räkning undertecknade avtalet. Om Toni Lahdo skulle anses ha behörighet att binda föreningen till överlåtelse av i målet omstämmd skadeståndsfordran saknar han i alla händelser befogenhet att binda föreningen till överlåtelse av skadeståndsfordran. Peab Bostad AB:s talan ska i första hand avvisas i andra hand ogillas.

För det fall Peab Bostad AB:s talan inte avvisas/ogillas vitsordas det att förhandstecknarna inte ingått upplåtelseavtalen, erlagt avtalad insats, upplåtelseavgift och årsavgifter i enlighet med förhandsavtalen. Dock har en sådan skyldighet saknats.

I första hand har förhandstecknarna den 25 mars 2018 med stöd av 5 kap. 8 § andra punkten bostadsrättslagen frånträtt förhandsavtalen då lägenheterna på grund av föreningens försummelse inte inom skälig tid efter kvartal 4 2017 upplåtits till dem innefattades såväl att ingå upplåtelseavtal som tillträde med bostadsrätt. Frånträddandet av avtalen har gällt genast enligt 5 kap. 8 § andra punkten bostadsrättslagen.

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 av följande skäl.

Föreningen har inte inom skälig tid reklamerat mot förhandstecknarnas respektive underlåtenhet att ingå upplåtelseavtalen och hävt avtalen. Reklamationsfristen började löpa i oktober 2018 då det stod klart att förhandstecknarna inte skulle tillträda lägenheterna. Föreningen har inte begränsat sin skada och därtill varit medvällande till skadan genom att dels inte omgående upplåta lägenheterna med bostadsrätt sedan förhandsavtalen frånträts/hävts av förhandstecknarna varvid full ersättning hade erhållits, dels inte nyttja en garantiutfästelse som Peab Bostad AB utställt till föreningen avseende lägenheterna, varigenom föreningens skada skulle ersättas av Peab Bostad AB genom förvärvande.

Det vitsordas att ränta ska utgå enligt lag. Den 24 oktober 2018 (Emil Krait) respektive den 17 oktober 2018 (Adnan Krait och Nora Krait) har inte varit bestämda förfallodagar. Därför ska dröjsmålsränta från och med den 25 oktober 2018 till och med den 15 oktober 2019 inte utgå avseende Emil Krait och dröjsmålsränta från och med den 18 oktober 2018 till och med den 13 november 2019 inte utgå avseende Adnan Krait och Nora Krait.

*Fordran avseende tillval*

Det är inte visat att Peab Bostad AB åsamkats någon kostnad för någon förhandstecknares respektive tillval. Skadestånd ska därför inte utgå. Ränta vitsordas enligt lag.

*Solidariskt betalningsansvar*

Det har inte föranletts uppskov i målet och motparten har inte vållats kostnad genom vårdslöshet eller försummelse. Det föreligger inte förutsättningar för solidariskt betalningsansvar.

**3.3. Peab Bostad AB:s bemötande av förhandstecknarnas bestridande grunder**

Föreningen har överlåtit skadeståndsfordringarna på förhandstecknarna till Peab Bostad AB. Överlåtelseerna är giltiga. Peab Bostad AB är därför behörig att föra talan i målet.

Förhandstecknarna har saknat laglig rätt att frånträda respektive häva förhandsavtalen och har inte med giltig verkan frånträtt eller hävt förhandsavtalet.

Föreningen har begränsat sin skada och inte varit medvållande till skadan.

Föreningens skada har inte ersatts av Peab Bostad AB och det har inte funnits något sådant åtagande omfattandes föreningens skada med anledning av vare sig Adnan Kraits och Nora Kraits eller Emil Kraits avtalsbrott.

Det saknas grund för jämkning av förhandsavtalet och/eller skadeståndets storlek.

#### 4. PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN

##### 4.1. Utveckling av Peab Bostad AB:s talan

###### *Överlåtelsen av kravet till Peab Bostad AB*

Föreningen har överlåtit aktuella fordringar med anledning av förhandstecknarnas avtalsbrott till Peab Bostad AB. Fordringsöverlåtelseavtalen har behörigen ingåtts av Toni Lahdo med fullmakt från föreningen och är giltiga.

Det bestrids att föreningen inte haft rätt att överlåta fordringarna till Peab Bostad AB eller att överlåtelserna strider mot föreningens stadgar eller lag. De omständigheter som åberopas av förhandstecknarna saknar relevans för bedömningen i den delen. Den ersättning som Peab Bostad AB erlagt till föreningen enligt överlåtelseavtalen utgör varken insats eller upplåtelseavgift. Toni Lahdo har heller inte överskridit sin befogenhet. Hur föreningen redovisat ersättningen i sin årsredovisning och vad som i övrigt anges i föreningens årsredovisningar eller dess förenlighet med inskränkningar i en ställföreträdarens kompetens enligt 7 kap. 42 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar påverkar inte överlåtelseavtalets giltighet. För det fall Toni Lahdo har saknat befogenhet att ingå avtalet har föreningen i vart fall i senare läkt bristen genom att godkänna föreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2020 på årsstämman, då dispositionen har tagits upp. Det bestrids att Peab Bostad AB har ett bestämmande inflytande över föreningen. Oavsett Peab Bostad AB:s inflytande över föreningen saknar det relevans för bedömningen av överlåtelsernas giltighet. Föreningen och Peab Bostad AB har genom brev till förhandstecknarna daterade den 29 september 2020 underrättat dem om fordringsöverlåtelsen. Peab Bostad AB är rättmätig borgenär och saklegitimerad att föra talan i målet.

###### *Inledande om skadeståndsskyldigheten*

Efter ingåendet av förhandsavtalen i december 2015 har det ålegat förhandstecknarna att, på de villkor som följer av avtalen, ingå upplåtelseavtal med föreningen avseende lägenheterna samt att på tillträdesdagen erlægga avtalade insatser, upplåtelseavgifter och

årsavgifter i enlighet med förhandsavtalen och de upplåtelseavtal som det ålegat dem att ingå.

Upplåtelseavtal har funnits tillgängligt för tecknande på ett informationsmöte som förhandstecknarna har kallats till den 28 februari 2018, men som förhandstecknarna underlåtit att inställa sig till. Efter informationsmötet har vidare, beträffande Emil Krait, även ett utkast på upplåtelseavtal postats till honom den 16 mars 2018, utan att detta har ingåtts. Förhandstecknarna har gjort sig skyldiga till väsentliga avtalsbrott genom att utan giltigt skäl underlåta att ingå upplåtelseavtalen, samt därefter underlåta att erlagga avtalade avgifter och tillträda lägenheterna. Att förhandstecknarna underlåtit att ingå upplåtelseavtalen har inte berott på föreningen. Underlåtelsen att teckna upplåtelseavtal då eller i nära anslutning till mötet har inte berott på föreningen.

Det vitsordas att förhandstecknarna genom brev den 25 mars 2018 meddelat föreningen att de ville frånträda/häva förhandsavtalen. Någon sådan rätt har inte förelegat.

Det saknas grund att med tillämpning av 36 § avtalslagen jämka avtalsvillkoret att ingå upplåtelseavtal. Någon laglig grund att inte fullfölja förhandsavtalet och ingå upplåtelseavtal samt tillträda lägenheterna på de villkor som följer av förhandsavtalet har inte förelegat.

*Förhandstecknarnas rätt enligt bostadsrättslagen att frånträda avtalet*

Förhandstecknarna har inte haft rätt att med stöd av bostadsrättslagen frånträda förhandsavtalen. Föreningen har inte varit i sådant dröjsmål vid upplåtelsen att rätt till frånträddande enligt bostadsrättslagen har förelegat. Begreppet upplåtelse avser tecknandet av ett bindande avtal om upplåtelse, genom vilket bostadsrätten tillskapas, och omfattar inte tillträde till lägenheten. Det uppställs inte något krav på att upplåtelse tidpunkt och tillträdestidpunkt ska ligga i nära anslutning till varandra. Den relevanta tidpunkten för beräkningen av föreningens eventuella försening, samt rätten att frånträda ett förhandsavtal, är kopplat till när upplåtelseavtalet kunde ingås och inte när tillträde varit beräknat.

