



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 0223

DOM
2022-07-01
Stockholm

Mål nr
T 11974-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Solna tingsrätts dom 2019-10-15 i mål nr T 9248-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Anna Brännström, 19830810-0422
Drottningholmsvägen 52
112 19 Stockholm

2. Andres Reyes Araque, 19850209-6830
Samma adress

Ombud för 1 och 2: Advokaten Jörn Liljeström
Creo Advokater AB
Styrmansgatan 2
114 54 Stockholm

Motpart

Bostadsrättsföreningen VIP-Logen, 769628-1463
c/o NABO 113009, FE 258
105 69 Stockholm

Ombud: Advokaterna Gunnar Johansson och Blanka Kruljac Rolén
Advokatfirma DLA Piper Sweden KB
Box 7315
103 90 Stockholm

SAKEN

Fordran

Hovrättens domslut, se nästa sida.

Dok.Id 1775894

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens dom.

 2. Anna Brännström och Andres Reyes Araque ska betala ersättning för Bostadsrättsföreningen VIP-Logens rättegångskostnader i hovrätten med 401 304 kr och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom tills betalning sker. I beloppet ingår ombudsarvode med 400 000 kr.

 3. Hovrätten avslår Bostadsrättsföreningen VIP-Logens yrkande om att advokaten Jörn Liljeström ska förpliktas att jämte Anna Brännström och Andres Reyes Araque ersätta en del av föreningens rättegångskostnader i hovrätten.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Anna Brännström och Andres Reyes Araque (tillsammans förhandstecknarna) har yrkat att hovrätten ska bifalla deras talan i tingsrätten med den justeringen att ränta yrkas enligt 5 § räntelagen (1975:635) till och med den 4 december 2018 och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter tills betalning sker. De har också yrkat att hovrätten ska befria dem från skyldigheten att ersätta Bostadsrättsföreningen VIP-Logens (föreningen) rättegångskostnader i tingsrätten och i stället förplikta föreningen att ersätta dem för deras rättegångskostnader där.

Föreningen har motsatt sig att tingsrättens dom ändras. Föreningen har vitsordat ränteyrkandet även med den i hovrätten gjorda justeringen.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNAS TALAN OCH UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Anna Brännström och Andres Reyes Araque har frånfallit den i tingsrätten åberopade förstahandsgrunden men i övrigt åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten. De har förtydligat bl.a. följande. Upplåtelse innefattar tillträde till lägenheten. Såväl upplåtelse som tillträde skulle ha skett senast den 31 december 2017. De fick del av upplåtelseavtalet i april 2018, men upplåtelse, innefattande tillträde, har inte erbjudits förrän den 17 oktober 2018. Det har inte förelegat någon reklamationskyldighet. Om det funnits en sådan skyldighet har reklamationsfristen inte börjat löpa förrän den 17 oktober 2018.

Bostadsrättsföreningen VIP-Logen har i förhållande till de i hovrätten återstående grunderna åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten. Den har förtydligat bl.a. följande. Det har inte skett någon flytt av tidpunkt för tillträde (jfr sista stycket på s. 5 i tingsrättens dom). Parterna har aldrig avtalat om tillträde. Upplåtelse och tillträde är inte samma sak. Den avtalade beräknade tidpunkten för upplåtelse var den 31 december 2017.

Reklamationsfristen började löpa i första hand i oktober 2016, i andra hand i december 2017 och under alla förhållanden den 28 februari 2018.

Parterna har åberopat samma bevisning som i tingsrätten. Hovrätten har tagit del av ljud- och bildupptagningen av det förhör som hölls i tingsrätten med Barbro Hagberg. Hovrätten har också hållit omförhör med Andres Reyes Araque.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Bakgrund och frågan i målet

Som framgår närmare av tingsrättens dom ingick parterna i december 2015 ett förhandsavtal avseende en viss bostadsrättslägenhet. I mars 2016 betalade förhandstecknarna ett förskott om 100 000 kr till föreningen. I förhandsavtalet angavs som beräknad tidpunkt för upplåtelsen "Kvartal 4, 2017". Parterna är ense om att upplåtelse därmed skulle ske senast den 31 december 2017 (jfr "Tollare strand" NJA 2021 s. 245 p. 18). I förhandsavtalet angavs inte någon särskild tidpunkt för tillträde eller inflyttning. Parterna är oense om när förhandstecknarna erbjöds upplåtelse. Det är däremot ostridigt att de hade fått tillträda lägenheten den 17 oktober 2018. Strax dessförinnan, den 10 oktober 2018, meddelade förhandstecknarna att de hävde och frånträdde förhandsavtalet på grund av dröjsmål med såväl upplåtelse som tillträde. Frågan i målet är om förhandstecknarna haft rätt att frånträda avtalet, antingen med stöd av bostadsrättslagen (1991:614) eller med stöd av allmänna avtalsrättsliga principer, och därmed få tillbaka förskottet.

Hovrätten bedömer, liksom tingsrätten, att det ligger närmast till hands att tillämpa regleringen i bostadsrättslagen före allmänna avtalsrättsliga principer. Hovrätten inleder därför med att pröva förhandstecknarnas i andra hand åberopade grund. Sedan prövas den i första hand åberopade grunden. Därefter tar hovrätten även ställning till frågan om reklamation.

Har förhandstecknarna haft rätt att frånträda förhandsavtalet med stöd av bostadsrättslagen?

