

Bo-villkor

Att föreliggande, omarbetade version behövs visade sig i mitt arbete med PM "Bostadsrättsproblem". Ty då dök några villkor upp som jag dittills inte hade noterat, men vilka alltså nu ingår här nedan.

Hur viktigt det är med avtal/villkor visas bl av att Internet innehåller en hel del därvidlag. Dock skiljer det starkt mellan antalet googleträffar gällande s a s *olika vinklar* på avtal och avtalsvillkor.

Här är t ex utfallet av mitt googlande i mitten av januari 2020 inför denna upplaga på några olika sådana vinklar:

- På *avtal* respektive *avtalsvillkor* blev det >26 miljoner resp >6 miljoner träffar.
- På *oskäligen avtalsvillkor* resp *oskäligen avtalsvillkor i konsumentförhållanden* fick jag ca 17.000 resp 2.230 sökträffar.
- Medan *oskäligen avtalsvillkor mellan näringsidkare* gav 847 googleträffar.

Ekonomiskt, socialt, rättsligt osv har boendet mycket stor betydelse för hushållen. Det gäller för hyreslägenheter, bostadsrätter och egna hem – samt för mer udda former som bostadsföreningslägenheter, kooperativa hyresrätter, ägarlägenheter mm. Oskäligheter i avtal kopplade till boendet - inkl köp, försäljning och förmedling av bostäder - får sålunda alldeles särskild betydelse.

Fungerande insyn i fakta om rättsregler/-praxis avgör konsumenters möjligheter att tillvarata sina intressen på marknaden. Helst görs det i samverkan dem emellan – och antingen då på egen hand eller med omsorgsfullt valda ombuds hjälp. Min ledstjärna, nu liksom då jag var huvudansvarig för boendeområdet i dess helhet - inkl innehållet på www.boende.konsumentverket.se som sedermera stängts till förmån för www.omboende.se som även den nu stängts... – är att verka för egen, självständig tillgång till bl a relevant juridisk kunskap hos konsumenterna.

Det nu sagda var bakgrunden till "Bo-villkor" i dess första utgåva.

I sökandet - inför *upplagan 090708* - bland domar fr o m år 2000 efter avtalsvillkor inom *boendet* som befunnits oskäligen var dåvarande Marknadsdomstolens (MD) webbplats mig till hjälp. Och på konsumentverkstiden - så länge där fanns ett bibliotek - hade alla där tillgång till årsskriftserien "Marknadsdomstolens avgöranden".

Adress	Telefon	E-post/Webbadress	Bank mm	Org.-nr
Milstensvägen 42 187 33 Täby	Mobil: 0768-58 59 99	sverker.thorslund@gmail.com www.bokunskap.se	1) Swedbank. K:to: 913 196 003-2 Clearingnr: 83279 2) Bankgiro 292-2086	410924-1259 F-skattebevis finns.

Med inrättandet 2016 av "Patent- och marknadsdomstolen" ändrades allt detta. Bl a är äldre - men fullt relevanta - marknadsrättsliga domar nu betydligt svårare att hitta. *Ett motiv i sig för denna PM!*

Hemsidan <https://lagen.nu> är fortsatt en av mina viktigaste faktakällor. Webbsidan "Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område" – eller Avtalslagen - är rena guldgruvan när det gäller fritt tillgänglig avtalsrättslig praxis. (Den som redan nu vill bekanta sig med de f n över 80 rättsfallen behöver bara klicka [här >>>](#) och scrolla ned till 36 §.)

Bilaga 2 nedan heter "Fall från "lagen.nu" avseende boende – i vidaste mening – och där 36 § Avtalslagen tillämpats". Där görs en rätt utförlig redovisning av de rättsfall som jag anser uppfylla mitt krav på att gälla just boendeområdet.

