



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Enhet 6

DOM
2018-06-21
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
T 1893-18

PARTER

Kärande

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ombud: Advokat Azadeh Razani och jur.kand. Denice Forstén
Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB
Box 1711
111 87 Stockholm

Svarande

Brf [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ombud: Advokaterna Tomas Marcusson och Adrian Helly-Hansen Stockenborn
Advokatfirman NORDIA KB
Box 70389
107 24 Stockholm

DOMSLUT

1. Brf [REDACTED] förpliktas att till [REDACTED] betala 50 000 kr jämte ränta enligt 2 § 2 räntelagen (1975:635) från den 14 mars 2017 till dess betalning sker.
2. Brf [REDACTED] förpliktas att ersätta [REDACTED] för hennes rättegångskostnader med 256 800 kr, varav 254 000 kr för ombudsarvode, jämte ränta på det först nämnda beloppet från denna dag tills betalning sker.

Dok.Id 1882477

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8307 104 20 Stockholm	Rådhuset, Scheelegatan 7	08- 561 650 00 E-post: stockholmstingsratt@dom.se www.stockholmstingsratt.se	08- 653 34 44	måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Bolaget Savana Invest AB (Savana) är ett fastighetsbolag som genomför ny- och ombyggnation av fastigheter i syfte att hyra ut och/eller sälja bostäder och lokaler. Savana ingår i en koncern tillsammans med bl.a. bolagen Lysithea AB, Fastighets AB Sommarkransen (Sommarkransen) och Fastighets AB [REDACTED]. Samtliga nämnda bolag ägs och företräds av [REDACTED].

Savana påbörjade för några år sedan ett ombyggnationsprojekt där en befintlig byggnad med ett äldreboende skulle omvandlas till lägenheter (Huset). Huset var tre våningar högt och låg på fastigheten Stockholm [REDACTED] i Hägersten (Fastigheten). Tomträtten till Fastigheten ägdes av Sommarkransen. Fastighetsarean var 5 831 kvm och omfattade även en mindre byggnad (Byggnaden) nordost om Huset. Det låg en byggnad även sydost om Huset, men utanför tomtgränsen för Fastigheten.

Bildandet av Brf m.m.

Savana bildade Bostadsrättsföreningen [REDACTED] (Brf) i syfte att upplåta lägenheterna i Huset med bostadsrätt. Styrelsen i Brf bestod och består fortfarande av [REDACTED] och två till honom närstående personer.

Av ett köpebrev, daterat den 16 december 2016, framgår att Sommarkransen överlät tomträtten till Fastigheten till Brf för 38 137 830 kr. Av anteckningarna i fastighetsregistret framgår att inskrivningsdatumet för köpet var den 27 februari 2017, att tomtarean uppgick till 5 831 kvm och att köpeskillingen för hela fastigheten var 38 137 830 kr.

Det finns ett överlåtelseavtal, daterat den 16 december 2016, i vilket det framgår att Lysithea Invest AB överlät alla aktier i Sommarkransen till Brf med följande skrivningar. Överlåtelsen avser indirekt tomträtten Stockholm [REDACTED] som ägs av Sommarkransen. Avsikten är att Brf efter att aktierna har tillträtts ska förvärva tomträtten från Sommarkransen och i bostadshus på tomträtten upplåta bostadsrätter

till sina medlemmar. Brf har informerats om och accepterar att från tomträtten Stockholm [REDACTED] kommer det mindre fristående huset i nordost om ca 1 100 kvm att avskiljas i en fastighetsreglering. Äganderätten till den tomträtt inom fastigheten som nybildas tillfaller annan part än Brf mot symbolisk ersättning (50 000 kr). [...] Brf har också informerats om och accepterat att förhandsavtalt ingås med Sommarkransen kring planerad framtida exploatering av byggrätter ovan idag inom tomträtten befintlig byggnad. Säljare och köparen ska i samråd driva planförfarande för utökad byggrätt inom tomträtten Stockholm [REDACTED] [...] Säljaren eller av säljaren anvisat bolag ska alltså ensamt äga rätt att teckna upplåtelseavtal för tillkommande ytor, iordningsställa ytorna till bostäder och försälja dessa ytor som nya andelar inom Brf.

Det framgår av Lantmäterimyndighetens dagboksblad att ett ärende om den i det ovan nämnda överlåtelseavtalet planerade avstyckningen hade lagts upp redan den 18 maj 2016 samt att beslutet om avstyckningen av ett område om 1 100 kvm med Byggnaden på fattades den 28 mars 2018. Beteckningen av den avstyckade fastigheten med Byggnaden är [REDACTED]

[REDACTED] *blir intresserad*

Under tiden som ombyggnadsprojektet pågick började Brf sälja bostadsrätterna till de lägenheter som var under uppbyggnad. Försäljningarna genomfördes med hjälp av mäklaren [REDACTED] på Fastighetsbyrån i Midsommarkransen.

[REDACTED] blev intresserad av byggnadsprojektet. Hon träffade [REDACTED] och tecknade den 2 mars 2018 ett förhandsavtal (Förhandsavtalet) om upplåtelse av en framtida bostadsrätt till lägenheten [REDACTED] under produktion. [REDACTED] skulle komma att ligga på första våningen samt skulle ha en boyta om 42 kvm och en takhöjd om 2,7 m. Köpeskillingen var 3 350 000 kr och en handpenning om 50 000 kr skulle erläggas i förskott.