Förhandstecknarna har gjort gällande att de haft rätt att frånträda förhandsavtalet eftersom upplåtelse och tillträde till lägenheten genom försummelse av föreningen inte skett inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. Förhandstecknarna menar att upplåtelse innefattar tillträde till lägenheten och att upplåtelse därmed inte kan anses ha skett förrän de skulle ha fått tillträde till lägenheten den 17 oktober 2018. Föreningen menar å sin sida att upplåtelse erbjöds den 28 februari 2018 genom att förhandstecknarna då erbjöds möjlighet att ingå upplåtelseavtal.

En förhandstecknares rätt att frånträda ett ingånget förhandsavtal regleras i 5 kap. 8 § bostadsrättslagen. En sådan rätt finns bl.a. om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. Bestämmelsen ska läsas i ljuset av 5 kap. 3 § första stycket bostadsrättslagen, som innehåller vissa formkrav för förhandsavtal. Av den bestämmelsen framgår bl.a. att ett förhandsavtal ska innehålla beräknad tidpunkt för upplåtelsen.

Det är tydligt att upplåtelse och tillträde är skilda begrepp i bostadsrättslagen vilka motsvarar olika skeenden under ett förvärv av en bostadsrätt (se t.ex. 7 kap. 1–3 §§). Regeln om formkrav för förhandsavtal omfattar endast tidpunkten för upplåtelse och inte tidpunkten för tillträde (jfr t.ex. prop. 2021/22:171 s. 39). Även bestämmelsen om förhandstecknarens rätt att frånträda ett ingånget förhandsavtal tar endast sikte på upplåtelse-tidpunkten. Dessa två moment måste inte heller inträffa samtidigt. Tvärtom finns det inget som hindrar att upplåtelse sker vid en viss tidpunkt och att möjligheten att tillträda lägenheten infaller vid en viss senare tidpunkt. Det är en annan sak att den förhandstecknare som ingår upplåtelseavtal omedelbart får de rättigheter som är kopplade till bostadsrätten, däribland rätten att flytta in i lägenheten, om inget annat avtalas i samband med upplåtelsen (se a. prop. s. 56). Ett förhandsavtal ger inte någon motsvarande rätt till tillträde med mindre än att parterna genom avtalet kommit överens om det, vilket det står parterna fritt att göra men alltså inte är något krav.

Avgörande för frågan om vid vilken tidpunkt förhandstecknarna i det här fallet ska anses ha erbjudits upplåtelse är alltså när de fått möjlighet att ingå upplåtelseavtal med föreningen. Att de skulle ha fått tillträde till lägenheten långt senare har i det avseendet ingen betydelse.

Föreningen har till stöd för sitt påstående att förhandstecknarna erbjöds möjlighet att ingå upplåtelseavtal den 28 februari 2018 åberopat en kopia av en inbjudan till en informationskväll den dagen. Enligt föreningen skickades inbjudan per e-post till förhandstecknarna den 8 januari 2018. I inbjudan, som har rubriken "Upplåtelseavtalsskrivning och inflyttning", står bl.a. att det finns möjlighet att teckna upplåtelseavtal på plats för de förhandstecknare som vill. Det finns också utförlig information om vad den förhandstecknare som vill göra det har att iaktta. Det är ostridigt att Anna Brännström har fått inbjudan, liksom att hon och Andres Reyes Araque närvarade på mötet. Mot denna bakgrund delar hovrätten tingsrättens bedömning att förhandstecknarna erbjöds möjlighet att ingå upplåtelseavtal den 28 februari 2018. Andres Reyes Araque har uppgett att han och Anna Brännström lämnade mötet innan det var slut, varför hans uppgifter om att de inte fick eller såg något upplåtelseavtal på mötet inte förändrar den bedömningen.

Förhandstecknarna erbjöds alltså möjlighet att ingå upplåtelseavtal drygt åtta veckor senare än vad parterna kommit överens om i förhandsavtalet. Hovrätten delar tingsrättens bedömning att det var inom skälig tid från den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. Förhandstecknarna har därmed inte haft rätt att frånträda förhandsavtalet med stöd av regleringen i bostadsrättslagen.

Har förhandstecknarna haft rätt att frånträda förhandsavtalet med stöd av allmänna avtalsrättsliga principer?

Förhandstecknarna menar att det av avtalet följde, inte bara en rätt till upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt, utan också en rätt att tillträda lägenheten senast den 31 december 2017. Föreningen har invänt att något avtal om tillträde inte träffats och att något hävningsgrundande dröjsmål med upplåtelsen inte förelegat.

Bestämmelserna i bostadsrättslagen om rätt till frånträde är tvingande och garanterar förhandstecknare rätt till frånträde i vissa centrala situationer. Vid sidan av dessa är allmänna avtalsrättsliga principer tillämpliga på förhandsavtal. Det innebär bl.a. att ett förhandsavtal kan hävas, eller med andra ord frånträdas, enligt de allmänna avtalsrättsliga principer som gäller för rätt till hävning på grund av avtalsbrott. (Se prop. 1990/91:92 s. 91 och "Tollare strand" p. 11). För rätt till hävning på grund av avtalsbrott krävs, enligt allmänna avtalsrättsliga principer, att avtalsbrottet har varit väsentligt.

När det gäller frågan om parterna har avtalat om tillträde på det sätt som förhandstecknarna gjort gällande konstaterar hovrätten inledningsvis att det inte går att fastställa någon gemensam partsavsikt i det avseendet. Enligt förhandsavtalets ordalydelse beräknades upplåtelse ske kvartal 4 år 2017. I avtalet angavs inte något om tidpunkt för tillträde eller inflyttning. Ordalydelsen ger inte heller på annat sätt vid handen att förhandstecknarna skulle få rätt att tillträda lägenheten redan i samband med upplåtelsen. Vidare har det inte, vare sig av Andres Reyes Araques uppgifter eller utredningen i övrigt, framkommit att förhandstecknarna inför eller i samband med avtalets ingående fick information som innebar att de kunde förvänta sig att få flytta in redan i samband med upplåtelsen. Som framgått följer det också av gällande rätt att upplåtelse och tillträde är olika begrepp som motsvarar olika moment under ett förvärv av en bostadsrätt.

