

Förhandsavtal oskäligt enligt 36 § för första gången

Publicerad
06 APR 2023

Tingsrätten anser att en bostadsrättsförening inte ska kunna använda tiden för tillträde som ett slags regulator när förseningar inträffar. För första gången anses ett förhandsavtal oskäligt enligt 36 § avtalslagen då förhandstecknarna var skyldiga att ingå ett upplåtelseavtal antingen helt utan angiven tillträdesdag eller med en angiven tillträdesdag nio månader efter den beräknade upplåtelse tiden vilket inte reglerades av förhandsavtalet.

Två privatpersoner, vars ombud advokat Cecilia Laveson på Scheiman Advokatbyrå AB [höll ett webinarium](#) för Blendow Lexnova i februari om dessa frågor som ni kan ta del av här, undertecknade ett förhandsavtal avseende framtida upplåtelse av en bostadsrätt med tillhörande rättigheter till en lägenhet i bostadsrättsföreningen VIPLögen. Enligt förhandsavtalet skulle köparna erlagga ett förskott om 100 000 kronor, en beräknad insats om 4 020 000 kronor och en beräknad upplåtelseavgift om 880 000 kronor, sammanlagt 4 900 000 kronor.

Paret betalade föreskrivet förskott om 100 000 kronor men skrev inte under något upplåtelseavtal och betalade inte upplåtelseavgift och insats. De meddelade i stället att de ville säga upp förhandsavtalet, vilket föreningen inte accepterade. Föreningen krävde i stället att förhandsavtalet skulle fullgöras och hävde senare förhandsavtalet. Den aktuella lägenheten såldes därefter till en annan köpare för ett lägre pris än det som angavs i förhandsavtalet.

I förhandsavtalet uppgavs att beräknad tid för upplåtelse var kvartal 4, 2017. Upplåtelsen försenades och skedde i stället under kvartal 1-2, 2018. Någon tid för tillträde var inte uttryckligen angiven i förhandsavtalet. Tillträdesdag meddelades senare av Peab Bostad AB till den 1 oktober 2018.

Föreningen har överlåtit sin fordran avseende skadestånd till Peab Bostad AB.

Tvisten i målet gäller i huvudsak om köparna är skadeståndsskyldiga mot Peab Bostad AB på grund av det ingångna förhandsavtalet.

Parterna är överens om att det är bostadsrättslagen (1991:614), nedan BRL, i dess lydelse före den 1 januari 2023 som är tillämplig.

Köparna angav som en alternativ grund, vilken Solna tingsrätt valde att fokusera på, att förhandsavtalet, i vart fall 4 och 8 §§, är oskäligt och ska jämkas med stöd av 36 § avtalslagen eftersom det ger föreningen en ensidig rätt att bestämma när tillträde skulle ske. Förhandsavtalet ska jämkas på så sätt att avtalet i dess helhet eller avtalsvillkoren i 4 och 8 §§ ska lämnas utan avseende, med den följden att paret inte ska anses ha varit bundna att ingå upplåtelseavtalet och därmed inte är skadeståndsskyldiga.

De menar att föreningen, som varit kontrollerad av Peab Bostad AB, har upprättat ett förhandsavtal innebärande att leveransen av lägenheten kan ske vid en tidpunkt som föreningen/Peab Bostad AB ensidigt beslutar om. Leveransen/tillträdet har haft en helt opreciserad tidpunkt. Föreningen skulle kunna hävda att den aldrig behöver leverera lägenheten samtidigt som köparna är bundna av förhandsavtalet.

Föreningen hamnar därmed aldrig i dröjsmål med leveransen om upplåtelseavtal tecknas. Föreningen övervärtar hela den ekonomiska risken i projektet på köparna. Ett dylikt avtal/avtalsvillkor är oskäligt oavsett om köparna är konsumenter eller ej.