Kort efter att [REDACTED] undertecknade Förhandsavtalet uppmärksammade hon att lägenheten exakt ovanför [REDACTED] dvs. [REDACTED] var ledig. [REDACTED] skulle ha lika stor boyta som [REDACTED] men takhöjden skulle vara lägre, nämligen 2,5 m. [REDACTED] skickade den 3 mars 2017 ett mail till [REDACTED] och skrev: "Ser nu att lägenheten ovanpå den som jag har bokat är ledig. Jag vill gärna byta till den, dvs. [REDACTED] Behöver jag komma förbi igen och skriva på något?"

Till följd av [REDACTED] önskan ändrades Förhandsavtalet till att avse lägenheten [REDACTED] (Lägenheten). Den enda ändring som skedde i Förhandsavtalet var att lägenhetsnumret [REDACTED] ströks över för hand och ersattes av [REDACTED]

Innehållet i Förhandsavtalet

Förhandsavtalet föreskriver, såvitt nu är av relevans, följande. "Beräknad tidpunkt för upplåtelsen: 3 månader innan tillträdet, beräknad tidpunkt för inflyttning: December 2017. [...] 6 § Rätt att frånträda avtalet: Förhandstecknaren får efter skriftlig uppsägning genast frånträda avtalet om upplåtelsen genom försummelse av Bostadsrättsföreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen enligt ovan, [...] Frånträder Förhandstecknaren avtalet enligt ovan ska förskott som har erlagts omedelbart återbetalas i sin helhet jämte ränta enligt 2 § räntelagen. [...] § 7 Avtalsbrott: Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta avtal, har motparten rätt till skälig ersättning. Är avtalsbrottet av väsentlig betydelse för en part har denne dessutom rätt att häva köpet.[...] § 8 Ev. Avvikelser boyta: Köparen är medveten om att bostadsrätten inte varit föremål för kontrollmätning såvitt avser boarea och accepterar att det kan föreligga en avvikelse mellan ovan angiven boarea och verklig yta +/- 5%. § 9 Övriga Villkor: Köparen är medveten om att luftrummet ovanför föreningens fastighet kan komma att styckas av vid en s.k. 3D-fastighetsbildning och att en påbyggnad med upp till 3 våningar kan komma att göras inom den nybildade 3D-fastigheten. Den nya 3-D fastigheten kommer att ägas av en separat bostadsrättsförening alt. bli s.k.- ägarlägenheter. I samband med avstyckning kommer ett antal servitut att bildas till förmån för den nya fastigheten och även till

förmån för föreningens fastighet. Även s.k. gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas, t.ex. för skötsel av gemensam undercentral för fjärrvärme, gård m.m.”

Bilagorna till Förhandsavtalet bestod av en kostnadskalkyl, ett bofaktablad och en rumsbeskrivning. Det fanns vidare en informationsbroschyr att tillgå.

Innehållet i Förhandsavtalets kostnadskalkyl

Följande står antecknat. Brf har för avsikt att genom ombyggnad iordningsställa 84 bostadslägenheter med bostadsrätt inom Fastigheten. Lägenheterna är belägna i en 3-vånings byggnad. Fastigheten innehas med tomträtt. Utrymmet ovan byggnaden kommer att styckas av via en 3D-fastighetsbildning och i framtiden bebyggas med 1-2 våningar bostäder. Inflyttning är beräknad till 4:e kvartalet 2017. För år 1 är ”Projektkostnad/Kapitalkostnad” angiven till ca 339 mkr samt ”Summa årskostnader och fondavsättningar” till 2 709 111 kr, som är lika stor som ”Summa inbetalningar”. Tomträttsavgälden är upptagen för år 1 till 2026-04-01 till 345 000 kr. Summan av den totala boytan i Huset är angiven till 3 849 kvm. Andelstalet för Lägenheten är 1,1058 och beräkningen är baserad på att det ska finnas 84 lägenheter i Huset. Kostnadskalkylen är i vederbörlig ordning intygad.

Innehållet i Förhandsavtalets bofaktablad

Takhöjden för Lägenheten är angiven för hand till 2,5 m. Det står vidare bl.a. att ”Vissa avvikelser kan förekomma” nedanför en skiss som återger Lägenhetens utseende med en avståndsskala under.

Innehållet i informationsbroschyren

Det står att Huset består av tre plan; bottenvåning samt våning 1 och 2 samt att det finns totalt 84 lägenheter. Det finns en karta över närområdet där Huset är utritat. En streckad linje är dragen runt Huset, Byggnaden samt byggnaden sydost om Huset.

Erläggande av handpenningen och mottagande av Upplåtelseavtalet

██████████ erlade i mars 2017 den i Förhandsavtalet stipulerade handpenningen i förskott om 50 000 kr. Den 15 november 2017 mottog ██████████ ett avtal om upplåtelse av bostadsrätt till Lägenheten (Upplåtelseavtalet).

Upplåtelseavtalets innehåll

Vid rubriken Tillträdesdag i Upplåtelseavtalet står följande. "[...] skall tillträde till lägenheten ske den 2018-02-15 [...].

