

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 31 mars 2021

Mål nr

T 5018-20

PARTER

Klagande

1. AS

2. LS

Ombud för 1 och 2: Advokat TK

Motpart

HSB Brf Tollare Strand, 769630-5809

c/o HSB Stockholm

Fleminggatan 41

122 32 Stockholm

Ombud: Advokaterna CMN och PD

SAKEN

Ogiltighet av förhandsavtal om bostadsrätt

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2020-08-27 i mål T 3860-19

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

AS och LS ska ersätta HSB Brf Tollare Strands rättegångskostnad i Högsta domstolen med 50 000 kr, varav 40 000 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

AS och LS har yrkat att Högsta domstolen ska förplikta HSB Brf Tollare Strand att till envar av dem betala 40 000 kr jämte ränta enligt 5 § räntelagen från den 23 oktober 2017 till dagen för delgivning av stämning, den 4 maj 2018, och därefter enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

AS och LS har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria dem från skyldigheten att ersätta HSB Brf Tollare Strand för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta föreningen att ersätta dem för rättegångskostnader i dessa instanser. Slutligen har de yrkat att de under alla förhållanden inte ska ersätta föreningens kostnad i tingsrätten med ett högre belopp än vad de vitsordade där.

HSB Brf Tollare Strand har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. I september 2017 ingick AS och LS ett förhandsavtal med föreningen avseende en viss bestämd bostadsrättslägenhet i ett bostadshus under byggnad i Nacka. A och LS betalade ett förskott om 80 000 kr i samband med att förhandsavtalet ingicks. Enligt avtalet skulle den preliminära insatsen vara sex miljoner kronor. Vidare angavs som preliminär tid för upplåtelse av bostadsrätten ”från kvartal 2, 2019 till kvartal 3, 2019”, medan preliminär inflyttning skulle ske ”från kvartal 4, 2019 till kvartal 1, 2020”. Slutlikvid skulle betalas cirka en vecka innan tillträde.

2. A och LS meddelade i januari 2018 föreningen att de inte längre hade möjlighet att slutföra affären på grund av att deras lånelöfte gått ut och inte kunde förnyas eftersom ny lagstiftning höjt amorteringskravet för lån. Föreningen svarade att det inte utgjorde ett giltigt skäl för att häva avtalet. A och LS meddelade då att förhandsavtalet enligt deras uppfattning var ogiltigt. Föreningen preciserade därefter den beräknade tidpunkten för upplåtelse till juni 2019 vilket senare ändrades till att upplåtelse beräknades ske redan i maj 2019.

Vad målet gäller

3. Huvudfrågan i målet är om ett förhandsavtal för upplåtelse av bostadsrätt är ogiltigt på den grunden att det inte uppfyller formkravet om att beräknad tidpunkt för upplåtelsen ska anges (se 5 kap. 3 och 4 §§ bostadsrättslagen, 1991:614).

Den rättsliga regleringen

4. Enligt 5 kap. 1 § bostadsrättslagen får en bostadsrättsförening ingå förhandsavtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal innebär att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med

bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten och att förhandstecknaren är skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. I samband med förhandsavtalet kan enligt 2 § parterna träffa överenskommelse om att föreningen under vissa förutsättningar ska få ta emot förskott på insatsen (jfr 5 §).

5. I 3 § anges att ett förhandsavtal ska upprättas skriftligen och ange parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott. De beräknade avgifterna för bostadsrätten ska grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Av 4 § framgår att ett förhandsavtal som ingås i strid med bestämmelserna i 3 § är ogiltigt.

6. Enligt 8 § får förhandstecknaren efter uppsägning genast frånträda avtalet om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen.

Förhandsavtal

7. Upplåtelse av bostadsrätt kräver en upprättad och godkänd ekonomisk plan. En vederhäftig sådan plan kan upprättas först när byggprocessen fortskridit relativt långt. I planerings- och projekteringsskedet kan därför några bostadsrätter inte upplåtas. För att byggföretaget ska kunna säkerställa att det är lönsamt att bygga det tilltänkta huset kan det emellertid finnas behov av att binda bostadssökande till bostadsprojektet. Detta sker genom att förhandsavtal ingås.