Fastighetsmäklarnämnden heter nu Fastighetsmäklarinspektionen. I regel använder jag förkortningen FMI/FMN när jag behandlar den. (Då beslut refereras används dock den förkortning – företrädesvis FMN - som beslutet hade när det togs.)

Inför denna upplaga var min tanke att söka 36 § fall även bland domarna i följande två verk, något som dock ej visat sig möjligt.

- Rättsfallssamling i allmän fastighetsrätt, Sjöö, Linda, 3 uppl, Stockholm, 2010.
- Rättsfallssamling i allmän fastighetsrätt, Ljung, Kajsa, 2 uppl, Stockholm, 2008.

Återge gärna PM:an - i befintligt skick, alltså med bl a angivande av källa. Ett intressant exempel på hur förteckningen har visats:

- [Här>>>](#) kan ni se att förteckningen - i versionen 110406 - är utlagd ut på nätet. Jag vet inte hur det gått till, men upptäckten glädde såklart. Hoppas att fler nu vill följa exemplet! (Och att dokumentet [här>>>](#) byts mot nuvarande version.)

Jag ber er som fått "Bo-villkor" av mig – eller på andra vägar – om fler exempel på oskäligheter som då kan inarbetas i *nästa* reviderade version!

Även tips om fler som kan antas ha intresse – inkl deras E-post-adresser – välkomnas. Vill någon istället slippa få fler utskick: V g maila då till mig om det.

Täby som ovan

Sverker Thorslund

Denna serie från **BoKunskap** upptar per idag följande PM:or, här i bokstavsordning och med uppgift om datum för den aktuella/senast utgivna versionen:

Bluffakturor - Hur man sätter stopp för dem	091126
Bo-diskriminering	101003
Bo-egenåtgärder	100618
Bo-lagar	100405
Bo-länkar	090312
Bo-ombildning.....	100409
Bo-skadeförebyggande	090822
Bo-villkor	200116
Bostadsrättsproblem	191031
”Bo-stadsrättsråd”, mina bästa	190613
Bra och dåliga ombud	090322
Parkering på tomtmark: Regler och konsumentråd	161216
Radhusbränder	190818
Skulder, fakturor, avgifter, inkasso	130904

Samtliga fås m hj a ett mail: <mailto:sverker.thorslund@gmail.com>

Internet är en viktig förutsättning för alla PM. Därför bör rapporten "Svenskarna och Internet 2019" uppmärksammas: Klicka [här>>>](#).
Ur sammanfattningen:

"Det digitala utanförskapet minskar men är ändå fortfarande påtagligt i vårt samhälle. Det blir extra tydligt i årets rapport när vi sätter strålkastarljuset på de digitala samhällstjänsterna, som exempelvis e-tjänster inom sjukvården, kollektivtrafiken och Skatteverket, som är till för alla medborgare."

Ni som får PM:or – och anser innehållet värdefullt – ska därför veta att ni gärna får ge den till även mindre nätvana aktörer. För att de ska kunna ta del av den information som finns s a s ”bakom länkarna” är särskild omsorg från er sida nödvändig.

Underrubrikernas utformning och ordningsföljd nedan ansluter till den i "Avtalsvillkor – Otillåtet i avtal till konsument", Konsumentverket, Stockholm 1993. Jfr äv sid 3. Några rubriker är dock mina egna och återfinns alltså ej i nämnda skrift, i vart fall inte *exakt* likalydande med resp rubrik nedan.