Vid rubriken 8 § Övriga villkor står en klausul med följande innehåll: Upplåtaren planerar att senare bygga till fastigheten med flera plan och våningar. Det kommer att medföra störningar och olägenheter för förvärvaren. Någon rätt för förvärvaren att utkräva ersättning eller nedsättning av avgifter på grund olägenheter av planerade arbeten på föreningens fastighet eller kommande påbyggnad föreligger ej. Förvärvaren får också räkna med olika störningar efter tillträdesdagen till följd av pågående arbeten på fastigheten eller omkring denna. Inte heller föreligger någon rätt till ersättning eller nedsättning av avgifter för förvärvaren med anledning av de olika olägenheter som kan uppkomma senare." (Friskrivningsklausulen).

Följande bilagor hörde till Upplåtelseavtalet: en rumsbeskrivning, ett bofaktablad, en Ekonomisk plan och Föreningens stadgar.

Upplåtelseavtalets bofaktablad

Det framgår av denna handling att takhöjden i badrummet är 2,3 m och att den är 2,4 m i Lägenheten i övrigt.

Upplåtelseavtalets Ekonomisk plan

Under rubriken Allmänna förutsättningar står följande. "[...] Föreningen har därefter förvärvat tomträtten av det köpta bolaget samt tecknat entreprenadkontrakt på Totalentreprenad för att genom ombyggnad iordningsställa 84 bostadslägenheter i byggnaden på fastigheten. En avstyckning från ██████████ pågår f.n. hos

Lantmäteriet. Den nya fastigheten kommer att få beteckningen [REDACTED]
Under rubriken Särskilda förhållanden finns antecknat: ”Från tomträten Stockholm [REDACTED] kommer det mindre fristående huset i nordost om ca 1 100 kvm med tillhörande tomt att avskiljas i en fastighetsreglering. Äganderätten till den tomträtt inom fastigheten som nybildats tillfaller annan part än Bostadsrättsföreningen [REDACTED] mot symbolisk ersättning (50 000 kr). [...] Förhandsavtal kommer att ingås med säljare av Fastighets AB Sommarkransen kring planerad framtida exploatering av byggrätter ovan idag inom tomträten befintlig byggnad. Säljaren och köparen skall i samråd driva planförfarande för utökad byggrätt inom tomträten Stockholm [REDACTED] [...] Säljaren eller av säljaren anvisat bolag skall alltså ensamt äga rätt att teckna upplåtelseavtal för tillkommande ytor iordningsställa ytorna till bostäder och försälja dessa ytor som nya andelar inom Bostadsrättsföreningen [REDACTED] [...] Påbyggnaden stärker föreningsekonomi i form av utökad avgiftsinflöde. Genomförs påbyggnaden kommer bostadsrättshavarna i befintlig byggnad påverkas av störningar under byggtiden.” Under rubriken Beskrivning av fastigheten står: ”Areal (ca): 4 700 kvm (efter avstyckning av [REDACTED] Tomträtsavgälden är upptagen till 311 000 kr under år 1-5. Kostnaderna för fastighetsförvärvet är upptaget till ca 339 mkr och Brfs årliga utgifter och intäkter anges till ca 2,7 mkr vardera. Boarean i Huset anges till 3 848 kvm och andelstalet för Lägenheten är 1,1084, beräknat utifrån 84 lägenheter i Huset. Den ekonomiska planen är i vederbörlig ordning intygad.

[REDACTED] *häver Förhandsavtalet*

Den 16 november 2017 skickade [REDACTED] en hävningsförklaring av Förhandsavtalet till Brf med ett krav på att återfå sin handpenning.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

[REDACTED] har yrkat att tingsrätten förpliktar Brf att till henne betala 50 000 kr jämte ränta enligt 2 § 2 räntelagen (1975:635) från den 14 mars 2017 till dess betalning sker.

Brf har bestritt käromålet med vitsordande av både kapitalbeloppet och räntans beräkning.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKNING AV TALAN

██████████

Det var för första gången som hon skulle köpa sig en bostad och köpet skulle vara den största och viktigaste affärshändelsen i hennes liv dittills. Hon frågade ██████████ om det var något mer som hon borde känna till, förutom den information som fanns i handlingarna som hon fått, men ██████████ sa att det inte fanns något. Hon bestämde sig då för att underteckna Förhandsavtalet. Hon hörde sedan inte av vare sig Brf eller ██████████ förrän hon i mitten av november 2017 erhöll Upplåtelseavtalet inkl. bilagorna. Hon fann att Brf ensidigt hade infört ändringar och tillägg i förhållande till Förhandsavtalet och försökte förklara för ██████████ att hon inte kunde skriva under Upplåtelseavtalet så som det såg ut men han lät henne förstå att hon inte kunde påverka Upplåtelseavtalets villkor. Hon såg ingen annan utväg än att häva köpet.

De förutsättningar för köpet av Lägenheten som förelåg vid tidpunkten för hennes accept av villkoren i Förhandsavtalet har ändrats genom Upplåtelseavtalet. Tilläggen och ändringarna av villkoren är i enlighet med punkterna 1 – 5 nedan. Var och en av dessa omständigheter, men i vart fall två eller flera sammantagna, har medfört att hon haft rätt att frånträda Förhandsavtalet, resp. att Förhandsavtalet ska ogiltigförklaras.