Mot denna bakgrund anser hovrätten att parterna inte kan anses ha avtalat om att förhandstecknarna skulle ha rätt att tillträda lägenheten i samband med upplåtelsen. Avtalet reglerade i stället förhandstecknarnas rätt att ingå upplåtelseavtal med föreningen. Något avtalsbrott med avseende på förhandstecknarnas rätt att tillträda lägenheten har alltså inte förelegat. Att förhandstecknarna erbjöds möjlighet att ingå upplåtelseavtal drygt åtta veckor för sent i förhållande till vad som var avtalat utgör, som tingsrätten också funnit, inte något väsentligt avtalsbrott. Förhandstecknarna har därför inte heller haft rätt att frånträda avtalet med stöd av allmänna avtalsrättsliga principer.

Frågan om reklamation

De bedömningar som hovrätten har gjort innebär att Anna Brännström och Andres Reyes Araque inte haft rätt att frånträda förhandsavtalet. Hovrätten tar trots detta även ställning till föreningens invändning om att förhandstecknarna inte har reklamerat i rätt tid.

Det finns varken i förhandsavtalet eller i bostadsrättslagen någon särskild bestämmelse om att rätten till frånträde förutsätter reklamation. Det anses emellertid vara en allmän avtalsrättslig princip att den som vill göra gällande en påföljd på grund av för sent utförd prestation har en skyldighet att reklamera inom skälig tid. Det motiveras av att parterna typiskt sett har ett intresse av att avveckla avtalsförhållandet i dessa situationer. (Se bl.a. "Flyget till Antalya" NJA 2018 s. 127.)

Starttidpunkten för den skäliga tiden vid för sent utförd prestation inleds generellt när varan har avlämnats eller tjänsten har avslutats (se "Flyget till Antalya" p. 38). Av 24 § köplagen framgår att om säljaren meddelar att han inte kommer att fullgöra köpet inom en viss tid, går köparens hävningsrätt på grund av dröjsmålet förlorad om köparen inte svarar inom skälig tid efter det att han fått meddelandet. En för säljaren betydelsefull konsekvens av bestämmelsen är att köparen genom sin skyldighet att lämna säljaren besked om köparen vill häva fråntas möjligheten att i spekulativt syfte avvakta med sitt beslut (se Johnny Herre och Jan Ramberg, Köplagen En kommentar, JUNO Version 3A, kommentaren till 24 §). Det har ansetts finnas skäl för en försiktig analog tillämpning av bestämmelsen även vid konsumentköp. Också i det sammanhanget har det framhållits att köparen därigenom avskärs från den spekulationsmöjlighet som annars finns (se Johnny Herre och Jan Ramberg, Konsumentköplagen En kommentar, JUNO Version 5, kommentaren till 13 §).

Enligt hovrättens bedömning måste den allmänna avtalsrättsliga principen om reklamationsskyldighet även anses gälla för den som vill frånträda ett förhandsavtal på grund av dröjsmål. Detta gäller även vid tillämpning av bestämmelserna i bostadsrättslagen. Avvecklingsintresset gör sig gällande också i dessa fall. Om bostadsrättsföreningen meddelar att upplåtelse eller, om parterna avtalat om det,

tillträde inte kommer att ske inom en viss tid måste det alltså anses åligga förhandstecknaren att reklamera inom skälig tid för att han eller hon ska behålla sin rätt att frånträda förhandsavtalet.

Föreningen har gjort gällande att reklamationsfristen började löpa i första hand i oktober 2016, i andra hand i december 2017 och under alla förhållanden den 28 februari 2018.

Av utredningen i målet framgår att föreningen den 24 oktober 2016 skickade ett e-postmeddelande till Anna Brännström med information om att upplåtelse skulle ske under kvartal 1 eller 2 år 2018 och att tillträde skulle ske med start kvartal 3 till kvartal 4 år 2018. Det är ostridigt att Anna Brännström har fått de e-postmeddelanden som föreningen skickade till henne. Enligt hovrättens bedömning har reklamationsfristen i och med detta börjat att löpa. Den omständigheten att Anna Brännström måhända inte öppnade meddelandet i anslutning till att hon mottog det leder inte till någon annan slutsats. Förhandstecknarna fick dessutom meddelande om tidpunkten för upplåtelse och tillträde vid mötet den 28 februari 2018. De reklamerade först den 10 oktober 2018. Det var inte inom skälig tid. De har därför förlorat sin rätt att frånträda förhandsavtalet.

Sammanfattande slutsatser

Sammanfattningsvis innebär hovrättens överväganden att förhandstecknarna inte har haft rätt att frånträda förhandsavtalet, vare sig med tillämpning av bestämmelserna i bostadsrättslagen eller med stöd av allmänna avtalsrättsliga principer. Hovrätten bedömer även att förhandstecknarna inte har reklamerat i rätt tid. De har därför förlorat sin rätt att frånträda förhandsavtalet. Tingsrättens dom ska alltså fastställas.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska förhandstecknarna betala ersättning för föreningens rättegångskostnader i hovrätten. Föreningen har yrkat ersättning med 628 304 kr, varav

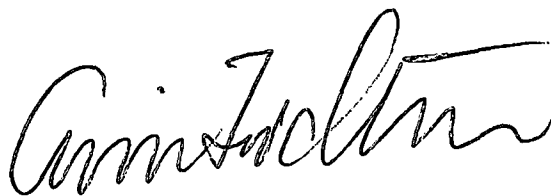
627 000 kr avser ombudsarvode och resterande del utlägg. Föreningen har också yrkat att hovrätten ska förplikta förhandstecknarnas ombud, advokaten Jörn Liljeström, att jämte förhandstecknarna ersätta en tredjedel av föreningens rättegångskostnader i hovrätten. Enligt föreningen har processen i hovrätten blivit kostsam på grund av flera inställda huvudförhandlingar och förhandstecknarnas processföring. Föreningen har också anfört att omförhör med Andres Reyes Araque inte hade behövts om förhandstecknarnas ombud hade informerat tingsrätten om att det behövdes tolk vid förhöret med honom.