Innehållsförteckning	Sid
Konsumentverket - En central aktör på avtalsrättens område	6
Om "...avgörande som rör tillämpningen av 36 § avtalslagen"	6
Praxissammanställningar om (främst) avtalsrätt	7
Prövade avtalsvillkor - alla med anknytning till boendet	8
Kort om några villkor som ej befunnits oskäligen	8
<i>Hyresvillkor</i> provas främst annorstädes än i Patent- och marknadsdomstolen	8
Avtalets ingående - Boendebildad brf får ej köpa hyreshuset	9
Avtalets ingående - Bostadsrättsföreningar vägrar godta köpare	10
Avtalets ingående - Villkor om hembud till tredje man vid köp av bostadsrätt ..	11
Avtalets ingående - Deponering av pengar = villkor för att få hyra	11
Avtalets ingående - Obegränsad acceptfrist/"Haltande bundenhet"	12
Avtalets ingående - Muntliga löften/"Sidolöparförbud" mm	12
Priset och betalningen - Om rätten att höja priset	13
Priset och betalningen - Betalningsvillkor	14
Priset och betalningen - Avgift i strid mot lag	14
Avtalets omfattning - Försäkring	14
Avtalets omfattning - Inskränkning i förfoganderätten mm	15
Farans övergång	16
Avtalets tolkning	16
Konsumentens kontraktsbrott - Förverkande av handpenning	16
Konsumentens kontraktsbrott - Köparens förhandsavtal med brf	17
Konsumentens kontraktsbrott - Avtalsvite	19
Konsumentens kontraktsbrott - Hävningsklausul	19
Konsumentens kontraktsbrott - Sättet att fastställa kontraktsbrottet	20
Konsumentens kontraktsbrott - Borgen	21
Näringsidkarens kontraktsbrott - Leveranstiden	22
Näringsidkarens kontraktsbrott - Påföljder vid försening	22
Fel och brist - Ansvar vid fel, friskrivning från ansvar	23
Fel och brist - Hur besiktningsförrättare utses mm, hur fel fastställs	24
Fel och brist - Förutsättningar för att garanti ska gälla	29
Fel och brist - Påföljderna vid fel och brist	29
Ansvar för skada	30

Reklamationer/Villkor för reklamation - Reklamationstiden	30
Reklamationer/Villkor för reklamation - Sättet att reklamera	31
Kreditköp/Villkor vid krediter - Växelförbindelse	31
Kreditköp/Villkor vid kredit - Säkerhet för kredit och kopplingsförbehåll	31
Twister/Tvistlösning – Skiljeklausul	32
Övriga oskäligen villkor tillhandahållna av reg. fastighetsmäklare	34

Bilagor

1. Lagregler (motsv) om oskäligen villkor i avtal	38
2. Fall från ”lagen.nu” avseende boende – i vidaste mening – och där 36 § Avtalslagen tillämpats	42
3. Deponering; Hyresnämnden i Västerås o Svea hovr, inkl kommentarer	69

Konsumentverket - En central aktör på avtalsrättens område

Om "...avgörande som rör tillämpningen av 36 § avtalslagen"

För åtskilliga av mina läsare är nog "DVFS 1978:7" en ny förkortning – även om den finns med i "Bo-lagar", se sid 3 ovan. Men genom att helt enkelt klicka [här >>>](#) kan man läsa dokumentet vars hela titel är: "Bestämmelser om expediering till konsumentverket av avgörande som rör tillämpningen av 36 § avtalslagen". Bestämmelsen gäller alltsedan 780701. Se vidare bilaga 1.

Skyldigheten kan sägas vara en konkretisering/utfyllnad av vad 6 § Förvaltningslagen (1986:223) - klicka [här >>>](#) - anger om samverkan mellan myndigheter: "Varje myndighet skall lämna andra myndigheter hjälp inom ramen för den egna verksamheten."

Det finns sålunda en uttrycklig informationsplikt för domstolar* såvitt gäller deras avgöranden i konsumenttvister där paragrafen har tillämpats. Det är värt att observera att en del domarna inte klart anger att 36 § tillämpats, trots att resonemangen visar att så har skett.

DVFS 1978:7 har stor betydelse, ej minst för konsumenterna. Syftet är ju dels att säkerställa den insyn i/kännedom om relevanta rättsfall som är nödvändig för Konsumentverkets eget rättsvårdande arbete, dels att bl a konsumenterna själva - tack vare till verket ingivna domar - ska tillförsäkras kännedom om avtalsrättslig praxis. Viktigt därför att Konsumentverket 2010 klargjort att den fortsatt ska gälla!

