

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 17 april 2020

Mål nr

T 1305-19

## **PARTER**

### **Klagande**

Tallkrönet AB, 556776-5671

Banvaktsvägen 10

171 48 Solna

Ombud: Jur.kand. JP

### **Motpart**

Vallentuna kommun - Samhällsbyggnadskontoret, 212000-0027

186 86 Vallentuna

Ombud: Advokaterna MS och JW

## **SAKEN**

Bättre rätt till fastighet

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts dom 2019-02-07 i mål T 10665-17

**DOMSLUT**

Högsta domstolen förklarar att det för hävning av det köpeavtal som ingåtts mellan Vallentuna kommun och Tallkrönet AB krävdes en hävningsförklaring, att kommunen lämnat en tillräckligt tydlig hävningsförklaring till bolaget och att hävningsförklaringen gjordes i rätt tid.

Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd rörande målet i övrigt. Hovrättens domslut står därmed fast.

Tallkrönet AB ska ersätta Vallentuna kommun för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 150 000 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

**YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.**

Tallkrönet AB (tidigare Stockholms Företagshotell AB) har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa att bolaget har bättre rätt än Vallentuna kommun till fastigheten X 2:1127, befria bolaget från skyldigheten att ersätta kommunens rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten och tillerkänna bolaget ersättning för rättegångskostnader i de instanserna.

Vallentuna kommun har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat det prövningstillstånd som framgår av punkten 6.

## **DOMSKÄL**

### **Frågorna i Högsta domstolen**

1. Målet i Högsta domstolen rör ett fastighetsköp där det i köpehandlingen har angetts att köpebrev ska upprättas när resterande del av köpeskillingen har betalats och där köparen hamnat i sådant dröjsmål med betalningen att säljaren fått rätt att häva köpet.
2. En första fråga är om säljaren i en sådan situation måste avge en hävningsförklaring eller om köpet automatiskt går åter. Om det krävs en hävningsförklaring aktualiseras också vissa frågor kring utformningen av och sättet för framställande av en sådan, särskilt på vems risk den typen av meddelande sänds.

### **Bakgrund**

3. Bolaget och kommunen avtalade enligt en köpehandling att bolaget skulle köpa fastigheten X 2:1127 av kommunen. Bolaget betalade i tid den handpenning som hade överenskommit. Enligt köpehandlingen skulle tillträde till fastigheten ske den 31 juli 2015 under förutsättning att återstoden av köpeskillingen då var betald. Vidare angavs att kommunen skulle tillhandahålla köpebrev när bolaget hade fullgjort sin betalningsskyldighet.
4. Under sommaren 2015 träffade parterna ett skriftligt tilläggsavtal om att flytta fram tillträdesdagen till den 30 september 2015. I augusti inledde parterna på bolagets initiativ diskussioner om ytterligare två månaders framflyttning av tillträdesdagen och ett utkast till sådant avtal togs fram. Det kom emellertid inte att undertecknas av båda parter. Kommunen beslutade vid ett sammanträde den 27 oktober 2015 att häva köpet. Bolaget satte in återstoden av köpeskillingen på kommunens konto den 7 december 2015.

5. Tingsrätten kom fram till att bolagets underlåtenhet att betala återstoden av köpeskillingen till kommunen den 30 september 2015 innebar att bolaget var i sådant dröjsmål att kommunen hade rätt att häva köpet. Enligt tingsrätten hade köpet inte återgått automatiskt utan en hävningsförklaring krävdes. Tingsrätten bedömde att kommunen den 1 december 2015 på ett ändamålsenligt sätt hade skickat en hävningsförklaring som var tillräckligt tydlig och att det meddelandet hade skickats på bolagets risk. Bolaget hade därmed under rättats om hävningen. Tingsrätten avtog bolagets yrkande om bättre rätt till fastigheten. Hovrätten har fastställt tingsrättens dom.

6. Högsta domstolen har, med utgångspunkt i hovrättens bedömning att bolaget var i dröjsmål med betalningen och kommunen därför berättigad att häva avtalet, meddelat prövningstillstånd i frågan om det krävdes en hävningsförklaring och om, i så fall, en tillräckligt tydlig hävningsförklaring gjordes i rätt tid. Frågan om prövningstillstånd rörande målet i övrigt har förklarats vilande.