Förhandstecknarna har ifrågasatt skäligheten av det yrkade beloppet och påpekat bl.a. att det innebär mer arbete att överklaga än att svara på ett överklagande. Jörn Liljeström har bestritt yrkandet om kostnadsansvar för honom. Han har invänt bl.a. att det var tingsrätten som lät Andres Reyes Araque höras där utan tolk.

Hovrätten konstaterar att handläggningen av målet av olika anledningar dragit ut på tiden och blivit föremål för en relativt omfattande skriftväxling. Efter över ett års handläggning förklarades det vilande, vilket innebar att den först utsatta huvudförhandlingen fick ställas in. Därefter har två ytterligare huvudförhandlingstillfällen ställts in på grund av sjukdom på förhandstecknarnas sida. Samtidigt har förhandstecknarna frånfallit en av de återstående grunderna och i de återstående delarna har målet rört samma faktiska och rättsliga frågeställningar som i tingsrätten. Även bevisningen har i allt väsentligt varit densamma. Det kan också 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 avseende ombudsarvode framstår som väl hög. Föreningen får anses skäligen tillgodosedd med 400 000 kr inklusive mervärdesskatt avseende ombudsarvode. Den begärda ersättningen för utlägg är skälig.

Förhandstecknarnas ombud kan inte lastas för att det behövts omförhör med Andres Reyes Araque i hovrätten och har inte på annat sätt agerat vårdslöst eller försumligt. Det finns därför inte förutsättningar att förplikta honom att stå för en del av föreningens rättegångskostnader. Föreningen yrkande om det ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast 2022-07-29



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anne Kutenkeuler och Carin Häckter samt tf.
hovrättsassessorn Linda Heikkilä (referent).



SOLNA TINGSRÄTT

DOM
2019-10-15
Meddelad i
SolnaMål nr
T 9248-18**PARTER****Kärande**

1. Anna Brännström, 19830810-0422
Drottningholmsvägen 52 Lgh 1504
112 19 Stockholm

2. Andres Reyes Araque, 19850209-6830
Drottningholmsvägen 52 Lgh 1504
112 19 Stockholm

Ombud för kärande 1 och 2: Advokaten Jörn Liljeström och biträdande juristen Anders Lundberg
Creo Advokater
Styrmansgatan 2
114 54 Stockholm

Svarande

Bostadsrättsföreningen VIP-Logen, 769628-1463
c/o Peab Bostad
Box 808
169 28 Solna

Ombud: Advokaterna Gunnar Johansson och Blanka Kruljac Rolén
Advokatfirman DIA Piper Sweden KB
Kungsgatan 9
103 90 Stockholm

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
2. Anna Brännström och Andres Reyes Araque ska ersätta Bostadsrättsföreningen VIP-Logen för rättegångskostnader med 227 352 kr, varav 225 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 1028723

Postadress
Box 1356
171 26 Solna**Besöksadress**
Sundbybergsvägen 5**Telefon**
08-561 658 40
E-post: solnatingsratt.avd4@dom.se
www.solnatingsratt.domstol.se**Telefax****Expeditionstid**
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Bostadsrättsföreningen VIP-Logen (i fortsättningen "föreningen") upplåter lägenheter med bostadsrätt i en nyproducerad fastighet i Solna. Andres Reyes Araque och Anna Brännström (i fortsättningen "förhandstecknarna") tecknade i december 2015 ett förhandsavtal (i fortsättningen "förhandsavtalet") med föreningen avseende en lägenhet med beteckning D-2707 (i fortsättningen "lägenheten"). Lägenheten är belägen på Evenemangsgatan 34 i Solna. Genom förhandsavtalet åtog sig föreningen att (under vissa villkor enligt förhandstecknarna) anta förhandstecknarna som medlemmar samt upplåta lägenheten till dem med bostadsrätt. Förhandstecknarna åtog sig å sin sida att förvärva lägenheten med bostadsrätt. I enlighet med förhandsavtalet har förhandstecknarna erlagt ett förskott om 100 000 kr till föreningen. Betalningen av förskottet kom föreningen till handa den 15 mars 2016.

Av förhandsavtalet framgår att beräknad tid för upplåtelse var kvartal 4, 2017. Tiden för upplåtelse har därefter skjutits fram. Förhandstecknarna har inte tecknat något upplåtelseavtal med föreningen. De har inte heller beviljats medlemskap i föreningen. Den 28 februari 2018 besökte förhandstecknarna ett informationsmöte som hade arrangerats i anledning av den förestående upplåtelsen. De meddelade föreningen den 10 oktober 2018 att de i första hand ansåg förhandsavtalet vara ogiltigt och i andra hand hävde och frånträdde förhandsavtalet.

Förhandstecknarna bor fortfarande i den bostad där de bodde då förhandsavtalet ingicks.