Till detta kommer EG-domstolens avgörande C-243/08 – som "...får direkt bäring på oskäligen avtalsvillkor i konsumentförhållanden och som är generellt, dvs. .. omfattar alla juridiska områden. EG-domstolen slår .. nämligen fast att en nationell domstol är skyldig att ex officio, dvs. på eget initiativ, pröva om ett avtalsvillkor är oskäligt så snart som den har kännedom om de rättsliga eller faktiska omständigheter som krävs för detta. Om domstolen finner att ett sådant villkor är oskäligt, ska den inte tillämpa villkoret såvida inte konsumenten invänder häremot. Detta är ett betydande ingrepp i den dispositiva rätten och kan komma att föranleda många oväntade resultat." Citat ur advokat Claude Zacharias' nyhetsbrev från 090711, här återgivet med hans tillstånd. Klicka, behörigen inloggad, [här >>>](#) för att läsa hela referatet och kommentarerna till avgörandet.

*) I formell mening omfattas inte hyresnämnderna – och ej heller Allmänna reklamationsnämnden (ARN) eller FMI/FMN - av informationsplikten. I ARN:s och FMN:s fall gör Konsumentverkets medverkan i nämndernas prövning att detta inte ska vara något problem. I hyresnämndernas fall bör problemet vara överkomligt, då ju Svea hovrätt – till vars 16 avdelning många av hyresnämndsbesluten kan överklagas – har informationsplikten.

Ytterligare citat: "Det kan inte uteslutas att domstolarna i fortsättningen – med åberopande av .. avgörande C-243/08 – kommer att mer noggrant pröva olika avtalsvillkor mellan t.ex. besiktningsmän och konsumenter eller mellan fastighetsmäklare och konsumenter. Vanligtvis överlåter domstolarna detta till parterna inom ramen för den dispositiva civilrättens grunder. Men EG-domstolen får direkt effekt på denna så grundläggande princip om att det är parterna som ställer upp ramarna för domstolens dömande verksamhet i dispositiva mål. Men, med det ansvaret följer även ett skadeståndsansvar för det fall domstolarna inte ex officio ingriper – i synnerhet som en konsument inte företräds av ett juridiskt ombud. Det är svårt att uttala sig om hur andra myndigheter skall agera men det kan inte uteslutas att t.ex. Allmänna Reklamationsnämndens verksamhet påverkas. Fastighetsmäklarnämnden granskar redan i dag mäklarnas verksamhet med största noggrannhet och för denna myndighets vidkommande torde EG-domstolens avgörande få marginell betydelse."

Praxissammanställningar om (främst) avtalsrätt

Från Konsumentverket

Fyra sammanställningar i tryck över rättsligt prövade* avtalsvillkor i konsumentförhållanden – samtliga nu tyvärr svåråtkomliga:

- "Det finstilla – Tillåtet och otillåtet i köpeavtal, kontrakt, garantier m.m.". Andra, reviderade upplagan, Stockholm 1997, 33 sidor
- "Avtalsvillkor – Otillåtet i avtal till konsument". Sthlm 1993, 80 sidor.
- "Fastighetsmäklarens ansvar m.m.". Rapport 1992/93:1, 83 sidor. (Visar avtalsrättslig praxis med anknytning till fastighetsmäkleri – men också annan rättspraxis på det området.)
- "Avtalsvillkor – En sammanställning av avtalsvillkor som prövats i Marknadsdomstolen t o m april 1988" - med supplement där redovisningen uppdateras t o m maj -90. Stenciler, 34 resp 3 sidor.

I regel visas bara fall där verket självt - företrädesvis genom Konsumentombudsmannen (KO) - har agerat. Som synes är redovisningen sporadisk. Å andra sidan saknas helt - såvitt jag vet – liknande sammanställningar från andra berörda myndigheters m fl sida.