I de respektive förhandsavtal som förhandstecknarna ingått angavs att beräknad tid för upplåtelse av lägenheterna, dvs. när upplåtelseavtal kunde tecknas var under kvartal 4 år 2017. Tidpunkten för tillträde, eller att tillträde skulle ske i anslutning till upplåtelsen, var inte avtalat och förhandstecknarna har inte haft fog att förutsätta att upplåtelse och tillträde skulle ske samtidigt. I de båda förhandsavtalen anges en beräknad tidpunkt för upplåtelse. Av avtalet följer att tidpunkten är preliminär och att tillträde kan komma att ske vid en senare tidpunkt. Det har inte genom förhandsavtalen avtalats när tillträde skulle ske, utan det har angivits i de upplåtelseavtal som det ålegat förhandstecknarna att ingå. Det bestrids att förhandstecknarna fått information om att inflyttning skulle ske strax efter det att upplåtelseavtal ingåtts eller att det angivits i den aktuella säljbroschyren när tid för inflyttning senast skulle ske. Den information om tidpunkt som anges i säljbroschyren är preliminär och lämnas med reservation för ändringar.

I oktober år 2016 informerades förhandstecknarna skriftligen genom ett informationsbrev om att upplåtelseavtal kunde tecknas under kvartal 1-2 2018 med inflyttning under kvartal 3-4 2018. Meddelandena har skickats av föreningen till förhandstecknarna på de postadresser och/eller mailadresser som de har uppgett i förhandsavtalen och som det ålegat förhandstecknarna att bevaka. Informationsbrevet har levererats och öppnats av Adnan Krait och Nora Krait vid flertalet tillfällen.

Den ändrade tidpunkten för tecknandet av upplåtelseavtal har efter informationsbrevet enligt ovan bekräftats och närmare specificerats i informationsbrev som skickats till förhandstecknarna i oktober 2017 respektive december 2017. I brevet från oktober 2017 angavs tidpunkten preliminärt till kvartal 1, 2018 och i december 2017 angavs att upplåtelseavtal kommer tecknas kvartal 1, 2018. Förhandstecknarna har även i januari 2018 informerats om tidpunkten för upplåtelse samt att inflyttning skulle ske i oktober/november 2018.

Förhandstecknarna har inte motsatt sig eller ifrågasatt tidpunkten för upplåtelse eller tillträde och har i vart fall genom passivitet godtagit att upplåtelseavtal skulle tecknas under kvartal 1-2 2018 med tillträde kvartal 3-4 2018 när de fick informationen om sådan

framflyttad tidpunkt i oktober 2016 respektive januari 2018 utan att reagera på densamma. Även om bestämd tillträdesdag reglerats i de respektive upplåtelseavtal som det ålegat förhandstecknarna att ingå, men underlåtit att göra, konstateras att föreningen inte ensidigt kunnat bestämma dag för tillträde. För det fall förhandstecknarna haft synpunkter på tillträdesdagen hade de dock kunnat kontakta föreningen i januari 2018 för en diskussion kring detta. Det har de inte gjort. Tillträde till lägenheterna har kunnat lämnas den 17 oktober 2018 respektive den 24 oktober 2018, allt i enlighet med den information som lämnades i oktober 2016 och vad som angivits i de upplåtelseavtal som förhandstecknarna har underlåtit att ingå.

Om förhandstecknarna inte accepterat en senarelagd tidpunkt för upplåtelse, ska bedömningen av förseningen med upplåtelsen göras utifrån det sista datumet i tidsintervallet som angivits som preliminär tid för upplåtelse i förhandsavtalet, dvs. den 31 december 2017. Eftersom upplåtelse kunnat ske inom åtta veckor från utgången av beräknad tid i förhandsavtalet har upplåtelse i vart fall skett inom skälig tid enligt bostadsrättslagen.

För det fall upplåtelse inte skulle anses ha skett inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen har förseningen inte berott på att föreningen varit försumlig. Orsaken till den framflyttade upplåtelse-tidpunkten till februari 2018 har, vilket förhandstecknarna informerats om i oktober 2016, berott på att ytterligare pålningsarbeten var nödvändiga till följd av nya byggnormer, dvs. omständigheter utanför föreningens kontroll. Om detta skulle vara inom Peab Bostad AB:s kontroll är utan betydelse.

#### *Förhandstecknarnas hävningsrätt*

Eftersom föreningen inte har begått något avtalsbrott mot förhandsavtalen har det inte förelegat grund för hävning. I första hand har upplåtelse, dvs. ingåendet av upplåtelseavtal, kunnat komma till stånd inom den meddelade beräknade tidpunkten. I andra hand följer av förhandsavtalen att tidpunkten för upplåtelse endast är beräknad och kan komma att ske vid en senare tidpunkt.

Ingen av förhandstecknarna har motsatt sig den framflyttade upplåtelse tidpunkten förrän de i mars 2018 meddelat att de inte ville fullfölja förhandsavtalen. Detta har varit mer än ett år efter det att de informerats om upplåtelse tidpunkten. De har genom passivitet accepterat att teckna upplåtelseavtal med föreningen under kvartal 1-2 2018. Det föreligger därmed inte något avtalsbrott. I vart fall är en kortare försening om åtta veckor inte ett väsentligt avtalsbrott.

Om ett avtalsbrott skulle anses föreligga har förhandstecknarna i vart fall inte inom skälig tid reklamerat mot föreningens avtalsbrott respektive angett hävningsförklaring. De har informerats om den framflyttade tidpunkten i oktober 2016, men har först den 25 mars 2018 meddelat föreningen att de vill frånträda/häva förhandsavtalet.

Om reklamation och hävning har gjorts i rätt tid har upplåtelse tidpunkten inte varit av väsentlig betydelse för förhandstecknarna. De har inte reagerat på informationen om framflyttad tidpunkt, som erhöles i oktober 2016, eller på informationen som erhöles i januari 2018. Med anledning av passiviteten har föreningen i vart fall inte insett eller bort inse att tidpunkten för upplåtelse var av väsentlig betydelse för dem.

#### *Föreningens hävning*

Föreningen har genom brev den 5 april 2018 respektive den 6 april 2018 bestritt att rätt att häva/frånträda förelegat samt uppmanat förhandstecknarna att fullfölja sina förpliktelser enligt förhandsavtalen och teckna upplåtelseavtal. Eftersom förhandstecknarna har saknat laglig rätt att frånträda alternativt häva förhandsavtalen har avtalen fortsatt att gälla och partsrelationen bestått.

Vare sig Adnan Krait, Nora Krait eller Emil Krait har vidtagit någon rättelse efter föreningens bestridande av deras rätt att häva/frånträda avtalen. Eftersom förhandstecknarna har gjort sig skyldiga till avtalsbrott genom att inte teckna upplåtelseavtal, erlagga avtalade avgifter samt tillträda lägenheten, har föreningen hävt förhandsavtalen genom hävningsförklaringar daterade den 18 september 2019, som delgavs Emil Krait den 15 oktober 2019, Nora Krait den 15 oktober 2019 och Adnan Krait den 13 november 2019.

Genom dessa har föreningen informerat om att föreningen, till följd av deras respektive avtalsbrott och hävningen, kommer att sälja om lägenheterna. Föreningen har även informerat om att den kommer att hålla förhandstecknarna ansvariga för den eventuella skada föreningen åsamkas till följd av avtalsbrotten, i enlighet med villkoren i förhandsavtalen. Föreningen reklamerade mot avtalsbrotten inom skälig tid, den 5 april 2018 avseende Emil Krait och den 6 april 2018 avseende Adnan Krait och Nora Krait.

*Angående skadans storlek och ränta*

Efter hävning av respektive förhandsavtal har lägenheten D-2706 (Adnan Krait och Nora Krait) upplåtits med bostadsrätt till en ny köpare med tillträdesdag den 7 januari 2020 för 4 450 000 kr, dvs. ett lägre belopp än det som Adnan Krait och Nora Krait enligt förhandsavtalet ha skulle erlagt om 5 025 000 kr. Även lägenheten D-2907 (Emil Krait) har upplåtits med bostadsrätt till en ny köpare för ett lägre pris, 4 450 000 kr, med tillträdesdag den 31 januari 2020, mot det som Emil Krait enligt förhandsavtalet skulle ha betalat om 5 075 000 kr. Föreningen har därvid åsamkats skada motsvarande mellanskillnaden av försäljningsprisen.

Föreningen har vidare åsamkats skada för obetalda årsavgifter, från dagen för tillträde enligt respektive upplåtelseavtal som det ålegat förhandstecknarna att ingå, till tillträdesdagen för de nya köparna. Skyldigheten att betala årsavgift är avtalad i förhandsavtalen och regleras i 7 § i föreningens stadgar. Avseende Adnan Krait och Nora Krait uppgår skadan till 64 000 kr, för perioden den 17 oktober 2018 till den 7 januari 2020. Avseende Emil Krait uppgår skadan till 68 322 kr, för perioden den 24 oktober 2018 till den 31 januari 2020.