8. När möjligheten att ingå förhandsavtal återinfördes genom 1991 års bostadsrättslag anfördes i motiven två intressen som viktiga för det. Bostadssökanden har ett intresse av att sätta en personlig prägel på den bostadsrätt som han eller hon har för avsikt att förvärva. Det kan avse en önskan att flytta väggar, välja vitvaror, golvmaterial, dörrar, skåpluckor eller på annat sätt påverka lägenhetens utformning eller inredning. Samtidigt kan byggtekniken

göra det nödvändigt att fånga upp önskemål om tillval lång tid före inflyttningen, ofta så lång tid innan att den ekonomiska planen inte är färdigställd. (Se prop. 1990/91:92 s. 84.)

9. Det finns vissa nackdelar med förhandsavtal. Sådana avtal ingås numera ibland mycket lång tid innan upplåtelse av bostadsrätten sker, ofta innan byggnadsarbetet har påbörjats. Förhandstecknaren kan då under avsevärd tid stå utanför föreningens verksamhet; han eller hon kan inte delta i beslut i föreningen och saknar rätt till insyn i förvaltningen av föreningens angelägenheter. Om ett förhandsavtal ingås mycket långt före den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, kan också de förutsättningar och förhållanden som förelåg vid ingåendet av förhandsavtalet komma att förändras på ett avgörande sätt.

10. I sådana situationer kan det bli aktuellt att tillämpa allmänna avtalsrättsliga grundsatser på förhandsavtalet. Även bestämmelserna i avtalslagen om rättshandlingars ogiltighet kan få betydelse. Slutligen kan också den förmögenhetsrättsliga generalklausulen i 36 § avtalslagen få betydelse och leda till att avtalet jämkas i något hänseende eller i sin helhet lämnas utan avseende. Till detta kommer regler i bostadsrättslagen om att förhandsavtal kan upphöra att gälla.

11. I bostadsrättslagen uppställs ett antal krav på ett förhandsavtal som främst kan sägas vara motiverade av att förhandstecknaren befinner sig i en konsumentliknande ställning (jfr bl.a. prop. 1990/91:92 s. 85, 88 f. och 91). Bestämmelserna har utformats så att förhandsavtalet utgör ett formalavtal till vilket det har knutits en ogiltighetssanktion (se p. 5). Förutom att ett sådant avtal kan ingås endast om det finns en tillförlitlig kalkyl ska det vara skriftligt och innehålla vissa i lagtexten angivna uppgifter, bl.a. uppgift om när upplåtelsen av bostadsrätten beräknas komma att ske.

Beräknad tidpunkt för upplåtelsen

12. I förarbetena diskuteras inte vad som närmare avses med uttrycket ”beräknad tidpunkt för upplåtelsen”. Ordvalet tyder närmast på att lagstiftaren har åsyftat något momentant, snarare än en i tiden utsträckt period såsom ett tidsspann eller ett intervall.

13. I den juridiska litteraturen har också framhållits att beräknad tidpunkt för upplåtelse bör förstås som ett visst datum eller ett tidsspann som inte sträcker sig längre än någon månad eller ett kvartal (se t.ex. Bob Nilsson Hjorth och Ingrid Ugglå, Bostadsrättslagen. En kommentar, 6 uppl. 2019, s. 146, Lars Tegelberg, Köp av bostadsrätt med en introduktion till förmedlingsarbetet, 2019, s. 211, Håkan Julius, Förhandsavtal, upplåtelse och tillträde vid nyproduktion av bostadsrätter, i Bostadsrätten i initial och övergångsskeden, 2019, s. 21 ff. och Erika P. Björkdahl, Hyra, arrende och bostadsrätt, 2020, s. 298).

14. I rättstillämpningen har formkrav på olika avtalsområden prövats t.ex. beträffande frågan om priset har angetts tillräckligt specifikt, vad som är föremålet för en överlåtelse och om överlåtelseförklaringen har angetts tillräckligt tydligt. Domstolarna har härvid iakttagit viss försiktighet med att ogiltigförklara avtalet.