1. Sänkningen av takhöjden

Förhandsavtalet innebar att hon skulle köpa en lägenhet med en takhöjd om 2,5 meter medan Upplåtelseavtalet innebär att takhöjden i lägenheten är 2,4 meter och 2,3 meter i badrummet. Eftersom denna förändring av Förhandsavtalet innebär att Brf inte fullgör

sin skyldighet att sälja en lägenhet med avtalad takhöjd på 2,5 m begår Brf ett avtalsbrott. Hon har inte accepterat att takhöjden skulle avvika från den avtalade om 2,5 m.

Takhöjden och våningsplanen var viktigt för henne. Hon hade en takhöjd i sitt boende på 2,43 m och när [REDACTED] sa att en takhöjd på 2,5 m var över standard bestämde hon sig för att köpa Lägenheten. Att takhöjden kom att sänkas pga. byggnadstekniska skäl stämmer inte och har inte heller någon betydelse. Detta avtalsbrott är av väsentlig betydelse för henne och hon har därför enligt 7 § i Förhandsavtalet rätt att häva köpet.

Huruvida Brf har förstått att detta avtalsbrott är av väsentlig betydelse för henne saknar betydelse, eftersom sådan insikt inte krävs enligt Förhandsavtalet för hävningsrätt. Köplagen inte är tillämplig. Under alla förhållanden förstod dock Brf, eller i vart fall borde Brf ha förstått, att sänkningen av takhöjden var av väsentlig betydelse för henne. Brf är en kommersiell aktör och hon hade dessutom upplyst [REDACTED] om att takhöjden var en viktig faktor för henne, varvid [REDACTED] vetskap ska tillräknas Brf. I vart fall innebär ändringen i fråga att Förhandsavtalet med stöd av 36 § avtalslagen helt ska lämnas utan avseende. Som en följd av hävningen resp. ogiltigheten av Förhandsavtalet har hon rätt att återfå handpenningen.

2. Dröjsmålet med upplåtelsen och tillträdet

Den beräknade tidpunkten för upplåtelsen enligt Förhandsavtalet var tre månader före tillträdet och den beräknade tidpunkten för inflyttningen var december 2017. Dessa uppgifter ska tolkas till [REDACTED] fördel, innebärande att tidpunkten för tillträdet var den 1 december 2017 och därmed för upplåtelsen den 1 september 2017.

Genom Upplåtelseavtalet ändrades tillträdesdagen till den 15 februari 2018 och därmed upplåtelse tidpunkten till den 15 november 2017. Det är således fråga om en försening om tio veckor för både upplåtelsen och tillträdet.

Upplåtelsen, som sålunda skedde tio veckor efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, har inte skett inom skälig tid. Även en försening med sex veckor är oskäligt lång. Förseningen har vidare berott på Brfs försummelse. Även om förseningen har berott på entreprenören har Brf varit försumlig; entreprenören var Savana vars representant är samma person som företräder Brf. Hon har därför enligt 6 § i Förhandsavtalet haft rätt att genast frånträda Förhandsavtalet och därmed enligt samma bestämmelse återfå sin handpenning.

Förseningen avseende tillträdet om tio veckor, men också om sex veckor, innebär att Brf har begått ett avtalsbrott avseende Förhandsavtalet. Detta avtalsbrott är av väsentlig betydelse för [REDACTED] som därför enligt 7 § i Förhandsavtalet har rätt att häva köpet. Brfs eventuella insikt om väsentligheten saknar betydelse för hennes hävningsrätt, eftersom sådan insikt inte krävs enligt 7 § i Förhandsavtalet. Köplagen inte är tillämplig. Under alla förhållanden borde dock Brf ha förstått att den ifrågavarande förseningen med tillträdet har varit av väsentlig betydelse för henne. I vart fall innebär förseningen med tio men också med sex veckor att Förhandsavtalet med stöd av 36 § avtalslagen ska helt lämnas utan avseende. Till följd av hävningen resp. ogiltigheten av Förhandsavtalet har hon rätt att återfå handpenningen.

3. Friskrivningsklausulen

Friskrivningsklausulen finns inte i Förhandsavtalet. Den är väldigt vid och trots att hon är jurist, har hon svårt att överblicka konsekvenserna av den. Att införa Friskrivningsklausulen i Upplåtelseavtalet innebär att Brf har begått ett avtalsbrott. Detta avtalsbrott är av väsentlig betydelse för henne och hon har därför enligt 7 § i Förhandsavtalet rätt att häva köpet. Brfs insikt om detta saknar betydelse; 7 § i Förhandsavtalet nämner inget om insikten. Köplagen inte är tillämplig. Under alla förhållanden borde dock Brf ha förstått att Friskrivningsklausulens införande är av väsentlig betydelse för henne. I vart fall innebär införandet av Friskrivningsklausulen att Förhandsavtalet med stöd av 36 § avtalslagen helt ska lämnas utan avseende. Till följd av hävningen resp. ogiltigheten av Förhandsavtalet har hon rätt att återfå handpenningen.