Föreningen har därutöver åsamkats skada avseende kostnader för mäklararvode, styling och annonsering vid nyförsäljning, städning avseende lägenheten D-2706, samt kostnader för administrativa åtgärder, advokatkostnader och delgivningskostnader.

Kostnaderna har avseende Adnan Krait och Nora Krait bestått i 58 750 kr för anlitad mäklare, 2 400 kr för annonsering av lägenheten på Hemnet, 2 446 kr avseende städning



av lägenheten inför visning, 23 500 kr avseende styling av lägenheten inför visning samt 35 100 kr avseende övriga kostnader såsom advokatkostnader i anledning av tvisten. Avseende Emil Krait har kostnaderna bestått av 43 198 kr för anlitad mäklare, 2 500 kr för annonsering av lägenheten på Hemnet, 23 500 kr avseende styling av lägenheten inför visning samt 24 500 kr avseende övriga kostnader såsom föreningens advokat-kostnader i anledning av tvisten. Samtliga kostnader har varit nödvändiga för att tillvarata föreningens rätt. Styling av lägenheten har utförts i syfte att erhålla ett högre pris. Utförande av städning inför omförsäljning har varit en nödvändig kostnad på grund av den långa tid som förflutit från det att lägenheten skulle ha tillträtts av Adnan Krait och Nora Krait fram till omförsäljning. Vid beräkningen av liden skada har hänsyn tagits till det förskott om 100 000 kr som erlagts till föreningen av förhandstecknarna avseende respektive lägenhet.

Ränta enligt lag ska utgå på föreningens fordran. Upplupen ränta om 371 216 kr avseende Emil Krait och om 405 873 kr avseende Adnan Krait och Nora Krait, beräknad till och med den 15 oktober 2019 avseende Emil Krait och den 13 november 2019 avseende Adnan Krait och Nora Krait (då hävningsmeddelandena delgavs dem), har beräknats enligt 3 och 6 §§ räntelagen på ett belopp som motsvarar insats och upplåtelseavgift med avdrag för erlagd förskottsbetalning från dagen då tillträde skulle ha skett för förhandstecknarna, dvs. den 17 oktober 2018 för Adnan Krait och Nora Krait samt den 24 oktober 2018 för Emil Krait. Upplupen dröjsmålsränta från och med 30 dagar efter respektive delgivning av hävning av förhandsavtalen till och med dagen för tillträde för den nya köparen om 86 050 kr avseende Emil Krait och 28 045 kr avseende Adnan Krait och Nora Krait, har beräknats enligt 4 och 6 §§ räntelagen på samma respektive belopp som enligt ovan. För tid därefter ska ränta utgå enligt 4 och 6 §§ räntelagen dels på belopp motsvarande mellanskillnaden mellan den insats och upplåtelseavgift som förhandstecknarna skulle ha betalat enligt förhandsavtalen med avdrag för inbetalt förskott och det belopp som föreningen erhöll efter nyförsäljningarna, dels på förfallna årsavgifter om sammanlagt 539 000 kr avseende Adnan Krait och Nora Krait och 593 322 kr avseende Emil Krait. Därutöver ska ränta utgå på övriga kostnader om 93 698 kr avseende Emil Krait och 122 196 kr avseende Adnan Krait och Nora Krait,

enligt 4 och 6 §§ räntelagen från dagen för delgivning av stämningsansökan, allt till dess full betalning sker.

Det bestrids att föreningen har varit medvällande till respektive skada och att grund för jämkning föreligger. Skadan har slutligt kunnat fastställas först när föreningen kunnat upplåta lägenheterna till nya köpare, vilket inte kunnat ske förrän förhandsavtalen hävts med anledning av förhandstecknarnas konstaterade avtalsbrott. Vidare kan noteras att bostadsrättspriserna i området har stigit sedan 2018. Föreningen kan därför inte ha varit medvällande till skadan genom att sälja lägenheten med tillträdesdag i januari 2020.

Det bestrids att den omständigheten att föreningen har överlåtit sin skadeståndsfordran till Peab Bostad AB innebär att föreningen inte har lidit någon skada. Den skada föreningen lidit har inte ersatts av Peab Bostad AB och det har inte funnits något sådant åtagande omfattandes den skada som föreningen orsakats med anledning av avtalsbrotten. Föreningen har inte godtagit att annan övertar förhandstecknarnas respektive skadeståndsskyldighet. Förhandsavtalen har ingåtts mellan föreningen och Adnan Krait och Nora Krait respektive av föreningen och Emil Krait. Varken Adnan Krait, Nora Krait eller Emil Krait har haft någon avtalsrelation med Peab Bostad AB.

Innebörden av utfästelsen är att lägenheter som inom en viss tid inte blivit föremål för tecknande av vare sig förhands- eller upplåtelseavtal ska förvärfvas av Peab Bostad AB. Peab Bostad AB har då åtagit sig att ersätta föreningen för en eventuell mellanskillnad i insats och upplåtelseavgift enligt det ursprungliga förhands/upplåtelse avtalet, dvs. enligt ekonomisk plan och upplåtelseavtalet med den nya medlemmen. Peab Bostad AB har aldrig åtagit sig att förvärva lägenheter där förhands- eller upplåtelseavtal tecknats, men där förhands-/upplåtelseavtal till följd av avtalsbrott hänförliga till förhandstecknare/bostadsrättshavare har hävts av föreningen. Åtagandet gäller till förmån för föreningen, och inte till förmån för den förhandstecknare/bostadsrättshavare som gjort sig skyldig till avtalsbrott. Åtagandet framgår av totalentreprenadkontraktet och har oaktat ordalydelsen den innebörd som Peab Bostad AB gör gällande, vilket även är föreningens uppfattning.

Det vederlag som utges vid en överlåtelse av en fordran är inte en betalning av denna och medför således inte att fordringen i sig upphör eller minskar. Huruvida föreningen erhållit någon kompensation för att överlåta sin fordran till Peab Bostad AB saknar betydelse för om förhandstecknarna är skadeståndsskyldiga för sina avtalsbrott.

#### *Tillvalen*

Såväl Emil Krait som Adnan Krait och Nora Krait har efter ingåendet av förhandsavtalen gjort tillvalsbeställningar av Peab Bostad AB. Peab Bostad AB har genomfört arbete enligt beställningen. Adnan Krait och Nora Krait har i anledning härav tillställts en faktura som förföll till betalning den 11 oktober 2018, och Emil Krait en faktura som förföll till betalning den 18 oktober 2018. Rätten till ersättning för tillvalen följer av tilläggsavtal som förhandstecknarna ingått med Peab Bostad AB. Att lägenheterna senare, till följd av deras väsentliga avtalsbrott, kommit att upplåtas till annan påverkar inte skyldigheten att erlagga full ersättning för tillvalen till Peab Bostad AB. Betalning motsvarande yrkade belopp har inte erlagts och förhandstecknarna ska därför utge sådant skadestånd till Peab Bostad AB.

Ränta på kostnaden för Emil Kraits tillval om 8 566 kr och för Adnan Kraits och Nora Kraits tillval om 7 090 kr ska utgå enligt 4 och 6 §§ räntelagen från dagen efter fordran förföll till betalning, dvs. från den 19 oktober 2018 avseende Emil Krait och den 12 oktober 2018 avseende Adnan Krait och Nora Krait, till dess betalning sker.

#### *Angående solidariskt ansvar för rättegångskostnader*

Svarandeombuden har mot bättre vetande fört in omständigheter i målet som helt saknar relevans för prövningen av målet. Svarandeombuden ska därför solidariskt med Adnan Krait och Nora Krait, respektive med Emil Krait, ansvara för rättegångskostnaderna såvitt avser invändningarna om bristande saklegitimation och bristande behörighet och befogenhet, oavsett utgången i målet i övrigt.

#### **4.2. Utveckling av förhandstecknarnas inställning**

##### *Överlåtelsen av kravet till Peab Bostad AB*

Peab Bostad AB saknar saklegitimation i målet. Överlåtelseerna av fordringarna till Peab Bostad AB är ogiltiga då den som undertecknat avtalen, Toni Lahdo, har saknat behörighet att binda föreningen till överlåtelseerna. Om behörighet att binda föreningen har funnits, har han i vart fall saknat befogenhet att binda föreningen på sådant sätt.