Målet i tingsrätten inleddes med att förhandstecknarna ansökte om stämning mot föreningen med krav om återbetalning av tidigare erlagt förskott.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**Förhandstecknarna**

Förhandstecknarna har yrkat att tingsrätten ska förplikta föreningen att till dem utge 100 000 kr jämte ränta på beloppet enligt 2 § 2 st. räntelagen från den 15 mars 2016 till den 4 december 2018 samt därefter enligt 4 § 4 st. och 6 § räntelagen till dess betalning sker.

Föreningen

Föreningen har bestritt förhandstecknarnas yrkande i dess helhet. Kapitalbeloppet och sättet att beräkna ränta har vitsordats som skäliga i och för sig.

Parterna på ömse sidor har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER OCH HUVUDSAKLIGA OMSTÄNDIGHETER**Förhandstecknarna**I första hand: förhandsavtalet är ogiltigt

Förhandsavtalet uppfyller inte de formkrav som uppställs i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) (i fortsättningen "BRL"). Det är därför ogiltigt enligt 5 kap. 4 § BRL.

Formkraven har åsidosatts på så sätt att den i avtalet angivna tidsperioden för upplåtelse, "kvartal 4, 2017", är för vagt angiven för att utgöra en "tidpunkt".

I andra hand: förhandstecknarna har hävt förhandsavtalet på grund av avtalsbrott

Förhandstecknarna har haft rätt att häva avtalet enligt allmänna avtalsrättsliga principer till följd av föreningens avtalsbrott. Avtalsbrottet har bestått i att föreningen i hög grad har fördröjt upplåtelsen och tillträdet till lägenheten i förhållande till vad förhandstecknarna har haft anledning att utgå från eller vad som annars får anses ha avtalats. En eventuell reklamationsfrist kan inte ha börjat löpa tidigare än när det stod

klart exakt hur stor förseningen och avtalsbrottet visat sig vara, vilket tidigast kunnat vara den 17 oktober 2018, då föreningen skulle ha upplåtit lägenheten till förhandstecknarna och berett dem tillträde till den. Hävningsrätten kan inte utsläckas tidigare än så. Förhandstecknarna hävde avtalet redan den 10 oktober 2018 och har således hävt avtalet i tid.

I tredje hand: förhandstecknarna har frånträtt förhandsavtalet på grund av försummelse

Med stöd av 5 kap. 8 § första stycket 2 BRL har förhandstecknarna frånträtt förhandsavtalet med föreningen. De har haft rätt att frånträda avtalet eftersom upplåtelse och tillträde till lägenheten, av försummelse från föreningens sida, inte har skett inom skälig tid efter beräknad tid för upplåtelse. Försummelsen har bestått i att föreningen inte har genomfört planering och projekt på ett sådant sätt att huset kunnat uppföras i tid vilket lett till att upplåtelse och tillträde i sin tur inte kunnat ske i tid.

Förhandstecknarna har på grund av var och en av de angivna grunderna rätt att återfå de 100 000 kr som de erlagt i förskott för lägenheten, jämte yrkad ränta.

Föreningen

Avseende förstahandsgrunden: förhandsavtalet är inte ogiltigt

Förhandsavtalet innehåller en beräknad tid för upplåtelse och uppfyller därför formkraven i 5 kap. 3 § BRL. Förhandsavtalet är därför inte ogiltigt enligt 5 kap. 4 § BRL. Ordet "tidpunkt" i 5 kap. 3 § BRL är inget specifikt juridiskt begrepp utan får tolkas utifrån allmänt språkbruk, rättspraxis och lagstiftarens mening. Inom ramen för allmänt språkbruk har ordet tidpunkt inget klart och avgränsat betydelseområde. Av rättspraxis och lagstiftarens mening framgår att formkraven i BRL ska tolkas restriktivt. Ett visst kvartal är således tillräckligt specificerat för att utgöra en tidpunkt.

Avseende andrahandsgrunden: föreningen har ej begått något avtalsbrott

Det föreligger inte några omständigheter som ger förhandstecknarna rätt att häva förhandsavtalet med stöd av allmänna avtalsrättsliga principer. Föreningen har inte begått något avtalsbrott, i vart fall inte något väsentligt avtalsbrott som gett

förhandstecknarna rätt att häva förhandsavtalet. Förhandsavtalet innehåller inte någon bestämmelse som reglerar tillträdet till lägenheten. Något dröjsmål med upplåtelsen som ger förhandstecknarna rätt att häva förhandsavtalet finns inte. Tidpunkten för upplåtelse sköts fram till kvartal 1-2, 2018 vilket föreningen kommunicerade till förhandstecknarna genom ett e-mail som den 24 oktober 2016 skickades till de två e-mailadresser som finns angivna i förhandsavtalet. I samma email fick de information om att preliminärt tillträde till lägenheten var kvartal 3-4 år 2018. I december 2017 fick de, också det via e-mail, information om att upplåtelseavtal skulle tecknas under första kvartalet 2018 och att de skulle få en inbjudan till avtalstecknande. Inbjudan till möte där upplåtelseavtal kunde skrivas skickades till förhandstecknarna per e-mail den 8 januari 2018. I samma e-mail fick de information om att inflyttning/tillträde skulle ske i oktober/november 2018. Mötet var den 28 februari 2018. Av upplåtelseavtalet som fanns tillgängligt att skrivas på under mötet framgår att tillträdesdagen var den 17 oktober 2018.