4. Avstyckningen av [REDACTED]

Hon fick vid tidpunkten för Förhandsavtalets tecknande ingen information om att en del av Fastigheten skulle styckas av. Kostnadskalkylen baserades på att hela arean på Fastigheten, dvs. på 5 831 kvm. Det var först i samband med att hon tog del av den Ekonomiska planen som var bilaga till Upplåtelseavtalet som hon blev medveten om att ett område om 1 100 kvm med Byggnaden på skulle styckas av från Brfs fastighet och det mot en symbolisk ersättning om 50 000 kr. Avstyckningen innebar att Brfs fastighets areal skulle minskas med 19 % samt att Brf skulle avhända sig en betydande tillgång utan motsvarande betalning, nämligen till ett kraftigt underpris. Genom avstyckningen skulle hon vidare förlora rådigheten över området och också riskera att det skulle komma att användas på ett sätt som är störande för henne. Förutsättningarna som rådde vid tidpunkten för Förhandsavtalets undertecknande har således förändrats väsentligt. Genom att på detta sätt avhända sig en del av Fastigheten har Brf begått ett avtalsbrott. Detta avtalsbrott är av väsentlig betydelse för henne. Hon har därför enligt 7 § i Förhandsavtalet haft rätt att häva köpet. Huruvida Brf har förstått att detta avtalsbrott är av väsentlig betydelse för henne saknar betydelse, eftersom sådan insikt inte krävs enligt Förhandsavtalet för hävningsrätt. Köplagen är inte tillämplig. Under alla förhållanden borde dock Brf ha förstått att avstyckningen har varit av väsentlig betydelse för henne.

I vart fall innebär avstyckningen att Förhandsavtalet med stöd av 36 § avtalslagen helt ska lämnas utan avseende. Till följd av hävningen resp. ogiltigheten av Förhandsavtalet har hon rätt att återfå handpenningen.

Brf hade planerat avstyckningen en tid innan hon undertecknade Förhandsavtalet och Brf borde ha informerat henne om den planerade avstyckningen. Genom att underlåta att informera henne har Brf förfarit svikligt, vilket har framkallat att hon ingått Förhandsavtalet. Detta förstod Brf eller i vart fall borde Brf ha förstått. Förhandsavtalet är därför enligt 30 § avtalslagen ogiltigt. Även av detta skäl är Brf skyldig att återbetala handpenningen.

5. Villkoret avseende 3-Dfastigheten

Enligt 9 § i Förhandsavtalet skulle de bostäder som eventuellt skulle byggas i luftrummet ovanpå Huset efter en avstyckning av en ny 3-D fastighet inte ingå i och ägas av Brf. Detta villkor har ändrats genom Upplåtelseavtalet, eftersom det framgår av den Ekonomiska planen att dessa bostäder efter försäljning kommer att bli som nya andelar i Brf. Föreningen kommer därmed att kunna omfatta ca 168 lägenheter i stället för det antal om 84 som gäller enligt Förhandsavtalet. Ändringen medför att Brf blir mycket större samt att dess gemensamhetsanläggningar, såsom hissar/garage m.m., kommer att nyttjas av många fler än enligt Förhandsavtalet. Kostnadskalkylen stämmer således inte längre, eftersom den var baserad på 84 bostäder. Hennes ägarandel blir också mindre.

Denna ensidiga ändring som skett innebär att Brf har begått ett avtalsbrott. Detta är av väsentlig betydelse för henne, som därför enligt 7 § i Förhandsavtalet har rätt att häva köpet. Huruvida Brf har förstått att detta avtalsbrott är av väsentlig betydelse för henne saknar betydelse, eftersom sådan insikt inte krävs enligt Förhandsavtalet för hävningsrätt. Köplagen är inte tillämplig. Under alla förhållanden borde dock Brf ha förstått att detta har varit av väsentlig betydelse för henne. I vart fall innebär ändringen att Förhandsavtalet med stöd av 36 § avtalslagen helt ska lämnas utan avseende. Som en följd av hävningen resp. ogiltigheten av Förhandsavtalet har hon rätt att återfå handpenningen.

Brf planerade att de bostäder som skulle tillkomma efter 3D-fastighetsbildningen skulle ingå i Brf. Trots detta stod det i Förhandsavtalet att dessa bostäder inte skulle ingå i Brf i Förhandsavtalet. Brf har således genom ett svikligt förfarande framkallat att hon ingått Förhandsavtalet, vilket Brf förstod eller i vart fall borde ha förstått. Förhandsavtalet är därför enligt 30 § avtalslagen ogiltigt. Även av detta skäl är Brf skyldig att återbetala handpenningen.

Brf

1. Sänkningen av takhöjden

Sänkning av taket var byggnadstekniskt nödvändigt för att få plats med erforderlig ventilation. En differens om 4 %, dvs. en sänkning med tio cm i Lägenheten resp. 20 cm i badrummet innebär inte att Brf har begått något avtalsbrott. I vart fall har takhöjden inte varit av väsentlig betydelse för [REDACTED] som själv bytte den första lägenheten med takhöjd om 2,7 m mot Lägenheten med lägre takhöjd. Enligt Förhandsavtalet var Lägenheten inte kontrollmätt och den omständigheten att [REDACTED] [REDACTED] accepterade att boytan kunde minskas med 5 % måste innebära att hon också kunde acceptera viss förändring av takhöjden, särskilt med beaktande av att det rörde sig om nyproduktion. Köplagen är tillämplig. I vart fall har Brf inte förstått och borde inte heller ha förstått att så var fallet. [REDACTED] eventuella insikt därom kan inte tillräknas Brf. [REDACTED] har därför inte haft rätt att häva Förhandsavtalet. Den ifrågavarande sänkningen av takhöjden innebär vidare inte heller att Förhandsavtalet ska lämnas utan avseende med stöd av 36 § avtalslagen. [REDACTED] har således inte rätt att återfå handpenningen.