### **Frågan om en hävningsförklaring krävs**

#### *Återgångsklausul eller hävningsförbehåll?*

7. I ett köpekontrakt avseende försäljning av fast egendom får parterna göra förvärvets fullbordan eller bestånd beroende av att köpeskillingen erläggs (se 4 kap. 4 § andra stycket jordabalken). Sedan gammalt används ofta dubbla köpehandlingar. En vanlig situation är att parterna skriver ett köpekontrakt som förutom övriga avtalsvillkor innehåller en föreskrift om att köpebrev ska upprättas när köpeskillingen är betald. I 4 kap. 5 § finns en tolkningsregel som anger att om det i köpehandlingen har föreskrivits att köpebrev ska upprättas, ska det anses som om förvärvets fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av att köpeskillingen betalas. Om köpehandlingen inte innehåller förbehåll enligt 4 kap. 4 § andra stycket eller om att köpebrev ska upprättas, så kan säljaren vid köparens dröjsmål med betalning av köpeskillingen inte komma

ifrån köpet utan är hänvisad till att kräva fullgörelse. Om det finns ett förbehåll har säljaren valrätt mellan att frånträda köpet och att kräva fullgörelse. (Se prop. 1970:20 del B, s. 222 f.)

8. Det har i doktrinen diskuterats om ett avtalsvillkor om att köpebrev ska upprättas är en återgångsklausul eller om det i stället handlar om ett hävningsförbehåll (se t.ex. Folke Grauers, Fastighetsköp, 21 uppl. 2016, s. 123 f. och Anders Victorin och Richard Hager, Allmän fastighetsrätt, 8 uppl. 2019, s. 116). Med återgångsklausul avses ett villkor som föreskriver återgång av köpet om en viss omständighet inträffar eller inte inträffar (jfr NJA 2009 N 33). Bakgrunden till diskussionen torde vara formuleringen av 4 kap. 5 § jordabalken; orden ”fullbordan eller bestånd” skulle kunna läsas som att den typen av föreskrifter är återgångsklausuler.

9. I lagens förarbeten förs inte någon ingående diskussion om saken, dock anges det att föreskrift om att köpebrev ska upprättas när köpeskillingen är betald ger säljaren rätt att häva köpet (se a. prop. a. s., jfr även SOU 1960:25 s. 95). Även bestämmelserna om rätt till skadestånd i 4 kap. 25 § andra stycket jordabalken och om rätt att häva köpet vid tecken på obestånd hos köparen i 4 kap. 26 § ger intrycket att det är en hävningsrätt som aktualiseras. Det kan vidare konstateras att Högsta domstolen vid flera tillfällen har uttalat att rättsföljden av att köparen inte betalar köpeskillingen är att säljaren – om köpehandlingen innehåller den aktuella typen av förbehåll – har rätt att häva avtalet (se t.ex. ”Den uteblivna mäklarprovisionen” NJA 1986 s. 146, ”Den medgivna hävningen” NJA 1986 s. 205 och ”De tre fastighetsköparna” NJA 1995 s. 178).

10. Även karaktären på det som regleras i den aktuella typen av klausuler talar starkt för att det är fråga om hävningsförbehåll. Den situation som en sådan klausul tar sikte på är att köparen är i dröjsmål med köpeskillingen, vilket utgör ett avtalsbrott. Som nämnts har säljaren i dessa fall valmöjlighet och kan antingen kräva fullgörelse eller frånträda köpet (se p. 7). Bristande

uppfyllelse innebär alltså inte automatiskt att köpet återgår. Återgångsklausuler avser i stället typiskt sett annat än parternas avtalsbrott, t.ex. kan köpet ha gjorts beroende av att fastighetsbildning är genomförd inom viss tid. Det finns i dessa fall normalt inte någon möjlighet för någon av parterna att kräva fullgörelse om det köpet villkorats av inte sker.

11. Slutsatsen är att den aktuella typen av klausuler bör ses som hävningsförbehåll och inte som återgångsklausuler.

#### *Hävningsförklaring*

12. Det saknas bestämmelser i 4 kap. jordabalken om vad som gäller när en säljare vill häva ett köp på grund av köparens dröjsmål. Det är emellertid en allmän rättsprincip inom kontraktsrätten att den som vill häva ett avtal måste lämna en hävningsförklaring (jfr t.ex. 59 § köplagen). Hävningsförklaringen ska normalt vara uttrycklig. Det kan dock förekomma situationer där detta inte är nödvändigt; det handlar främst om fall då omständigheterna är sådana att det närmast är fråga om en konkludent hävning (jfr "Lastbilsleasingen" NJA 1992 s. 728).