En firmatecknare kan inte binda en association, oavsett tredje mans goda tro, i fråga om sådana åtgärder en association över huvud taget inte får företa. En ställföreträdare för föreningen får inte rättshandla eller vidta någon åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem till nackdel för föreningen eller någon annan medlem. En ställföreträdare får inte följa en anvisning av föreningsstämman eller något annat föreningsorgan om detta strider mot lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, tillämplig lag om årsredovisning eller stadgarna. Avtalet om överlåtelse av fordran föreskriver att ersättningen till föreningen avser insats och upplåtelseavgift avseende lägenheterna. Den ersättning som Peab Bostad AB erlagt till föreningen är enligt avtalet om överlåtelse av fordringarna insats eller upplåtelseavgift. Det är endast en bostadsrättshavare som enligt lag kan tillföra avgifter (insats och upplåtelseavgift, jfr 7 kap. 14 § bostadsrättslagen) vilket medför att åtgärden strider mot lag. Eftersom avtalet är i strid med lag är detta i sin helhet ogiltigt.

Adnan Krait och Nora Krait skulle enligt förhandsavtalet erlägga 4 140 000 kr som insats och 885 000 kr som upplåtelseavgift, totalt 5 025 000 kr. Efter hävning av förhandsavtalet har föreningen sålt lägenheten till annan för 4 450 000 kr. Mellanskillnaden mellan dessa belopp ligger till grund för Peab Bostad AB:s käromål. Föreningen har i fordringsöverlåtelseavtalet förbundit sig att tillföra 475 000 kr till föreningens bundna egna kapital. Beloppet är ersättning för resterande insats och upplåtelseavgift avseende lägenheten enligt ekonomisk plan. Beloppet utgör upplåtelseavgift eftersom Adnan Krait och Nora Krait och bostadsrättsinnehavaren utger insatsbelopp. Beloppet 475 000 kr utgör en upplåtelseavgift och denna avgift har bokförts under bundet eget

kapital i föreningens årsredovisning i enlighet med vad föreningen åtagit sig enligt fordringsöverlåtelseavtalet.

Emil Krait skulle enligt förhandsavtalet erlægga 4 140 000 kr som insats och 935 000 kr som upplåtelseavgift, totalt 5 075 000 kr. Efter hävning av förhandsavtalet har föreningen sålt lägenheten till annan för 4 450 000 kr. Mellanskillnaden mellan dessa belopp ligger till grund för Peab Bostad AB:s käromål. Föreningen har i fordringsöverlåtelseavtalet förbundit sig att tillföra 525 000 kr till föreningens bundna egna kapital. Beloppet i fråga är ersättning för resterande insats och upplåtelseavgift avseende lägenheten enligt ekonomisk plan. Beloppet utgör upplåtelseavgift eftersom Emil Krait och bostadsrättsinnehavaren utger insatsbelopp. Beloppet 525 000 kr utgör en upplåtelseavgift och denna avgift har bokförts under bundet eget kapital i föreningens årsredovisning i enlighet med vad föreningen åtagit sig enligt fordringsöverlåtelseavtalet.

En ställföreträdare för föreningen får inte rättshandla eller vidta någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem till nackdel för föreningen eller någon annan medlem. Lägenheterna kommer genom föreningens handlande att tillgodoräknas högre upplåtelseavgifter gentemot faktiskt av bostadsrättsinnehavaren erlagd upplåtelseavgift, vilket medför en otillbörlig fördel för bostadsrättshavaren i förhållande till övriga bostadsrättshavare i föreningen. Bostadsrättshavarna har i detta fall oriktigt tillgodoförts 575 000 kr respektive 625 000 kr för höga belopp. Till följd härav är fordringsöverlåtelseavtalet ogiltigt.

Peab Bostad AB har inte varit i god tro beträffande Toni Lahdos bristande behörighet och befogenhet. Peab Bostad AB har ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar där fastighetsutveckling sker. Toni Lahdo har tidigare varit anställd vid Peab Bostad AB. Han ingick i styrelsen som ordförande i föreningen samt i ett mycket stort antal av Peab Bostad AB initierade bostadsrättsföreningar. Peab Bostad AB:s talan ska därför med anledning av ovan avvisas eller ogillas.

*Inledande om skadeståndsskyldigheten*

Förhandstecknarna utgick ifrån att tillträde skulle ske kort efter ingåendet av upplåtelseavtalen, dvs. kvartal 4 år 2017. Det är inte avtalat att tillträde till lägenheterna skulle ske vid en senare tidpunkt än upplåtelsen och föreningen har inte förbehållit sig rätten att vid ett senare tillfälle meddela tidpunkten för tillträde. Förhandstecknarna har förutsatt och haft fog att förutsätta att tillträde till lägenheterna skulle ske i anslutning till ingåendet av upplåtelseavtalen.

Den av föreningen anlitate mäklaren har i samband med ingående av förhandsavtalet i december 2015 överlämnat en säljbroschyr till förhandstecknarna, vari är angivet att inflyttning/tillträde skulle äga rum cirka fyra månader efter upplåtelseavtalets tecknande. Enligt informationen skulle därmed tillträde ske mellan januari 2018 och april 2018. Förhandstecknarna har inte tagit del av hela innehållet i försäljningsmaterialet. Vid mötet har det muntligen angivits att inflyttning skulle ske strax efter det att upplåtelseavtal ingåtts i kvartal 4 2017.

Avtalad tidpunkt för upplåtelse var kvartal 4 år 2017. Tillträde har inte har kunnat ske förrän i oktober/november 2018. Eftersom upplåtelse av bostadsrätt även innefattar en rätt att nyttja lägenheten och därmed en rätt att tillträda densamma ska föreningens dröjsmål i första hand beräknas från den tidpunkt då tillträde kunnat ske. Det går inte att göra en distinktion mellan upplåtelse och tillträde på sådant sätt som Peab Bostad AB gör gällande.

Angående det informationsbrev som Peab Bostad AB gjort gällande har skickats i oktober 2016 med uppgift om att prognosen är att upplåtelseavtal kommer att tecknas under kvartal 1-2 2018 och att inflyttning kommer att ske under kvartal 3-4 2018 vitsordas det i och för sig att Adnan Krait och Nora Krait har erhållit detta. Emil Krait har dock inte erhållit informationsbrevet.

Förhandstecknarna har inte genom passivitet eller på annat sätt ingått avtal med föreningen om ändrad tidsperiod för ingående av upplåtelse. I vart fall bestrids att

informationsbrevet medfört att förhandstecknarna genom passivitet accepterat att teckna upplåtelseavtal med föreningen under kvartal 1-2 2018 eller ingått ett avtal om tidsperiod för inflyttning. Informationsbrevet är utgivet av Peab Bostad AB, inte av föreningen och är inte ställt till dem personligen. Uppgifterna om tidsperioder är enbart prognoser. Det efterfrågades inte svar på informationsbrevet och detta saknar information om att Peab Bostad AB eller föreningen anser att uteblivet svar från dem innebär att parterna ingått avtal om tidsperioder för tecknande av upplåtelseavtal och inflyttning. För att ett skriftligt förhandsavtal ska ändras krävs att parterna skriftligen ingår ett avtal med ändrat innehåll. Det har inte gjorts. Eftersom informationsbrevet inte kan anses utgöra ett nytt avtal föreligger därmed inte heller någon reklamationskyldighet mot innehållet i detsamma. Den av Peab Bostad AB angivna tillträdesdagen, den 17 oktober 2018 avseende Adnan Krait och Nora Krait och den 24 oktober 2018 avseende Emil Krait, har inte avtalats. Det bestrids att avtal om datum för tillträde egenhändigt har kunnat ingås av föreningen.

Förhandstecknarna har inte varit medvetna om den hävdade ensidiga rätten för föreningen att bestämma tillträdesdag. Avtalsvillkoret i förhandsavtalen att ingå upplåtelseavtal är oskäligt med hänsyn till avtalens innehåll och omständigheterna vid avtalens tillkomst och ska därför jämkas på så sätt att det ska lämnas utan avseende. Förhandstecknarna är konsumenter i förhållande till föreningen och har därtill en underlägsen ställning i avtalsförhållandet. Förhandsavtalet har upprättats av föreningen ensamt och är inte individuellt förhandlat med förhandstecknarna. Avtalet är oskäligt med följden att villkoret att ingå upplåtelseavtal och eventuell skyldighet att tillträda lägenheten under kvartal 3-4 år 2018 ska jämkas enligt 36 § avtalslagen på så sätt att det lämnas utan avseende, i andra hand ska skadeståndsskyldigheten jämkas till noll kronor, alternativt till ett belopp som tingsrätten finner skäligt.