2. Dröjsmålet med upplåtelsen och tillträdet

Förseningen avseende upplåtelsen resp. tillträdet är bara sex veckor. Upplåtelsen har således skett inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen; detta även om förseningen skulle anses ha varit tio veckor lång. I vart fall har Brf inte varit försumlig; förseningen orsakades av konstruktionsfrågor och varken Brf eller entreprenören har haft eller borde ha haft kännedom om de omständigheter som föranledde förseningarna. [REDACTED] har således inte haft rätt att frånträda Förhandsavtalet. Varken förseningen om sex eller tio veckor avseende tillträdet innebär att Brf har begått något avtalsbrott. I vart fall har förseningen, även om den skulle anses ha varit tio veckor lång, inte varit av väsentlig betydelse för [REDACTED] [REDACTED] och inte heller har Brf förstått, eller borde ha förstått att så var fallet. Köplagen är tillämplig. [REDACTED] har därför inte haft rätt att häva Förhandsavtalet.

Varken en försening om sex eller tio veckor för vare sig upplåtelsen eller tillträdet innebär att Förhandsavtalet ska lämnas utan avseende med stöd av 36 § avtalslagen.

██████████ har således inte rätt att återfå handpenningen.

3. Friskrivningsklausulen

Friskrivningsklausulen tar sikte på just de störningar som ██████████ varit införstådd med skulle komma att kunna drabba henne som framtida boende i Lägenheten, vilket framgick redan av 9 § i Förhandsavtalet. Det är uppenbart att klausulen tar sikte på den tillbyggnation som är planerad och det går att bedöma konsekvenserna av den. Införandet av Friskrivningsklausulen i Upplåtelseavtalet utgör inte ett avtalsbrott; i vart fall har det inte varit av väsentlig betydelse för ██████████ och inte heller har Brf förstått, eller borde ha förstått att så var fallet.

Köplagen är tillämplig. ██████████ har därför inte haft rätt att häva Förhandsavtalet. Friskrivningsklausulen innebär inte heller att Förhandsavtalet ska lämnas utan avseende med stöd av 36 § avtalslagen. ██████████ har således inte rätt att på denna grund återfå handpenningen.

4. Avstyckningen av ██████████

Att området med Byggnaden på skulle styckas av var redan förutsatt och beräknat i kostnadskalkylen. När Brf förvärvade tomträtten av Fastighets AB Sommarkransen avsåg förvärvet endast 4 700 kvm; den kommande avstyckningen var nämligen ett villkor för förvärvet. Detta beaktades också vid köpeskillingens bestämmande. De ekonomiska förhållanden som rådde vid tidpunkten för ██████████ tecknande av Förhandsavtalet har således inte förändrats. Inte heller har andra omständigheter förändrats. Det framgick vidare av informationsbroschyren tydligt att Brf förfogade endast över Huset och således inte över Byggnaden. Kartan i broschyren visar inte några fastighetsgränser. Brf har således inte begått något avtalsbrott i detta avseende; i vart fall har det inte varit av väsentlig betydelse för ██████████ och inte heller har Brf förstått, eller borde ha förstått, det om så skulle ha varit fallet. Köplagen är tillämplig. ██████████ har därför inte haft rätt att häva Förhandsavtalet på denna

grund. Avstyckningen innebär inte heller att Förhandsavtalet ska lämnas utan avseende med stöd av 36 § avtalslagen.

Avstyckningen hade initierats en tid före Förhandsavtalets undertecknande och var därmed synlig i fastighetsregistret vid tidpunkten för [REDACTED] ingående av Förhandsavtalet. Brf har inte förfarit svikligt. Skäl att ogiltigförklara Förhandsavtalet med stöd av § 30 avtalslagen föreligger inte. [REDACTED] har således inte rätt att återfå handpenningen.

5. Villkoret avseende 3-Dfastigheten

De bostäder som eventuellt kommer att byggas i luftrummet på Huset kommer att gynna [REDACTED] ekonomi eftersom avgifterna från dessa bostäder kommer att komma Brf till godo. I övrigt innebär detta nya villkor ingen förändring; även enligt Förhandsavtalet skulle fler boende nyttja hissar m.m. än de som skulle bo i Brfs 84 lägenheter. Kostnadskalkylen är fortfarande korrekt och beräkningarna är de samma i den Ekonomiska planen. Den tredimensionella fastighetsdelningen förutsätter planändring varför det är osäkert huruvida någon tredimensionell fastighetsbildning slutligen kommer ske varför det i det här skedet inte går att revidera den Ekonomiska planen. Brf har inte begått något avtalsbrott i detta avseende. I vart fall har det inte varit av väsentlig betydelse för [REDACTED] och inte heller har Brf förstått, eller borde ha förstått att så var fallet. Köplagen är tillämplig. [REDACTED] har därför inte haft rätt att på denna grund häva Förhandsavtalet. Den omständigheten att Brf kommer att äga andelarna till de i frågavarande bostadsrättslägenheterna innebär inte heller att Förhandsavtalet ska lämnas utan avseende med stöd av 36 § avtalslagen. Brf har vidare inte agerat svikligt och skäl att ogiltigförklara Förhandsavtalet med stöd av § 30 avtalslagen föreligger inte. [REDACTED] har således inte rätt att återfå handpenningen.