Solna tingsrätt börjar med att konstatera att lagstiftaren mot bakgrund av att den som tecknar ett förhandsavtal ofta tar en stor privatekonomisk risk har funnit anledning att stärka skyddet för förhandstecknarna och därför infört vissa lagändringar som trätt i kraft den 1 januari 2023. Det har till exempel införts ett krav på att en bostadsrättsförening som vill ingå ett förhandsavtal ska lämna förhandstecknaren ett bindande erbjudande, som ska innehålla samtliga avtalsvillkor och tillsammans med det lämna klar och begriplig information. Informationen ska bland annat lämnas om de viktigaste stegen i byggprojektet och i avtalsförhållandet med förhandstecknaren, till och med tillträdet till lägenheten, med uppgift om vid vilken tidpunkt stegen beräknas inträffa.

Trots att de nya bestämmelserna inte är tillämpliga på det nu aktuella förhandsavtalet, anser rätten att de resonemang som förts i förarbetena till lagändringarna ändå har relevans vid bedömningen av avtalsvillkorens skälighet. Bland annat anges där att den som köper en nyproducerad bostadsrätt nästan alltid befinner sig i ett kunskapsmässigt underläge gentemot sin motpart i avtalet och att detta underläge är särskilt påtagligt i byggprocessens tidiga skede.

Frågan om förhandsavtals giltighet och rätten att frånträda förhandsavtal av olika skäl enligt de tidigare bestämmelserna har varit föremål för ett stort antal rättsliga prövningar. Som exempel kan nämnas att Högsta domstolen i sitt avgörande NJA 2021 s. 245 kom fram till att ett förhandsavtal uppfyller formkraven för angivande av tidpunkt för upplåtelse när detta anges som ett tidsintervall om två kvartal. I avgörandet resonerade domstolen kring de nackdelar det kan innebära för förhandstecknare att förhandsavtal ingås på ett mycket tidigt stadium i byggprocessen, då de förutsättningar och förhållanden som förelåg vid ingåendet av förhandsavtalet kan komma att förändras på ett avgörande sätt. Högsta domstolen uttalade i samband med det att det i sådana situationer kan bli aktuellt att tillämpa allmänna avtalsrättsliga grundsatser på förhandsavtalet och att även generalklausulen i 36 § avtalslagen kan få betydelse och leda till att avtal jämkas i något avseende eller i sin helhet lämnas utan avseende.

Frågan om och under vilka förutsättningar ett förhandsavtal kan anses oskäligt med stöd av 36 § avtalslagen när någon tid för tillträde inte har angetts och tiden sedan av föreningen anges till ett datum långt efter den beräknade tiden för upplåtelse har emellertid, såvitt känt, inte tidigare prövats.

Tingsrätten anser det till att börja med uppenbart att köparna i förhållande till föreningen har intagit en sådan konsumentliknande och underlägsen ställning som avses i 36 § andra stycket avtalslagen. Den omständigheten att en bostadsrättsförening inte bedriver någon näringsverksamhet och därför i formell mening inte utgör en näringsidkare medför ingen annan bedömning.

De aktuella avtalsvillkoren om skyldigheten att ingå upplåtelseavtal (4 §) och om eventuell skadeståndsskyldighet om förpliktelsen inte följs (8 §) kan inte anses vara oskäligen i sig. Frågan är i stället om villkoren är oskäligen vid en helhetsbedömning, sammantaget med andra omständigheter som förelåg vid avtalets tillkomst och/eller med senare inträffade förhållanden. En naturlig utgångspunkt är att ta fasta på effekten av villkoren. Ju mer överraskande och ingripande denna är för den drabbade konsumenten, desto mer talar det för en jämkning. Även arten och graden av överträdelsen, t.ex. om det rör sig om en huvudförpliktelse, bör beaktas. (Se Högsta domstolens avgörande NJA 2017 s. 113, p. 28-30.)

Tingsrätten fortsätter i sitt osedvanligt tydliga ifrågasättande av lag och tillämpning på området: ”Den omständigheten att lagen i den tidigare lydelsen bara ställde ett uttryckligt krav på att ange beräknad tid för upplåtelse och inte för tillträde får betraktas som en lucka i lagstiftningen som bostadsrättsföreningar vid nybyggnationer kunnat dra nytta av. Det har i praktiken inneburit att den starkare parten i avtalsförhållandet ensam förbehållit sig beslutanderätten i den för köparen kanske mest betydelsefulla frågan. Byggande föreningar har kunnat uppfylla kravet på att tillhandahålla upplåtelseavtal inom den beräknade tiden - eller i vart fall inom skälig tid därefter - men i stället skjuta fram tiden för tillträde när det har uppstått förseningar i byggnationen. Det framstår som ett sätt att kringgå syftet med lagstiftningen, som kan medföra stora praktiska och ekonomiska konsekvenser för förhandstecknarna”.