*Förhandstecknarnas rätt enligt bostadsrättslagen att frånträda avtalen*

Enligt 5 kap. 8 § bostadsrättslagen har förhandstecknarna haft rätt att genast frånträda avtalet om upplåtelse genom försummelse av föreningen inte skett inom skälig tid efter

den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. Begreppet upplåtelsen i 5 kap. 8 § bostadsrättslagen innefattar en rätt att såväl ingå ett upplåtelseavtal som att få tillträde till bostadsrätten. Föreningens försening ska därför beräknas från kvartal 4 år 2017 till det beräknade datumet för tillträde, oktober/november 2018. Om datumet för tillträde inte läggs till grund för bedömningen av föreningens försening ska i andra hand tidpunkten för när upplåtelseavtal kunnat ingås läggas till grund för beräkningen av dröjsmålet. Oavsett hur dröjsmål beräknas har upplåtelse av bostadsrätten inte skett inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen.

Förseningen måste anses ha berott på föreningens försummelse. Föreningen är en s.k. byggmästarbildad förening i syfte att upplåta lägenheter med bostadsrätt i av Peab Bostad AB uppförd fastighet. Mellan Peab Bostad AB och föreningen har tecknats ett totalentreprenadavtal avseende uppförande av föreningens fastighet. Det är således föreningen som genom Peab Bostad AB kontrollerar och styr hela byggprocessen. Upplåtelse av bostadsrätterna skulle ske under kvartal 4 2017 med inflyttning/tillträde senast i april 2018, men har enligt senare ensidigt besked från Peab Bostad AB flyttats till oktober/november 2018. Förhandstecknarna har inte gjort sig skyldiga till någon försummelse. Det måste presumeras att förseningen berott på föreningens försummelse.

Förhandstecknarna har genom brev den 25 mars 2018 meddelat föreningen att de frånträdde alternativt hävde förhandsavtalen. De har således med giltigt skäl avstått från att ingå upplåtelseavtal med föreningen och tillträda lägenheterna samt att erlagga insatser och avgifter till föreningen. Även för det fall förhandstecknarna inte skulle ha haft rätt att frånträda förhandsavtalen har parternas relation upphört genom deras frånträdande. Frånträdan har gällt omedelbart, oavsett föreningens inställning till meddelandet. Därmed föreligger inte någon skyldighet för förhandstecknarna att ersätta påstådd skada.

#### *Förhandstecknarnas hävningsrätt*

Förhandstecknarna har i andra hand haft rätt att häva och genom meddelandet den 25 mars 2018 hävt avtalen med stöd av allmänna avtalsrättsliga principer, då föreningen



gjort sig skyldig till väsentligt avtalsbrott genom att inte upplåta lägenheterna till dem med bostadsrätt, innefattande tillträde, inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelse enligt förhandsavtalet, kvartal 4 2017. Tidpunkten för upplåtelse innefattande tillträde, var av väsentlig betydelse för förhandstecknarna, vilket föreningen måste ha insett.

Förhandstecknarna har i vart fall haft rätt att häva avtalen på grund av anteciperat avtalsbrott då de i början av januari 2018 erhöll meddelandet från Peab Bostad AB om att upplåtelseavtal kunde tecknas den 28 februari 2018 eller därefter, samt att inflyttning beräknades ske under oktober/november 2018, dvs. att upplåtelse inte skulle komma att ske inom skälig tid från beräknad tidpunkt för upplåtelsen. Räknat från och med den 1 januari 2018 skulle dröjsmålet komma att uppgå till drygt nio månader.

Även om förhandstecknarna inte skulle ha haft rätt att häva avtalen har parternas relation, oavsett föreningens inställning till detta, upphört genom deras hävningsmeddelande. Om föreningen bedömde att hävningen var ogrundad borde föreningen ha fört talan om detta i särskild ordning. Så har inte skett. Därmed föreligger inte någon skyldighet för förhandstecknarna att ersätta påstådd skada.

#### *Föreningens hävning*

Föreningen har i vart fall, genom att inte göra skadeståndspåföljden gällande inom skälig tid, förlorat sin rätt till skadestånd. Föreningen visste i vart fall den 17 oktober 2018 respektive den 24 oktober 2018 att förhandstecknarna inte skulle ingå upplåtelseavtal, erlägga insats och upplåtelseavgift eller tillträda lägenheterna. Föreningens reklameringsfrist började därför löpa i oktober 2018. Föreningen har först genom brev den 18 september 2019 hävt avtalen, under påstående att förhandstecknarna inte tecknat upplåtelseavtal och erlagt förfallen insats, upplåtelseavgift och årsavgift för de respektive lägenheterna.

*Angående skadans storlek och ränta*

Beträffande de begärda beloppen har föreningen, avseende årsavgift och mellanskillnaden mellan köpeskillingarna, inte begränsat sin skada och har därtill varit medvållande till skadan genom att inte omgående försälja lägenheten sedan förhandstecknarna frånträtt alternativt hävt avtalen den 25 mars 2018, utan väntat i ett år och nio månader med att sälja och upplåta lägenheterna med bostadsrätt till nya innehavare. För det fall att föreningen omedelbart i mars 2018 lämnat lägenheterna till försäljning på den öppna marknaden skulle en upplåtelse ha medfört en intäkt i paritet med den insats och upplåtelseavgift samt årsavgift som förhandstecknarna haft att erlægga enligt förhandsavtalen. Om föreningen omedelbart vid förhandstecknarnas frånträde/hävning agerat och upplåtit lägenheterna med bostadsrätt till annan skulle föreningen vidare ha erhållit omstämda årsavgifter för de båda lägenheterna, varför ersättning inte ska utgå.

Föreningen har inte heller begränsat sin skada, och har därtill varit medvållande till skadan, genom att inte hos Peab Bostad AB påkalla Peab Bostad AB:s avtalsenliga skyldighet att förvärva lägenheterna. Peab Bostad AB har i årsredovisningen för 2018 angett att föreningen påtagit sig att förvärva osålda bostadslägenheter sex månader efter slutbesiktning, dvs. lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Enligt totalentreprenadavtalets ordalydelse finns ett åtagande att köpa in lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Peab Bostad AB:s utfästelse omfattar insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Upplåtelseavtal har inte ingåtts avseende förhandstecknarnas lägenheter, varför dessa omfattas av Peab Bostad AB:s förvärvsåtagande. Om föreningen påkallat Peab Bostad AB:s förvärvsskyldighet redan i nära anslutning till förhandstecknarnas frånträde/hävning av förhandsavtalen skulle föreningen inte ha lidit någon skada, men föreningen, styrd av Peab Bostad AB, har valt att inte anmoda Peab Bostad AB att förvärva lägenheterna.

Om skyldighet att ersätta föreningen för liden skada skulle föreligga, har förhandstecknarna vitsordat betalningsskyldighet avseende kostnad för mäklararvode och annonskostnad, men bestritt att skadan uppgått till begärt belopp. Förhandstecknarna har

bestritt betalningsskyldighet för kostnad för styling med därmed förenade kostnader då dessa inte varit nödvändiga för att sälja lägenheterna till annan till ett ökat pris.

Ersättningskyldighet för städkostnad har bestritts av Adnan Krait och Nora Krait på den grunden att föreningens kostnad för städning inte är en kostnad som uppkommit till följd av att de frånträtt förhandsavtalet, utan att föreningen skulle ha haft samma kostnad om de tillträtt lägenheten och föreningen därför inte lidit ersättningsgill skada i denna del.

Det har gjorts gällande att grund för skadeståndsskyldighet avseende advokatkostnader saknas.

Det vitsordas att ränta ska utgå enligt lag. Ränta på eventuellt skadeståndsbelopp ska dock beräknas från delgivning av stämningsansökan. I vart fall bestrids att den av föreningen ensidigt bestämda dagen för inflyttning/tillträde, den 17 oktober 2018 för Adnan Krait och Nora Krait och den 24 oktober 2018 för Emil Krait, är överenskomna bestämda förfallodagar. Upplupen dröjsmålsränta med 405 873 kr för Adnan Krait och Nora Krait samt upplupen dröjsmålsränta med 371 216 kr för Emil Krait, avseende tiden från denna dag till hävning ska därför inte utgå.

#### *Tillvalen*

Beträffande skadeståndskraven för de tillval som Emil Krait respektive Adnan Krait och Nora Krait gjort av Peab Bostad AB, bestrids att Peab Bostad AB åsamkats någon kostnad, eller i vart fall någon kostnad som bolaget inte haft nytta av, genom dessa. Ränta enligt lag vitsordas.