Upplåtelseavtalet skickades även till förhandstecknarna per e-post den 28 mars 2018. Den 4 april 2018 skickade en av mäklarna för projektet, Barbro Hagberg, ett sms till Andres Reyes Araque med förfrågan om de skrivit på och postat upplåtelseavtalet. Då Andres Reyes Araque påstod att de inte fått avtalen postade Barbro Hagberg på nytt avtalen till förhandstecknarna den 6 april 2018. Hon ringde därefter till Andres Reyes Araque som bekräftade att de fått upplåtelseavtalen, att de skrivit under dem samt att det endast återstod att lägga avtalen på posten. Förhandstecknarna har således erbjudits att teckna upplåtelseavtal inom skälig tid från den i förhandsavtalet beräknade tidpunkten för upplåtelse. De har också accepterat upplåtelseavtalet.

För det fall tingsrätten skulle komma fram till att föreningen har begått ett väsentligt avtalsbrott har förhandstecknarna inte inom skälig tid reklamerat avtalsbrottet respektive avgivit hävningsförklaring. De saknar därmed rätt att göra gällande avtalsbrott samt häva avtalet. Trots den information som föreningen löpande skickade till förhandstecknarna beträffande förflyttad tidpunkt för upplåtelse och tillträde (se stycket ovan) hävde förhandstecknarna förhandsavtalet först den 10 oktober 2018.

Reklamationsfristen för förhandstecknarna började löpa när de fick underrättelse om ändrad tidpunkt för ingåendet av upplåtelseavtalet, dvs. i oktober 2016 och i vart fall senast i december 2017 då det är uppenbart att de fått del av informationen genom att bekräfta att de skulle få tillträde till lägenheten under kvartal 3 eller 4 år 2018. Eftersom varken reklamation eller hävningsförklaring skett inom skälig tid saknar förhandstecknarna rätt att göra gällande påföljder med anledning av avtalsbrott respektive häva avtalet.

Avseende tredjehandsgrunden: föreningen har inte varit försumlig

Bestämmelsen i 5 kap. 8 § BRL reglerar förhandstecknares rätt att efter uppsägning frånträda förhandsavtal i anledning av dröjsmål med att ingå upplåtelseavtal. Dröjsmål med tillträde omfattas inte av nyss nämnda lagrum. Dröjsmålet i förevarande fall är inte av sådan omfattning att förhandstecknarna har haft rätt att häva avtalet. Den beräknade tiden för upplåtelse angavs i förhandsavtalet till kvartal 4, 2017. I oktober 2016 fick förhandstecknarna information om att upplåtelseavtal istället skulle tecknas till kvartal 1-2, 2018. De erbjöds sedan att ingå upplåtelseavtal den 28 februari 2018. Förhandstecknarna erbjöds således att ingå upplåtelseavtal inom skälig tid från den i förhandsavtalet angivna tidpunkten för upplåtelse. 5 kap. 8 § BRL förutsätter även försummelse från föreningens sida. Försummelse ska tolkas såsom oaktsamhet. Föreningen har inte varit försumlig.

Otvistigt beträffande kommunikering

Anna Brännström har, och hade år 2016, den e-mailadress som framgår av förhandsavtalet. Hon har fått de e-mail som föreningen har skickat till henne.

Nyhetsbrev har löpande skickats via e-mail till Anna Brännströms e-mailadress, även dessa e-mail har haft den ovan angivna funktionen. Genom funktionen framgår det att dessa nyhetsbrev öppnats samma dag eller i nära anslutning till att de skickades.

Andres Reyes Araque har den 7 december 2017 skickat ett e-mail till mäklaren Kamjar Shahi i vilket han sökt information om parkeringsplats på boendet. I mailet har Andres Reyes Araque skrivit; "*when we move in Brf VIP-Logen Q3-Q4 2018*".

Förhandstecknarnas bemötande av föreningens påståenden om kommunikering

Andres Reyes Araque vare sig har eller har haft den e-mailadress som framgår av förhandsavtalet. Anna Brännström har inte velat öppna e-mail som kommit från föreningen. Hon har heller inte haft någon skyldighet att göra det. Det ålåg föreningen att delge förhandstecknarna information om föreningen ville göra det.

Föreningens bemötande av förhandstecknarnas påståenden om kommunikering

Anna Brännström har, genom att lämna ut sin e-mailadress till föreningen, accepterat att föreningen kontaktar henne per e-mail. Hon har därmed haft en skyldighet att bevaka mailen eller annars lämna information om hur hon önskar bli kontaktad istället.

Den e-mailadress som föreningen skickat meddelandena till Andres Reyes Araque till är en registrerad e-mailadress. Föreningen har därför inte fått något felmeddelande när mail skickats dit. Andres Reyes Araque har även läst förhandsavtalet men har inte haft några synpunkter på där i angiven e-mailadress.

UTREDNINGEN

På förhandstecknarnas begäran har Andres Reyes Araque hörts under sanningsförsäkran. På föreningens begäran har vittnesförhör hållits med Barbro Hagberg. Härutöver har parterna lagt fram viss skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Disposition av domskälen

Förhandstecknarna har i första hand gjort gällande att förhandsavtalet är ogiltigt eftersom det strider mot formkrav i 5 kap. 3 § BRL. De har i andra hand gjort gällande

att de har hävt avtalet enligt allmänna avtalsrättsliga principer till följd av föreningens avtalsbrott. De har först i tredje hand gjort gällande att de med stöd av 5 kap. 8 § första stycket 2 BRL har frånträtt förhandsavtalet med föreningen.