I det fall som tingsrätten nu har att bedöma har den enda tid som köparna haft att förhålla sig till när de ingick förhandsavtalet varit att upplåtelse var beräknad till kvartal 4, 2017. Den omständigheten att det funnits en omfattande säljbroschyr, med främst bilder och ritningar och på en sida långt bak en vag antydning om att tillträde skulle ske vid en senare tidpunkt, saknar enligt tingsrättens mening helt betydelse för bedömningen. Broschyren kan för det första inte anses tydlig i det avseendet och det är inte heller visat att köparna tagit del av broschyren innan de ingick förhandsavtalet. Den utgör inte avtalsinnehåll.

Ordalydelsen i 4 § förhandsavtalet innebar en skyldighet för köparna att teckna upplåtelseavtal. Eftersom dag för tillträde inte angavs innebar det i praktiken att skyldigheten att teckna upplåtelseavtal gällde alldeles oavsett dag för tillträde.

Tingsrätten fortsätter: Det var helt upp till föreningen, genom Peab Bostad AB, att bestämma dag för tillträde och inte något som det i praktiken fanns möjlighet för förhandstecknarna att förhandla om eller överhuvudtaget ha några synpunkter på. Det framgår också tydligt av det faktum att det inte ens i det upplåtelseavtal som föreningen skickade och krävde att köparna skulle skriva på angavs någon tillträdesdag, utan att det skulle ”meddelas senare”. När dag för tillträde angavs till den 1 oktober 2018, dvs. nio månader efter sista dagen i den beräknade upplåtelse tiden, var det i form av ett faktum från föreningens sida. Slutsatsen av detta är att föreningen ensidigt har kunnat bestämma tid för tillträde utan att ens ha någon beräknad tidsram att hålla sig inom.

Konsekvensen av detta var alltså att köparna genom förhandsavtalet förbundit sig att ingå upplåtelseavtal utan att vid den tidpunkten egentligen ha en aning om eller på något sätt kunna påverka hur långt fram i tiden själva tillträdet skulle ske. De skulle därmed få stå hela den praktiska och

finansiella risken för projektets eventuella förseningar utan möjlighet att kunna frånträda avtalet, oavsett hur lång tid det skulle ta innan de kunde flytta in. Effekten av förhandsavtalets utformning har med andra ord, menar tingsrätten, blivit att köparna kunnat bindas vid att ingå upplåtelseavtal trots att föreningen ensidigt och utan begränsning har kunnat skjuta tiden för tillträde på framtiden, t.ex. på grund av förseningar i byggnationen.

Den tid för tillträde som sedan bestämts låg så lång tid som nio månader efter den beräknade upplåtelse tiden. Tingsrätten delar den i litteraturen angivna bedömningen (Håkan Julius (Bostadsrätten i initial- och övergångsskeden, 2019, s. 30f.) att en bostadsrättsförening inte på det sättet bör kunna använda tiden för tillträde som ett slags regulator när förseningar inträffar och därmed övervältra hela risken på de enskilda förhandstecknarna.

Slutsatsen i denna första dom i sitt slag är att förhandsavtalets villkor i 4 §, med innebörden att förhandstecknarna senare var skyldiga att ingå ett upplåtelseavtal antingen helt utan angiven tillträdesdag eller med en angiven tillträdesdag nio månader efter den beräknade upplåtelse tiden, var oskäligt enligt 36 § avtalslagen. Villkoret ska därför lämnas avseende. Av det följer att även villkoret i 8 § om skadeståndsskyldighet ska lämnas utan avseende.

I ett annat mål gällande samma förening och adress som ni kan [läsa om här](#) förlorade köparna i Solna tingsrätt.

En fiskal är skiljaktig och anser inte att avtalet ska jämkas.

Mikael Kindbom

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Konsumenträtt](#), [Bostadsrätt](#), [Köprätt](#), [Avtalsrätt](#), [Associationsrätt - övrig](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

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

Läs mer på lexnova.se/nyheter