Varken två eller fler av de påstådda ändringarna/tilläggen i punkterna 1 – 5 sammantagna innebär att Brf har begått avtalsbrott som är av väsentlig betydelse för [REDACTED] [REDACTED] har därför saknat rätt enligt 7 § i Förhandsavtalet

att häva köpet. I vart fall har Brf inte insett och inte heller borde ha insett det om så var fallet. Köplagen är tillämplig. [REDACTED] har därför saknat rätt att häva Förhandsavtalet. Inte heller utgör två eller fler av de påstådda ändringarna/tilläggen i punkterna 1 – 5 sammantagna skäl att med stöd av 36 § avtalslagen lämna Förhandsavtalet utan avseende.

DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Tingsrätten konstaterar att [REDACTED] rätt att häva och/eller frånträda Förhandsavtalet regleras dels i bostadsrättslagen (1991:614) (BRL), dels i Förhandsavtalet.

5 kap. 8 § första stycket p. 2 BRL stadgar, såvitt nu är av relevans, att förhandstecknaren får genast frånträda förhandsavtalet om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. Av 9 § i samma kapitel framgår vidare att förhandstecknaren i så fall har rätt att få tillbaka det som denne betalt i förskott men även då förhandsavtalet är ogiltigt.

6 § i Förhandsavtalet föreskriver följande. Rätt att frånträda avtalet: Förhandstecknaren får efter skriftlig uppsägning genast frånträda avtalet om upplåtelsen genom försummelse av Bostadsrättsföreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen enligt ovan, [...] Frånträder Förhandstecknaren avtalet enligt ovan ska förskott som har erlagts omedelbart återbetalas i sin helhet jämte ränta enligt 2 § räntelagen. [...]

§ 7 i Förhandsavtalet stadgar att ”Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta avtal, har motparten rätt till skälig ersättning. Är avtalsbrottet av väsentlig betydelse för en part har denne dessutom rätt att häva köpet.”

Brf har gjort gällande att även köplagens hävningsregler är tillämpliga, vilket [REDACTED] [REDACTED] har bestritt. Tingsrätten finner att parterna på ett uttömmande och tydligt sätt reglerat hävningsrätten i §§ 6 och 7 i Förhandsavtalet samt att även BRL innehåller tillämpliga bestämmelser. Vid sådana förhållanden finns det inte skäl att tillämpa köplagen.

Den försenade upplåtelsen

[REDACTED] har åberopat flera omständigheter som var och en för sig, eller i vart fall två eller flera sammantagna, innebär enligt henne att hon haft rätt att häva Förhandsavtalet. Tingsrätten väljer att pröva frågan om den försening av upplåtelsen som ostridigt inträffat.

Parterna är ense om att Brf i Upplåtelseavtalet ändrade den beräknade tidpunkten för tillträde som var angiven ”december 2017” i Förhandsavtalet till den 15 februari 2018. Parterna är också ense om att den beräknade tidpunkten för upplåtelsen enligt Förhandsavtalet således var ”september 2017” och att den tidpunkten kom att ändras i Upplåtelseavtalet till den 15 november 2017. [REDACTED] har gjort gällande att förseningen av upplåtelsen har varit tio veckor lång medan Brf har påstått att den endast var sex veckor lång.

Förhandsavtalet har formulerats av Brf. Brf är en s.k. byggmästarförening, vars styrelse representerats av huvudsakligen [REDACTED] som i övrigt företräder även flera stora aktörer inom bygg- och fastighetssektorn. Brf måste därför betraktas som en kommersiell aktör i förhållande till [REDACTED] som trots att hon är jurist, har haft ett konsumentförhållande till Brf. Oklarheter i Förhandsavtalet ska vid dessa förhållanden tolkas till [REDACTED] fördel. Detta innebär att upplåtelsen enligt Förhandsavtalet ska anses ha skett den 1 september. Upplåtelsen kom dock att ske först den 15 november 2017, dvs. tio veckor för sent.

Nästa fråga är om upplåtelsen som skett tio veckor efter den beräknade tidpunkten för upplåtelse, skett inom skälig tid. I lagkommentarerna till 5 kap. 8 § BRL anförs att "[u]ttrycket 'skälig tid' är avsett att tolkas tämligen restriktivt, dvs. upplåtelsen bör komma till stånd i nära anslutning till den i avtalet beräknade tidpunkten för upplåtelsen" (Bob Nilsson Hjort och Ingrid Uggla, *Bostadsrättslagen. En kommentar* [1 mars 2017, Zeteo], kommentar till 5 kap. 8 §). Utifrån en restriktiv tolkning finner tingsrätten att förseningen om tio veckor, och även en försening om sex veckor, innebär att upplåtelsen inte kan anses ha skett i nära anslutning till den i Förhandsavtalet beräknade tidpunkten för upplåtelse. Upplåtelsen har således inte skett inom skälig tid.

Frågan är nu om förseningen berott på försummelse på Brfs sida. I denna fråga har Brf anfört att Brf inte varit försumlig utan att förseningen i huvudsak berott på byggnadstekniska frågor m.m. som inte Brf svarat för, vilket [REDACTED] har bestritt.

[REDACTED] har berättat att förseningen i vart fall delvis berodde på att tillträdestidpunkten nödgades flyttas fram då det inte fanns tillräckligt många tillgängliga besiktningsmän under jul- och nyårshelgerna samt vidgått att det av denna anledning varit fel att välja december månad för tillträdet. [REDACTED] har vidare inte gett några konkreta uppgifter om de byggnadstekniska m.m. problem som enligt Brf skulle ha orsakat förseningen. Vid dessa förhållanden finner tingsrätten att det är visat att Brf genom försummelse orsakat förseningen med upplåtelsen.