#### *Angående solidariskt ansvar för rättegångskostnader*

Det bestrids att solidariskt ansvar för rättegångskostnader ska aktualiseras. Det kan bland annat noteras att Peab Bostad AB till stöd för att det föreligger en fordringsöverlåtelse inledningsvis endast påstod detta och först efter invändning presenterade ett skriftligt avtal och fullmaktshandling, dock ofullständig såvitt att densamma överensstämmer med originalet.

## 5. BEVISNING

Parterna har åberopat omfattande skriftlig bevisning. Peab Bostad AB har därutöver åberopat partsförhör under sanningsförsäkran med Jeanette Nordlander, samt vittnesförhör med Kamjar Shahi, Toni Lahdo, Jesper Strandberg, Jonas Franzén och Cahtrin Folkesson. Adnan Krait, Nora Krait och Emil Krait har utöver skriftlig bevisning åberopat partsförhör under sanningsförsäkran med sig själva.

## 6. DOMSKÄL

### *Överlåtelsen till Peab Bostad AB*

Tingsrätten har inledningsvis att pröva om Peab Bostad AB styrkt sin behörighet.

Till stöd för att en överlåtelse har skett har åberopats bl.a. överlåtelseavtal daterade den 26 januari 2020, som undertecknats av Toni Lahdo för föreningens räkning, samt av Göran Linder och Jeanette Nordlander för Peab Bostad AB:s räkning. Av ordalydelsen framgår att föreningen till Peab Bostad AB överlåter samtliga krav avseende förfallen insats och upplåtelseavgift, årsavgifter jämte räntekrav, skadeståndskrav avseende merkostnader för försäljningen och ombudskostnader samt andra skador som föreningen orsakats på grund av att förhandstecknarna inte fullföljt de respektive förhandsavtalen avseende lägenheterna, samt att överlåtelseerna har skett i enlighet med ett garantiåtagande som Peab Bostad AB utställt till föreningen. Även Toni Lahdo och Jeanette Nordlander har hörts och bekräftat att överlåtelsen av fordran har skett behörigen och i enlighet med vad som hävdats. Därutöver har Peab Bostad AB ingivit en fullmakt utställd till Toni Lahdo från föreningen.

Utgångspunkten inom svensk rätt är att fordringar är fritt överlåtbara och att således även de aktuella fordringarna kunnat överlåtas. Det är inledningsvis inte visat att fordringsöverlåtelsen är ogiltig på grund av att Toni Lahdo handlat utanför sin behörighet eller befogenhet, att den är i strid mot lag eller med anledning av någon annan ogiltighetsgrund. Tingsrätten gör därmed bedömningen att Peab Bostad AB har styrkt

sin behörighet. Vidare konstateras att det genom ingivna denuntiationshandlingar är visat att förhandstecknarna har underrättats om att föreningen överlåtit fordringarna på det sätt som gjorts gällande. Det finns inte skäl att avvisa talan.

*Förhandsavtalens giltighet*

Peab Bostad AB:s fordran grundas på skadeståndsskyldighet enligt förhandsavtal som ingåtts mellan föreningen och förhandstecknarna, som respektive part har gjort gällande att den hävt/frånträtt. Förhandsavtalets giltighet har ifrågasatts på så sätt att det gjorts gällande att jämkning med stöd av 36 § avtalslagen ska ske av villkoret innefattandes en skyldighet att ingå upplåtelseavtal (vari tidpunkt för tillträde regleras), då detta är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheterna vid avtalets tillkomst, och att villkoret därmed ska lämnas utan avseende. Tingsrätten har alltså att pröva om förhandsavtalet ska tillämpas enligt ordalydelsen.

Tingsrätten kan konstatera att såväl ansvarig mäklare, Kamjar Shahi, som Emil Krait, Adnan Krait och Nora Krait har hörts om omständigheterna vid ingåendet av förhandsavtalen och vad som sagts därvid. Förhandstecknarna har uppgett att tiden för upplåtelse, innefattande tillträde, var viktig för dem och Emil Krait har uppgett att han talat med mäklaren om detta flera gånger. De har även uppgett att tillträde var helt avgörande för om de skulle köpa lägenheterna, samt att de under ett möte fick del av en säljbroschyr som uppgav att upplåtelse skulle ske cirka fyra månader innan tillträde. Det har även gjorts gällande att mäklaren muntligen nämnt våren 2018 som inflyttningsdatum.

Mäklaren Kamjar Shahi, har i förhör uppgett att han inte har något minne av att han vid tidpunkterna för tecknandet av förhandsavtalen hade fått några uppgifter från Peab Bostad AB om när tillträde skulle kunna ske, att han har förmedlat många nybyggnadsprojekt och att det inte är ovanligt att det inte står något om tillträde. Han har vidare uppgett att han sällan vet när upplåtelse eller tillträde ska ske då förhandsavtalen tecknas.

Tingsrätten kan konstatera 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. Den omständigheten att det i målet getts in en informationsbroschyr som skickats till samtliga förhandstecknare där det anges att upplåtelseavtal kommer att tecknas cirka fyra månader innan inflyttning medför ingen annan bedömning, eftersom det angivits att detta är med reservation för ändringar och det inte visats att det som anges i broschyren är en del av avtalet. Tidpunkt för tillträde har alltså inte avtalats.

Ett förhandsavtal är ogiltigt om det brister i formföreskrifterna eller om det följer av allmänna avtalsrättsliga grundsatsar (se prop. 1990/91:92 s. 90). Det noteras inledningsvis att förhandsavtalen uppfyller de formkrav som uppställs i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen och att dessa således i och för sig är giltiga. Det är en skillnad mellan begreppen upplåtelse och tillträde enligt bostadsrättslagen (jfr t.ex. 7 kap. 1–3 §§ bostadsrättslagen). Det finns inget krav att tillträde regleras i förhandsavtal eller någonting som hindrar att upplåtelse med anledning av ett förhandsavtal sker vid en tidpunkt och möjligheten att tillträda lägenheten vid en senare tidpunkt.

Förhandsavtalets innehåll i detta fall är inte oskäligt, varför det inte föreligger anledning till jämkning på sådan grund. Det har inte heller framkommit någonting om omständigheterna kring avtalets ingående eller den information som lämnades till respektive förhandstecknare i samband med detta som medför att det föreligger skäl att jämka avtalet på sätt som begärts. Således konstaterar tingsrätten att förhandsavtalen ska tillämpas i sin helhet.

#### *Förhandstecknarnas frånträdande/hävning av förhandsavtalen*

Rätt att frånträda ett förhandsavtal finns enligt 5 kap. 8 § bostadsrättslagen bland annat om upplåtelse av bostadsrätten, genom föreningens försummelse, inte sker inom skälig 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 gör bedömningen att Peab Bostad AB har 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 ska anses ha varit drygt åtta veckor (jfr NJA 2021 s. 245). Tingsrätten har därmed att bedöma om detta utgjort skälig tid för upplåtelse.

Eftersom en förhandstecknare vid ingåendet av ett förhandsavtal i viss mån intar en konsumentliknande ställning i förhållande till den som utformat villkoren för avtalet ska vad som utgör skälig tid tolkas restriktivt och till förhandstecknarnas fördel (jfr prop. 1990/91:92 s. 187), Förhandsavtalen tecknades i detta fall i december år 2015 varvid det avtalades att beräknad upplåtelse skulle ske cirka två år senare. Vid hänsyn tagen till att förhandsavtalen har ingåtts långt innan beräknad tidpunkt för upplåtelse och att det varit fråga om lägenheter i ett större byggnationsprojekt, vilket förhandstecknarna måste haft kännedom om, bedömer tingsrätten att dröjsmålet om åtta veckor vid en samlad bedömning av omständigheterna medför att upplåtelse har kunnat ske inom skälig tid. Det har därmed inte förelegat en rätt för förhandstecknarna att med stöd av 5 kap. 8 § bostadsrättslagen frånträda förhandsavtalen. Därmed saknas anledning att pröva frågan om den försening som likväl förevarit har berott på föreningens försummelse.

Beträffande frågan om förhandstecknarna har haft rätt att häva avtalen med stöd av allmänna avtalsrättsliga principer gör tingsrätten följande bedömning. I förarbetena anges att rätten att frånträda förhandsavtal med stöd av 5 kap. 8 § bostadsrättslagen är ett komplement till vad som följer av allmänna avtalsrättsliga grundsatsen och att även allmänna avtalsrättsliga regler gäller i fråga om förhandsavtal, se prop. 1990/91:92 s. 90.

Ett förhandsavtal kan med andra ord hävas på grund av avtalsbrott. Det krävs dock att avtalsbrottet har varit väsentligt.