13. Säljarens valrätt mellan fullgörelse och hävning innebär att det finns ett tydligt behov av att reda ut parternas mellanhavanden i den uppkomna situationen. Redan detta förhållande talar så starkt för att en hävningsförklaring bör krävas att det saknas anledning att överväga någon annan ordning. Kontraktsrättens allmänna princip om krav på hävningsförklaring gäller således även på detta område.

#### **Närmare om hävningsförklaringen**

14. Inte heller i fråga om utformningen av eller sättet för framställande av säljarens hävningsförklaring innehåller 4 kap. jordabalken några bestämmelser.

*Utformning*

15. När det gäller utformningen av säljarens hävningsförklaring i nu aktuella fall bör samma principer tillämpas som när det gäller hävningsförklaringar i allmänhet.

16. En hävningsförklaring måste vara så tydlig att motparten förstår att den som häver avtalet vill att parternas prestationer ska återgå. Det är inte nödvändigt att ordet hävning används, men en sådan formulering bidrar till ökad tydlighet. Det måste framgå att hävning verkligen sker; det är alltså inte tillräckligt med ett påstående om att hävningsgrundande avtalsbrott föreligger eller med ett uttalande om att hävning kan komma att aktualiseras. Om den avtalsbrytande parten känner till att han eller hon brutit mot avtalet – något som ofta torde vara fallet vid dröjsmål med betalningen – kan det innebära att det krävs mindre i fråga om hävningsförklaringens tydlighet än som annars vore fallet. (Jfr Knut Rodhe, *Obligationsrätt*, 1956, s. 444, Christina Hultmark, *Reklamation vid kontraktsbrott*, 1996, s. 110 och Jan Ramberg och Johnny Herre, *Köplagen*, 3 uppl. 2019, s. 554.)

*Framställande av hävningsförklaringen*

17. I förarbetena till jordabalken anges att det överlämnas till rättstillämpningen att enligt allmänna rättsgrundsatser i det särskilda fallet avgöra under vilka förutsättningar säljarens rätt att välja mellan att häva köpet och att kräva köpets fullgörande ska äga bestånd (se a. prop. a. s.). En rad omständigheter kan påverka huruvida säljaren alltjämt bör kunna välja mellan hävning och fullgörelse eller om situationen är sådan att han eller hon bör vara hänvisad till endast en av påföljderna. Frågan bör avgöras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

18. Meddelanden skickas som utgångspunkt på avsändarens risk. Ett motiv för detta är att adressaten inte ska kunna bindas till en avtalsrättslig förpliktelse utan att ha fått tillfälle att ta ställning till det ifrågavarande meddelandet. (Jfr Jan Ramberg och Christina Ramberg, Allmän avtalsrätt, 11 uppl. 2019, s. 135 och Ramberg och Herre, a. a., s. 683.)
19. Meddelanden som skickas för att uppmärksamma mottagaren på att han eller hon har begått ett avtalsbrott anses däremot som regel skickas på mottagarens risk. Detta motiveras bl.a. med att skyldigheten att reklamera är stadgad i mottagarens intresse. (Jfr Ramberg och Ramberg, a. a., a. s. och Kurt Grönfors och Rolf Dotevall, Avtalslagen, 5 uppl. 2016, s. 317 f.)
20. En hävningsförklaring har dubbel karaktär och utgör dels en disposition, dels en reklamation. När en part enligt lag är skyldig att avge en hävningsförklaring gäller vanligen att denna avsänds på mottagarens risk. (Jfr Stina Bratt, Meddelanderisk – förseningsrisk och bevisning i partskommunikation, i JT 2016–17 s. 43 ff., på s. 52.)
21. Jordabalken innehåller bestämmelser om köparens reklamation avseende fel i fastighet, inklusive en bestämmelse om att sådan reklamation skickas på mottagarens risk (4 kap. 19 a §). Som nämnts saknas i balken reglering avseende säljarens hävningsförklaring.
22. Enligt köplagen skickas säljarens hävningsförklaring vid köparens dröjsmål på mottagarens risk (82 § jfrd med 59 §). En förutsättning är att meddelandet har skickats på ett ändamålsenligt sätt. Det kravet innebär att ett sådant befordringssätt ska väljas som är försvarligt med hänsyn till den föreliggande situationen (se prop. 1988/89:76 s. 217).