Tingsrätten kommer att inleda domskälen med ett avsnitt angående några av de allmänna utgångspunkterna för tingsrättens prövning. Därefter kommer tingsrätten att pröva den åberopade förstahandsgrunden. Tingsrätten kommer efter det att pröva den åberopade tredjehandsgrunden före den åberopade andrahandsgrunden. Skälet till detta är att det ligger närmare till hands att i första hand tillämpa specialregleringen i BRL på frågan om verkan av försenad upplåtelse av bostadsrätten även om allmänna avtalsrättsliga och möjligen köprättsliga principer också torde kunna tillämpas vid bedömning av förhållandena i målet (jfr. prop. 1990/91:92 s. 91).

Några utgångspunkter för tingsrättens dom

I arbetet med framtagande av 1991 års bostadsrättslag angavs som skäl för bestämmelserna om förhandsavtal främst intresset att skapa möjligheter att göra bl.a. inredningsval under byggets framskridande fram (se SOU 1988:14 s 119 f. och prop.1990/91:92 s. 84 f.). Ett förhandsavtal enligt 5 kap. BRL tecknas numera normalt innan uppförandet av den byggnad i vilken lägenheten som upplåtelsen avser ens har påbörjats eller i vart fall har lång tid kvar innan den kan anses färdigställd. Vid tecknandet av förhandsavtalet är bostadsrättsköparen i regel väl medveten om i vilket skede produktionen av byggnaden ligger. Förhandstecknare är också inställda på att det vid tecknandet kan återstå flera år till upplåtelsestidpunkten. Enligt tingsrättens mening måste bestämmelserna i 5 kap. BRL därför tolkas utifrån hur förhandsavtal numera, och sedan många år tillbaka, tillämpas på marknaden generellt men också mot bakgrund av de faktiska omständigheterna i det enskilda fallet.

I nu aktuellt mål tecknades förhandsavtalet i december år 2015 och upplåtelsestidpunkten angavs till kvartal 4 år 2017 dvs. runt två år fram i tiden. Förhandsavtalet tecknades således långt innan byggnaden där lägenheten skulle uppföras var färdigställd och det rörde sig om en stor byggnad med lång

projekteringstid. Dessa omständigheter måste förhandstecknarna ha varit väl medvetna om.

Förhandstecknarna har genomgående hänvisat till "upplåtelsen och tillträdet" samt, som deras talan får förstås, gjort gällande att dessa tidpunkter typiskt sett är avsedda att infalla mer eller mindre samtidigt. Tingsrätten vill dock redan här betona att begreppen inte innebär samma sak i de avseenden som nu är föremål för bedömning och att det i BRL görs skillnad mellan upplåtelse och inflyttning (som tillträdet benämns i BRL). I det nu aktuella förhandsavtalet regleras endast tidpunkten för upplåtelsen och tingsrättens prövning begränsar sig därmed till frågan om vilken betydelse det har haft att just *upplåtelse* inte har skett inom den i avtalet angivna tiden.

Tingsrättens bedömning

Ogiltighet till följd av brister i formkraven

Av 5 kap. 3 § BRL framgår att det i ett förhandsavtal ska anges en beräknad tidpunkt för upplåtelsen. Denna uppgift har betydelse för förhandstecknarens möjligheter att säga upp avtalet och frånträda detsamma om föreningen dröjer med att upplåta bostadsrätten (se prop. 1990/91:92 s 183). För att säkerställa en sådan möjlighet är det inte i och för sig nödvändigt att det är ett specifikt datum som anges i förhandsavtalet. Det räcker att det tillräckligt tydligt framgår när föreningen är i dröjsmål med att upplåta bostadsrätten. Syftet med formkravet förfelas därför inte om tiden för upplåtelse istället anges som ett specifikt tidsintervall. Om det tidsintervall som anges som beräknad tid för upplåtelse skulle tillåtas vara alltför långt eller ospecificerat skulle dock förhandstecknaren inte ha tillräcklig information om vad han eller hon har att förhålla sig till vid förvärvet av bostadsrätten.

Kvartal 4, 2017 innebär ett tidsintervall som sträcker sig mellan den 1 oktober 2017 och den 31 december 2017. Det är således ett väl avgränsat tidsintervall. Mot bakgrund av den långa nödvändiga tiden för projektering och uppförande av en fastighet av den karaktär som är aktuell i målet framstår inte angivande av ett kvartal för upplåtelse som en alltför oprecis tidsangivelse för att utgöra en utgångspunkt för

förhandstecknarnas möjligheter att säga upp avtalet. Att det i förhandsavtalet angetts ett kvartal som beräknad tid för upplåtelse innebär således inte att avtalet ingåtts i strid med bestämmelsen i 5 kap. 3 § första stycket BRL. Avtalet är därför inte på den grunden ogiltigt.

Rätt att frånträda förhandsavtalet enligt 5 kap. 8 § första stycket 2 BRL

En förhandstecknare får, enligt 5 kap. 8 § första stycket 2 BRL, efter uppsägning genast frånträda avtalet, om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. I sin bedömning av om förhandstecknarna i nu aktuellt mål haft rätt att frånträda avtalet med stöd av denna bestämmelse har tingsrätten således först att ta ställning till om föreningen erbjudit förhandstecknarna att teckna upplåtelseavtal inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen.

Den beräknade tidpunkten för upplåtelse var kvartal 4 år 2017. För förhandstecknarna har det varit tydligt att det kvartal under vilket upplåtelse beräknades ske sträckte sig från den 1 oktober till den 31 december 2017. En upplåtelse någon gång under den angivna perioden hade således inte inneburit att den skett för sent enligt förhandsavtalet. Den tidpunkt som ska tas som utgångspunkt för bedömningen av om upplåtelse inte skett inom skälig tid är därför det sista datumet i tidsintervallet, dvs. den 31 december 2017.