Övrigt

Nämnda webbsidan - klicka [här >>>](#) - med f n över 80 rättsfall som gäller AvtL 36 § är en "praxissammanställning" av särskilt intresse.

*) Förbudsförelägganden från KO vilka godkänts – jfr 7 § Avtalsvillkorslagen - ingår ej.

Prövade avtalsvillkor - alla med anknytning till boendet

Villkor vilka enligt nedan befunnits oskäligen i avtal *med* koppling till boendet är också oskäligen i avtal gällande "vara, tjänst eller annan nytta" är - analogt - oskäligen även i avtal gällande "vara, tjänst eller annan nytta" *utan* koppling till boendet.

Kort om några villkor som ej befunnits oskäligen

Innan vi går vidare bör sägas att fall där villkor – t ex på boendområdet - *inte* har ansetts oskäligen nog är fler än de med motsatt utgång. I fallet MD 1984:21 ogillades *Odense Gårdsförenings* förbudsyrkande mot en traditionell s k förhandlingsklausul i bostadshyresavtal. Likaså ogillades i MD 1986:26 KO:s förbudsyrkande mot *AB Parkabs* villkor vid avtalsreglerad parkering av fordon på tomtmark. Domen nämns då parkeringen ofta är kopplad till boendet. Villkoret innebar att ett fel i anläggningen – t ex att betalning ej kunde ske – som föraren inte kunde visa sig ha meddelat P-bolaget resulterade i skyldighet att betala s k kontrollavgift.

Tingsrätter, hyresnämnder och överinstanser tycks ofta(st) inte se omtvistade villkor som oskäligen – jfr t ex "kamphundsfallet", s 10 nedan. Och [här >>>](#) finns uppsatsen "Oskälighet och 36 § avtalslagen" där Svea hovrätts dom från 031010 i mål nr T 7242-02 refereras på s 347 ff. Hovrätten - liksom Södra Roslags TR - fann ett av en fastighetssäljare kritiserat (mycket lågt) pris inte vara oskäligt mot denne. I fallet RH 1998:78 – klicka [här >>>](#) - ansågs ett parkeringsbolag ha rätt till s k kontrollavgift när avgift betalats men parkeringsbiljetten kommit att hamna på bilgolvet. (Inom parkering är liknande domar snarast huvudregeln; jfr min PM "Parkering på tomtmark: Regler och konsumentråd".)

Fler exempel på domar där villkor ej ansetts oskäligen redovisas i bilaga 2.

Över till domar där *villkor har befunnits oskäligen*. Som ska framgå är då - såvitt gäller MD och dess "efterträdare" - domstolens förbud regelmässigt förenade med vite. (Och ett förbud avser normalt såväl det nedan återgivna villkoret som "väsentligen samma" villkor.)

Hyresvillkor prövas främst annorstädes än i Patent- och marknadsdomstolen (tidigare Marknadsdomstolen/MD)

Före redovisningen av villkor som prövats "näringsrättsligt" och då befunnits oskäligen ska här redovisas ett mål som istället prövats av hyresnämnden i Västerås och vid Svea hovrätts 16 avd - vars dom ej får överklagas. se vidare under "Avtlets ingående - Deponering av pengar = villkor för att få hyra" nedan.

Som ska framgå har MD – se MD 1979:9 och 1982:6 – förbjudit hyresvärdars fortsatta användning av oskäligen avtalsvillkor. I regel är dock hyresnämnderna - och i sista hand 16 avd Svea hovrätt – de som prövar (oskäligen) villkor i hyresavtal. F n har jag inte hittat någon sammanställning av villkor som därvid befunnits oskäligen.

I en kommande PM-version hoppas jag kunna ge fler exempel på oskäligen hyresvillkor. Bäst vore då ifall någon partsorganisation på hyresmarknaden hade gjort en sammanställning, som jag kunnat ta del av.