23. Det saknas även i detta avseende anledning att anlägga något annat synsätt än det generella. I likhet med vad som gäller enligt köplagen bör därför en hävningsförklaring som en säljare av fast egendom lämnar till köparen vid dröjsmål med betalningen anses ha skickats på mottagarens risk, under förutsättning att den har skickats på ett ändamålsenligt sätt.

### **Bedömningen i detta fall**

24. Föreskriften i det aktuella köpekontraktet om att kommunen skulle upprätta köpebrev när resterande del av köpeskillingen hade betalats ska ses som ett hävningsförbehåll (se p. 11). En hävningsförklaring har krävts och omständigheterna har inte varit sådana att den inte behövt vara uttrycklig (se p. 12 och 13). Kommunen har därför behövt lämna en hävningsförklaring till bolaget.

25. Av den handling som kommunen skickade till bolaget framgår att kommunens uppfattning var att bolaget var i dröjsmål med betalningen och att det fanns grund för att verkställa en hävning av köpet. Det går också att av handlingen utläsa att kommunen beslutade häva avtalet. I vart fall måste det ha varit tydligt för bolaget som kände till att återstoden av köpeskillingen inte hade betalats till kommunen den 30 september 2015 och därmed får anses ha varit medvetet om sitt avtalsbrott. Den hävningsförklaring som kommunen skickade till bolaget var mot den angivna bakgrunden tillräckligt tydlig.

26. Den 28 oktober 2015 skickade kommunen en hävningsförklaring till en adress som inte fanns. Kommunen hämtade inte den felaktiga adressuppgiften från bolagsregistret och hade inte heller fått adressuppgiften direkt från bolaget. Kommunen gjorde därför inte tillräckligt för att försäkra sig om att hävningsförklaringen skickades till en riktig adress. Att adressen var felaktig medför därför att hävningsförklaringen den 28 oktober 2015 inte skickades på ett ändamålsenligt sätt. Eftersom den aldrig nådde fram till bolaget så hävdades inte köpet vid den tidpunkten.

27. Den hävningsförklaring som skickades den 1 december 2015 och som enligt kvitto från Postnord ankom till utlämningsstället dagen efter skickades däremot på ett ändamålsenligt sätt. Eftersom hävningsförklaringar som skickas på ett ändamålsenligt sätt skickas på mottagarens risk (se p. 23) skulle kommunen ha fått åberopa den hävningsförklaringen även om den inte hade kommit fram. Det är dock klarlagt att försändelsen var bolaget till handa den 2 december. Bolaget får anses ha blivit underrättat om hävningen den dagen.

28. I och med att bolaget vid den tidpunkten inte hade betalat återstoden av köpeskillingen till kommunen uppkommer inte någon fråga kring vilken betydelse det skulle ha haft om hävningsförklaringen skett efter betalningen. Hävningsförklaringen lämnades drygt två månader efter det att bolaget kom i betalningsdröjsmål. Omständigheterna får anses ha varit sådana att hävningen har skett i rätt tid.

29. Den i prövningstillståndet ställda frågan ska alltså besvaras på så sätt att det för hävning av köpet krävdes en hävningsförklaring och att kommunen till bolaget lämnade en tillräcklig tydlig hävningsförklaring i rätt tid.

30. Med hänsyn till hur den i prövningstillståndet ställda frågan besvaras finns det inte skäl att meddela prövningstillstånd rörande målet i övrigt.

### **Rättegångskostnader**

31. Vid denna utgång ska bolaget ersätta kommunen för dess rättegångskostnad i Högsta domstolen. Kommunen har i Högsta domstolen argumenterat relativt utförligt också i frågor som inte omfattas av det meddelade prövningstillståndet. Med beaktande av detta uppgår skälig ersättning till 150 000 kr.

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ann-Christine Lindeblad, Johnny Herre, Erik Nymansson, Malin Bonthron (referent) och Stefan Reimer  
Föredragande justitiesekreterare: Elin Dalenius