Föreningen har gjort gällande att förhandstecknarna erbjöds att teckna ett upplåtelseavtal med föreningen på informationsmötet den 28 februari 2018. Andres Reyes Araque har uppgett att budskapet på mötet var tydligt: "Innan ni går ska ni ha skrivit på upplåtelseavtal". Mot denna bakgrund anser tingsrätten att det är klarlagt att förhandstecknarna erbjöds möjlighet att teckna ett upplåtelseavtal den 28 februari 2018. Förseningen i förhållande till den i förhandsavtalet angivna tidpunkten för upplåtelse uppgår alltså till åtta veckor och tre dagar. Frågan är om en sådan försening inneburit att upplåtelse inte har skett inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen.

Eftersom förhandstecknaren inte är beställare i entreprenaden och det ofta – som i detta fall – är den som låter uppföra byggnaden som också har bildat föreningen och som utformat villkoren för förhandsavtalet saknas det sanktioner för förseningar i upplåtelsen, såsom viten. En förhandstecknare intar även en roll som kan liknas vid en konsument i förhållande till den som utformat villkoren för förhandsavtalet. Därav finns det anledning att tolka uttrycket ”skälig tid” restriktivt. Detta är också vad som uttalas i förarbetena till BRL (prop. 1990/91:92 s. 187).

Hur långt tiden enligt en sådan restriktiv tolkning kan sträcka sig måste enligt tingsrätten bedömas mot bakgrund av syftet med regleringen, men också mot bakgrund av de faktiska omständigheterna i det enskilda fallet.

Vid nyuppförande av större byggnader, såsom den i vilken förhandstecknarnas lägenhet är inrymd, krävs det en relativt lång projekterings- och byggtid. Olika omständigheter kan tillstöta som gör det svårt att hela vägen hålla den avsedda färdigställandetidpunkten. Vid en så lång byggprocesstid torde den som tidigt tecknat förhandsavtal också ha beredskap för att en viss begränsad försening i upplåtelsen kan uppstå. Om information om förseningen sedan lämnas till förhandstecknaren i god tid och så snart den kan konstateras torde begränsade förseningar i sig medföra nackdelar endast i mindre mån för en förhandstecknare.

Med beaktande av den långa produktionstid som det varit fråga om i detta fall, och då upplåtelsestidpunkten har angetts till cirka två år efter tecknandet av förhandsavtalet, anser tingsrätten att den försening om drygt åtta veckor som uppstått inte inneburit att upplåtelsen skett senare än vad som kan betecknas som ”inom skälig tid” i den mening som avses i 5 kap. 8 § BRL. Förhandstecknarna har således inte haft rätt att frånträda avtalet på denna grund.

Det ovan sagda medför att det saknas anledning att pröva om föreningen har varit försumlig. Tingsrätten vill dock ändå framhålla att de eventuella brister i projekterings-

och byggprocessen som möjligen skulle kunna läggas föreningen till last ska bedömas i ljuset av den information som föreningen i ett tidigt skede har lämnat till förhandstecknarna om förskjutningen av upplåtelsepunkten. Föreningen kan därmed inte anses ha varit försumlig på ett sådant sätt som skulle medföra rätt till frånträdande av förhandsavtalet för det fall att upplåtelsen inte skulle anses ha skett inom skälig tid.

Rätt att häva förhandsavtalet enligt allmänna principer om avtalsbrott

Tingsrätten har ovan kommit fram till att det har varit fråga om en relativt begränsad försening i upplåtelsen. Mot denna bakgrund kan föreningen inte anses ha gjort sig skyldig till ett sådant väsentligt avtalsbrott som berättigar till hävning. Härtill kommer att förhandstecknarna meddelat föreningen att de ville häva avtalet först den 10 oktober 2018. Meddelandet har därmed under alla förhållanden lämnats åtminstone mer än sju månader efter den tidpunkt (informationsmötet i februari 2018) då förhandstecknarna allra senast måste ha fått full kännedom om förseningens omfattning. Förhandstecknarna har således under alla omständigheter varken reklamerat eller hävt avtalet inom skälig tid från det att förseningen stod klar för dem.

Slutsats

Eftersom ingen av förhandstecknarnas grunder för sin talan medför en rätt att återfå erlagt förskott ska deras talan ogillas.

Rättegångskostnader

Förhandstecknarna är tappande part. Vid denna utgång i målet ska förhandstecknarna ersätta föreningen för dess rättegångskostnader.

Föreningen har yrkat ersättning för ombudsarvode med 318 750 kr inklusive mervärdesskatt, avseende ombudsarvode för 85 timmars arbete. Därutöver har yrkats ersättning för utlägg med totalt 2 352 kr inklusive mervärdesskatt.

Av 18 kap. 8 § rättegångsbalken följer att vinnande part ska få ersättning för rättegångskostnad fullt ut motsvarande kostnaden för rättegångens förberedande och

talans utförande jämte arvode till ombud och biträde, såvitt kostnaden varit skäligen påkallad för tillvaratagande av partens rätt.

Föreningens utlägg får anses skäligen. När det gäller bedömningen av skäligheten i begärd ersättning för ombudsarvode har det framkommit att föreningens ombud har stor erfarenhet av tvister med liknande innehåll. Detta förhållande har rimligen medfört att ombuden inte har behövt lägga ned lika mycket tid på inläsning och rättsliga överväganden som de hade behövt göra utan denna erfarenhet. Tingsrätten finner därför att föreningen ska tillerkännas ersättning för ombudsarvode med skäligen 225 000 kr, inklusive mervärdesskatt, vilket motsvarar ombudsarvode för 60 timmars arbete.

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

Överklagande senast den 5 november 2019, ställs till Svea hovrätt men ges in till tingsrätten.

Björn Skånsberg



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.