Sammanfattningsvis finner tingsrätten att förseningen var tio veckor lång och att upplåtelsen, genom försummelse av Brf, inte kan anses ha skett inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. [REDACTED] har således enligt 6 § i Förhandsavtalet, vars lydelse motsvarar bestämmelsen i 5 kap. 8 § BRL, haft rätt att frånträda Förhandsavtalet. Brf har inte invänt att [REDACTED] inte har rätt att få tillbaka förskottet, för det fall tingsrätten finner att hon haft rätt att häva Förhandsavtalet. Käromålet ska därför sammantaget redan på denna grund bifallas.

Vid denna bedömning behöver tingsrätten inte pröva de andra omständigheter som [REDACTED] åberopat till stöd för sin talan. Tingsrätten väljer ändå att fortsätta sin prövning och tillägger följande.

Det försenade tillträdet

Det är ostridigt att Brf varit försenad med tillträdet. Det står därmed också klart att Brf i detta avseende inte fullgjort sina skyldigheter enligt Förhandsavtalet och att Brf därigenom begått ett avtalsbrott. Tingsrätten har ovan funnit att förseningen med upplåtelsen var tio veckor lång. Förhandsavtalets tidsangivelser innebär att även förseningen med tillträdet därför ska anses ha varit tio veckor lång.

7 § i Förhandsavtalet kan inte tolkas på annat sätt än att [REDACTED] har haft rätt att häva Förhandsavtalet om Brfs avtalsbrott att vara försenad med tillträdet i tio veckor har varit av väsentlig betydelse för henne. Inget annat har framkommit i utredningen än att så har varit fallet. Att en försening om tio veckor med tillträde måhända är vanligt inom ny- och omproduktion av lägenheter kan inte påverka denna bedömning. [REDACTED] har därför haft rätt att pga. förseningen med tillträdet häva Förhandsavtalet. Käromålet ska även på denna grund bifallas.

Den sänkta takhöjden

Det är ostridigt att Förhandsavtalet innehåller en uppgift om att takhöjden i Lägenheten ska vara 2,5 m. Att [REDACTED] enligt 8 § i Förhandsavtalet accepterade vissa avvikelser avseende boytan kan inte tas till intäkt för att hon också accepterade avvikelser avseende takhöjden. Därtill hör att meningen på Förhandsavtalets bofaktablad att ”vissa avvikelser kan förekomma” är placerad på ett sätt som ger läsaren intryck av att meningen syftar på den skiss över Lägenhetens planlösning inklusive avståndsangivelser som finns på bofaktabladet, och inte på uppgiften om takhöjden som finns högst upp på bladet. Brf har således enligt Förhandsavtalet haft en

skyldighet att mot köpeskillingen om 3 350 000 kr tillhandahålla en lägenhet med en takhöjd om 2,5 m. Att Brf senare, genom Upplåtelseavtalet, trots detta tillhandahållit en lägenhet med 10 cm resp. 20 cm lägre takhöjd innebär att Brf har brutit i sin skyldighet att tillhandahålla en sådan lägenhet som Förhandsavtalet avsett. Brf har därigenom begått ett avtalsbrott, och detta även om sänkningen av takhöjden måhända berott på tekniska problem med ventilationen.

7 § i Förhandsavtalet kan inte läsas på annat sätt än att [REDACTED] har haft rätt att häva Förhandsavtalet om Brfs avtalsbrott att tillhandahålla en lägenhet med lägre takhöjd än vad Förhandsavtalet avsett har varit av väsentlig betydelse för henne.

Genom [REDACTED] berättelse har framgått att takhöjden var av stor betydelse för [REDACTED] val av Lägenheten, att hon också diskuterade detta med [REDACTED] samt att hon bestämde sig för att ta Lägenheten efter att han informerat henne om att en takhöjd på 2,5 m var utöver standard och att en sådan takhöjd också var högre än vad hon hade i sin dåvarande bostad. Det har inte framkommit någon anledning att betvivla [REDACTED] uppgifter. Vid dessa förhållanden och då inget annat framkommit i detta avseende finner tingsrätten att det är visat att takhöjden om 2,5 m var av väsentlig betydelse för [REDACTED] undertecknande av Förhandsavtalet. [REDACTED] har således haft rätt att häva Förhandsavtalet. Käromålet ska även på denna grund bifallas.

Tingsrätten vill avslutningsvis tillägga att tingsrätten finner att det försenade tillträdet, även med en bedömning som innebär att förseningen var sex veckor lång, i vart fall sammantaget med den sänkta takhöjden ska anses ha medfört att Brf begått avtalsbrott av väsentlig betydelse för [REDACTED]

Rättegångskostnader

Brf ska såsom förlorande part ersätta [REDACTED] rättegångskostnader. [REDACTED] har yrkat ersättning med 256 800 kr, varav 254 000 kr för ombudsarvode.

Brf har överlämat åt tingsrätten att bedöma skäligheten av den begärda ersättningen.
Tingsrätten finner att ersättningen är skälig.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (DV 401)

Ett överklagande senast den 12 juli 2018.

Helga Hullmann



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen.

Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten. Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett **i domen intaget beslut** som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.