15. Ett formkrav av detta slag – ett krav förenat med en ogiltighetspåföljd – innebär inte nödvändigtvis att avtalet är ogiltigt, därför att avtalsvillkoren i avtalet presenteras på ett annat sätt än vad lagen föreskriver. Liknande formkrav har ansetts uppfyllda om avtalets ordalydelse på ett tillräckligt tydligt sätt och utan större svårighet ger ledning för att fastställa vad som gäller beträffande det aktuella avtalsvillkoret. Härvid bör beaktas såväl den kontext i vilken villkoret förekommer som syftet med formkravet. (Jfr t.ex. ”Markområdet i Slakmöre” NJA 1984 s. 482, ”Kartskissen” NJA 1986 s. 366, ”Brf Vätan” NJA 1998 s. 462 och ”Labs2-avgörandet” NJA 2016 s. 107.)

16. Syftet med formkravet, att den beräknade tidpunkten för upplåtelsen ska anges, framhålls i motiven vara att den angivna tidpunkten har betydelse för förhandstecknarens möjlighet att säga upp avtalet, om föreningen dröjer med att upplåta bostadsrätten (se prop. 1990/91:92 s. 183). Förhandstecknaren får som nämnts frånträda avtalet om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten (se p. 6).

17. Det kan i och för sig uppkomma olägenheter av olika slag om den beräknade tidpunkten för upplåtelsen anges som ett längre intervall. En förhandstecknare kan ofta av praktiska eller finansiella skäl exempelvis behöva göra sig av med en befintlig bostad i god tid före upplåtelsen och det därpå följande tillträdet. Det skulle, beroende på omständigheterna, kunna leda till att villkoret betraktas som oskäligt och därmed kan angripas enligt 36 § avtalslagen (jfr p. 10).

18. Det förhållandet att den beräknade tidpunkten för upplåtelsen anges som ett intervall bör däremot inte medföra att avtalet blir ogiltigt enligt 5 kap. 4 § bostadsrättslagen. För att bedöma när förhandstecknaren kan frånträda avtalet på grund av dröjsmål får – som domstolarna också noterat – utgångspunkt tas i den tidpunkt som avslutar intervallet. På så sätt upprätthålls det av lagstiftaren angivna syftet med formkravet (jfr p. 16).

Bedömningen i detta fall

19. Som preliminär tidpunkt för upplåtelse anges i förhandsavtalet ett tidsintervall som parterna har ansett omfatta två kvartal (se p. 1). Slutpunkten för intervallet var utgången av kvartal 3, 2019. Den i det här aktuella avtalet angivna tidsperioden får mot bakgrund av vad som tidigare anförts på ett tillräckligt klart sätt anses ge besked om tidpunkten för upplåtelse av bostadsrätten.

20. Den omständighet att ordet ”preliminär” använts i avtalet i stället för ”beräknad” som anges i lagen påverkar inte bedömningen.

21. Avtalet uppfyller således det formkrav som ställs i bostadsrättslagen. Hovrättens domslut ska alltså fastställas.

Rättegångskostnader

22. Vid den angivna utgången ska A och LS betala föreningens rättegångskostnad i Högsta domstolen. Föreningen har yrkat ersättning för ombudsarvode inklusive mervärdesskatt med 105 593 kr. A och LS har vitsordat 20 000 kr av föreningens rättegångskostnad som skälig i och för sig.

23. Målet har i Högsta domstolen rört en begränsad fråga som i allt väsentligt bygger på samma material som i tingsrätten och hovrätten. Föreningen får mot denna bakgrund anses vara tillgodosedd med skäliga 50 000 kr. I beloppet för rättegångskostnad ingår mervärdesskatt.

24. Det saknas anledning att göra annan bedömning än den hovrätten gjort beträffande rättegångskostnaden i tingsrätten.

I avgörandet har deltagit justitieråden Kerstin Calissendorff, Svante O. Johansson (referent), Sten Andersson, Cecilia Renfors och Johan Danelius. Föredragande har varit justitiesekreteraren Mohamed Ali.