Som framgått ovan är upplåtelse och tillträde att se som olika begrepp och olika moment under förvärvet av en bostadsrätt. Som konstaterats har det endast avtalats om tidpunkt för upplåtelse. Det har därmed inte förelegat något avtalsbrott avseende förhandstecknarnas rätt att tillträda lägenheten.

Förhandstecknarna har erbjudits möjlighet att teckna upplåtelseavtal cirka åtta veckor för sent i relation till den beräknade tidpunkten i förhandsavtalen, dvs. med en relativt begränsad försening. Föreningen kan med utgångspunkt i detta inte anses ha gjort sig skyldig till ett sådant väsentligt avtalsbrott som berättigar hävning. Förhandstecknarna har därmed inte haft rätt att häva avtalet med stöd av allmänna avtalsrättsliga principer, dvs. med anledning av avtalsbrott eller anteciperat avtalsbrott.

Förhandstecknarna har gjort gällande att även om de inte hade rätt att frånträda/häva förhandsavtalen, har avtalsrelationen mellan dem och föreningen upphört i och med deras meddelande om frånträddande/hävning. Det har vidare gjorts gällande att föreningen skulle ha fört talan i särskild ordning om föreningen ansåg att hävningen var ogrundad. Förhandstecknarna har gjort gällande att de därmed inte har någon skyldighet att ersätta påstådd skada. Peab Bostad AB har å sin sida gjort gällande att avtalsrelationen inte upphört.

Tingsrätten har ovan konstaterat att förhandstecknarna inte har haft rätt att vare sig frånträda eller häva förhandsavtalen.

En obefogad hävning innebär inte att parternas avtalsrelation upphör (jfr NJA 2017 s. 203). En ogrundad hävningsförklaring kan ses som en förklaring till föreningen att förhandstecknarna inte hade för avsikt att fullgöra förhandsavtalen, dvs. ett anteciperat avtalsbrott. Det har därmed förelegat en rätt för föreningen att å sin sida häva förhandsavtalen. Denna rätt till hävning innebär inte att det fanns en skyldighet för föreningen



att häva förhandsavtalen i samband med den obefogade hävningen. Föreningen har istället haft möjlighet att välja att stå fast vid avtalen och kräva fullgörelse, vilket också har skett (Håstad ”Köprätt” 6 uppl., s. 183. Ramberg & Herre ”Köplagen en kommentar” 2 uppl., s. 519). Eftersom rätt till frånträdande enligt bostadsrättslagen eller hävning inte förelegat har förhandstecknarnas skyldighet att fullfölja åtagandena enligt förhandsavtalen inte upphört genom detta (jfr Svea hovrätts dom T 10716-19). Det innebär att de fortsatt haft att fullgöra sina åtaganden enligt förhandsavtalen.

#### *Föreningens hävning*

Genom att inte fullgöra åliggandena enligt förhandsavtalen att ingå upplåtelseavtal med föreningen, tillträda lägenheterna och erlägga resterande betalning, har förhandstecknarna gjort sig skyldiga till väsentliga avtalsbrott. Av 8 § i förhandsavtalen följer att förhandstecknarnas underlåtenhet att fullgöra de i avtalet åtagna förpliktelserna kan medföra skadeståndsskyldighet för samtliga kostnader och skador som uppstått för bostadsrättsföreningen. För att en sådan skyldighet ska finnas måste dock, i enlighet med vad som följer av allmän avtalsrätt, föreningen ha reklamerat mot förhandstecknarnas avtalsbrott inom skälig tid.

Förhandstecknarna har gjort gällande att reklamationsfristen börjat löpa efter att föreningen den 17 oktober 2018 respektive den 24 oktober 2018 kunde konstatera att förhandstecknarna inte tillträtt lägenheterna och fullgjort sina respektive förhandsavtal. Det har gjorts gällande att föreningen, då denna väntat till september 2019 med att häva förhandsavtalen, därmed har förlorat sin rätt till skadestånd.

Det är vitsordat i målet att föreningen den 5 april 2018 respektive den 6 april 2018 har meddelat förhandstecknarna genom deras ombud att föreningen inte godtar frånträdes/hävningsmeddelandena, att förhandstecknarna är skyldiga att fullgöra sina respektive förhandsavtal och att de är skadeståndsskyldiga för eventuella skador de orsakar föreningen om de inte fullgör sina skyldigheter.

Föreningen har vid två separata tillfällen under år 2018 uppmanat förhandstecknarna att fullfölja förhandsavtalen. Det första tillfället var i samband med den ogrundade hävningsförklaringen, den 5 april 2018 respektive den 6 april 2018, det andra tillfället var den 12 oktober 2018. Som konstaterats ovan har det förelegat en rätt för föreningen att häva förhandsavtalen i samband med de anteciperade avtalsbrotten, men det har även varit inom föreningens rätt att hålla fast vid förhandsavtalen och kräva fullgörelse. Enligt tingsrättens mening är föreningens meddelande till förhandstecknarna i april 2018, och så även den 12 oktober 2018, att uppfatta som så kallade neutrala reklamationer. Det kan inte krävas att föreningen återigen måste reklamera mot det konstaterade avtalsbrottet när de redan vid två tillfällen upplyst förhandstecknarna att föreningen avser att hålla kvar vid avtalet. Tingsrätten anser därmed att föreningen har reklamerat mot förhandstecknarnas avtalsbrott inom skälig tid.

#### *Skadans storlek*

Peab Bostad AB har gjort gällande att föreningen lidit skada motsvarande skillnaden mellan lägenheternas försäljningspris efter omförsäljning och pris enligt förhandsavtalet, uteblivna årsavgifter, kostnad för mäklararvode, annonsering inför nyförsäljning, styling av lägenheterna, administrativa åtgärder, föreningens advokat-kostnader och delgivningskostnader, samt såvitt avser Adnan Kraits och Nora Kraits avtalsbrott därutöver städkostnad. Förhandstecknarna har dels motsatt sig att föreningen lidit påstådd skada, dels gjort gällande att skadeståndsskyldigheten i vart fall ska jämkas med anledning av att föreningen inte har begränsat sin skada, samt varit medvållande till denna genom att inte påkalla en av Peab Bostad AB avtalsenlig skyldighet att förvärva lägenheterna från föreningen.

Angående invändningen om jämkning på grund av medvållande alternativt underlåtenhet att begränsa skadan gör tingsrätten inledningsvis följande bedömning. Av den bevisning som lagts fram, däribland tillägg till totalentreprenadkontraktet, vari Peab Bostad AB:s åtagande gentemot föreningen reglerats, samt förhör med Toni Lahdo, som varit föreningens representant vid slutandet av avtalet, anser tingsrätten att det är visat att ifrågavarande avtal inte inneburit en skyldighet för Peab Bostad AB att förvärva aktuella

lägenheter. Däremot anser tingsrätten att det visserligen är visat att föreningen åtagit sig att överlåta skadeståndsfordringar mot personer som inte fullgör sådana förhands- eller upplåtelseavtal till Peab Bostad AB, vilket tingsrätten konstaterar även har gjorts avseende i målet aktuella fordringar (jämför ovan). Vidare noteras att det inte heller visats att föreningen godtagit att annan än förhandstecknarna skulle ersätta skadan på grundval av förhandstecknarnas avtalsbrott. Det finns därmed inte anledning att jämka skadeståndsskyldigheten med anledning av föreningens underlåtenhet att påkalla av Peab Bostad AB att ersätta skadan. Tingsrätten prövar här efter om Peab Bostad AB har styrkt rätten till skadestånd i respektive delpost som gjorts gällande.

I fråga om ersättning för mellanskillnaden avseende försäljningsprisen kan tingsrätten inledningsvis konstatera att det yrkade beloppet och skadan i denna del styrks av de åberopade upplåtelseavtalen över försäljningsprisen efter omförsäljning. Samtliga förhandstecknare har gjort gällande att detta belopp ska jämkas med anledning av att föreningen inte begränsat sin skada och därtill varit medvällande till skadan genom att inte omgående försälja lägenheten sedan avtalen hävts eller frånträtts av förhandstecknarna. I stället har föreningen väntat i ett år och nio månader med att sälja och upplåta lägenheten med bostadsrätt till en ny innehavare.

En säljare har, så länge som köparen inte fullgör sina förpliktelser, rätt att avvakta med att häva köpet av en vara. En säljare kan därmed välja att vänta med hävningen och spekulera i prisutvecklingen i ett försök att sälja varan till ett högre pris och på så vis begränsa sin skada. Det krävs vidare inte att säljaren agerar omedelbart, utan denne ska kunna ges möjlighet att överväga olika handlingsalternativ (Ramberg & Herre ”Köplagen en kommentar” 2 uppl., s. 432, 603). Föreningen har i brev daterade den 18 september 2019 hävt förhandsavtalen.

Föreningen har sålt lägenheterna till andra genom upplåtelseavtal ingångna den 19 november 2019 respektive den 17 december 2019, med tillträde i januari 2020. Även om det ankommit på föreningen att vidta åtgärder för att begränsa liden skada, bland annat söka sälja lägenheterna till andra köpare, kan konstateras att möjligheten att

försälja lägenheterna till annan inträffat först sedan förhandsavtalen hävts. Försäljning har skett inom skälig tid från hävningen, varför föreningen inte på grund av dröjsmål kan anses ha varit medvållande alternativt inte begränsat skadan genom att inte försälja lägenheterna tidigare. Vidare anmärks att respektive mäklare som hörts har uppgett att försäljningarna skett till marknadspris och att det inte är sannolikt att högre pris kunnat erhållas vid en tidigare omförsäljning, ett påstående som även stöds av ingivet utdrag över prisutvecklingen på bostäder i det aktuella området. Någon bevisning till stöd för motsatsen har överhuvudtaget inte åberopats. Tingsrätten gör därmed bedömningen att det inte framgått att skadan kunnat begränsas på sätt som påståtts, varför förhandstecknarna ska utge ersättning till Peab Bostad AB i enlighet med yrkandet i denna del.

I fråga om skada avseende ej erlagd årsavgift framgår det av förhandsavtalen samt föreningens stadgar, som åberopats, att förhandstecknarna har en skyldighet att erlagga en sådan avgift. Eftersom skadan är hänförlig till förhandstecknarnas kontraktsbrott att inte ingå upplåtelseavtal och tillträda lägenheterna har de en skyldighet att ersätta skadan. Det är visat att skadan uppgår till begärt belopp och det saknas grund för jämkning (jämför ovan). Förhandstecknarna ska därmed utge aktuell ersättning till Peab Bostad AB.

Förhandstecknarna har vitsordat betalningsskyldighet avseende mäklararvode och annonseringskostnader vid omförsäljning av lägenheterna. Därmed ska förhandstecknarna ersätta Peab Bostad AB för kostnader avseende detta. Begärda belopp styrks av åberopade fakturor. Därför ska ersättning utgå i enlighet med Peab Bostad AB:s yrkande.

Förhandstecknarna har bestritt betalningsskyldighet avseende övriga delar av Peab Bostad AB:s begäran. Beträffande ersättning för styling konstateras att denna kostnad är hänförlig till avtalsbrotten och således är ersättningsgill. Eftersom lägenheterna inte tillträtts av de nya köparna förrän ett drygt halvår efter det att det ursprungliga tillträdet kunnat ske, är även kostnaden för städning en beräknelig merkostnad på grund av kontraktsbrottet som således ska utgå. Beloppen styrks av ingivna fakturor.

Det har framgått att de advokatkostnader som föreningen haft och begärt ersättning för har uppkommit på grund av den aktuella tvisten. Den lagstadgade ordningen förutsätter att juridiska åtgärder vidtas av föreningen. Eftersom föreningens krav har överlåtits till Peab Bostad AB kan dessa kostnader inte längre begäras som rättegångskostnad. Kostnaderna är hänförliga till kontraktsbrottet och ersättning ska därför utgå. Av samma anledning ska förhandstecknarna även ersätta föreningen för utgifter avseende administrativa åtgärder och delgivningskostnader. Begärda belopp styrks av ingivna fakturor, varför Peab Bostad AB:s talan ska bifallas även i denna del.

Beträffande begärd ränta gör tingsrätten följande bedömning. Av förhandsavtalen följer att det ålegat förhandstecknarna att ingå upplåtelseavtal och förvärva bostadslägenheterna med bostadsrätt. Ett förskott om 100 000 kr skulle erläggas vid avtalets ingående och parterna är överens om att resterande likvid, med avräkning för erlagt förskott, skulle erläggas vid tillträdet, efter ingående av upplåtelseavtal. Bestämd dag för tillträde, och därmed då betalning av slutlikviden skulle erläggas till föreningen, har inte reglerats i förhandsavtalen utan i upplåtelseavtalen. Parterna är överens om att föreningen inte ensidigt kunnat bestämma innehållet i dessa och det är ostridigt att förhandstecknarna inte ingått avtalen. 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 Adnan Krait och Nora Krait till Peab Bostad AB ska utge upplupen dröjsmålsränta från och med den 25 oktober 2018 till och med den 15 oktober 2019 uppgående till ett belopp om 405 873 kr, samt att Emil Krait ska utge upplupen dröjsmålsränta från och med den 18 oktober 2018 till och med den 13 november 2019 om 371 216 kr, ska därför inte vinna bifall. Den ränta som i övrigt har begärts har stöd i lag och ska därmed bifallas.

#### *Tillvalen*

Peab Bostad AB har till stöd för skadeståndskravet avseende tillval åberopat två under hösten 2017 underskrivna ordererkännanden gjorda av Emil Krait respektive Adnan Krait och Nora Krait till Peab Bostad AB. Det har inte ifrågasatts att Peab Bostad AB utfört arbetet enligt beställningarna eller utställt de aktuella fakturorna för detta. Det är

ostridigt att fakturorna har förfallit till betalning utan att full betalning har erlagts. Därmed är Emil Krait respektive Adnan Krait och Nora Krait skyldiga att ersätta Peab Bostad AB för den ännu obetalda delen. Det finns ingen grund att jämka skadeståndsbeloppet med anledning av att lägenheterna omförsålts till nya köpare. Förhandstecknarna ska därmed utge skadestånd till Peab Bostad AB i enlighet med yrkandet. Ränta har yrkats enligt lag och ska utgå.

#### *Rättegångskostnader*

Peab Bostad AB har sammantaget vunnit målet, varvid förhandstecknarna i enlighet med huvudregeln i 18 kap. 1 och 8 §§ rättegångsbalken ska ersätta bolaget för dess rättegångskostnader, i den mån dessa skäligen har varit påkallade för att tillvarata dennes rätt.

Tingsrätten ifrågasätter inte att Peab Bostad AB:s ombud har lagt ner det arbete som det yrkats ersättning för avseende rättegångskostnader. Även med beaktande av att det har varit fråga om ett flertal frågor i målen och att de två målen inte har handlagts gemensamt förrän i ett sent skede, anser tingsrätten dock att skälig ersättning för ombudsarvode med hänsyn till målets omfattning uppgår till ett lägre belopp än det som har yrkats. I denna bedömning har särskilt beaktats att de juridiska frågorna och respektive parts talan i båda mål i huvudsak har utformats på ett likartat sätt. Sammantaget bedömer tingsrätten att skälig ersättning för rättegångskostnader för ombudsarvode uppgår till sammanlagt 800 000 kr. Begäran om ersättning för utlägg och övriga kostnader är skälig och ska utgå. Det finns med stöd av 18 kap. 9 § rättegångsbalken anledning att ålägga Adnan Krait, Nora Krait och Emil Krait ansvar för betalning av rättegångskostnaderna i förhållande till den del av dessa som är hänförliga till respektive mål, dvs. med 400 000 kr avseende ombudsarvode i respektive mål, jämte övriga kostnader i enlighet med Peab Bostad AB:s yrkande.

Enligt 18 kap. 6 och 7 §§ rättegångsbalken kan ett ombud åläggas att jämte parten ersätta motpartens rättegångskostnader om denne genom vårdslöshet eller försummelse vållat kostnad genom att framställa påstående eller invändning, som han insett eller bort inse saknat fog. Det bör, för att sådan skyldighet ska aktualiseras, krävas att det är fråga om

ett uppenbart fel i den juridiska bedömningen. Att en bestridandegrund framställts sent i processen medför inte därigenom att solidariskt betalningsansvar ska aktualiseras. Sammantaget finner tingsrätten att det i det här fallet inte finns skäl för att förordna om solidariskt betalningsansvar i enlighet med Peab Bostad AB:s yrkande. Begäran om detta ska därmed avslås.

**ÖVERKLAGANDE**, se **bilaga 1** (TR-02)

Överklagande ställs till Göta hovrätt och ges, med hänsyn till mellankommande helgdag, in till tingsrätten senast den 9 januari 2023. Prövningstillstånd krävs.

Gunilla Robertsson

Lars Dahlstedt

Victoria Lindqvist



## 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).



## Hur man överklagar hovrättens avgörande

---

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvillan förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

### Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstodomstolen.se](http://www.hogstodomstolen.se)