Avtalets ingående - Boendebildad brf får ej köpa hyreshuset

Brf Artilleristen och Riddaren i Stockholm, bildad för att av fastighetsägaren köpa hyreshuset där medlemmarna bodde och med giltig intresseanmälan, snuvades på affären ägaren tilläts sälja objektet till annan köpare.

Brf:s mål var ombildning av en hyresfastighet och fastighetsägaren hembjöd objektet - men på grund av det sätt på vilket ägaren lade upp affären avböjde brf. Ägaren sökte då tillstånd att - trots intresseanmälan - sälja objektet till annan köpare. Brf motsatte sig detta, och åberopade följande om - det oförändrade - upplägget.

"Villkoren i hembuden om att båda fastigheterna måste förvärvas är uppenbart oskäligen mot föreningen, varför överlåtelsestillstånd ska vägras. Fastigheterna är inte samtaxerade och det är inte ovanligt att två eller flera fastigheter är bebyggda med en och samma byggnad. Det är heller inte ovanligt att näraliggande fastigheter har gemensamma installationer, som exempelvis tvättstuga, värmecentral och innergård. Det är fullt möjligt att äga de båda fastigheterna separat. Villkoret om att förvärva båda fastigheterna samtidigt har ställts upp för att försvåra för föreningen att anta hembuden. Det är uppenbart oskäligt att tvinga föreningen att förvärva även annan egendom än den hembudet avser. Föreningen lyckades inte ordna finansieringen av köpeskillingen och har därför inte antagit hembudet. Att föreningen består av medlemmar boende i båda fastigheterna medför inte att villkoren inte ska anses som uppenbart oskäligen."

Hyresnämnden lämnade hyresvärden tillstånd att överlåta objektet till den senast aktuella köparen, och hovrätten ändrade inte beslutet. Fallet redovisas [här>>>](#).

Jag vet mig ha sett ett fall där ägaren till hyreshuset kopplade ihop förvärvet med en byggtreprenad. Det befanns oskäligt mot där aktuella brf:en som alltså fick köpa objektet s a s "rent", alltså utan entreprenadvillkoret. Just nu hittar jag inte det fallet, men blir glad för ev läsartips.

Avtalets ingående - Bostadsrättsföreningar vägrar godta köpare

Brf Norra Djurgårdsstaden i Stockholm vägrar medlemskap, men Svea hovrätt beviljar.

Brf vars stadgar innefattar ett villkor som innebär att till medlem i första hand får antas en person som fyllt 55 år vägrade makar i 35-årsåldern medlemskap. Köparna vände sig till hyresnämnden, vars majoritet ej beviljade medlemskapet. Efter överklagande fann Svea Hovrätt - klicka [här>>>](#) - att villkoret var skönsmässigt utformat och att brf därmed saknat stöd för att vägra dem medlemskap.

Brf Laxöringen 15 i Stockholm vägrar med hänvisning till villkor om permanentboende, köpare överklagar förgäves.

"**RH 2003:8**: Bostadsrättsförening har vägrat förvärvare av bostadsrätt inträde i föreningen därför att han inte uppfyller villkor i föreningens stadgar. Förvärvaren har gjort gällande att aktuellt stadgevillkor inte tillkommit i behörig ordning. Hyresnämnden har vid sin överprövning av frågan om inträde att utgå från att villkoret är giltigt om det inte är uppenbart att så inte är fallet.

Vid prövning om rätt till medlemskap i bostadsrättsförening kan som preliminärfråga uppkomma frågan om överlåtelsens giltighet. Det har ansetts att hyresnämnden vid sådan bedömning bör utgå från att överlåtelsen är giltig, om inte ogiltigheten är uppenbar (Rättsfall från Bostadsdomstolen RBD 1994:24). Hovrätten finner att den nu aktuella giltighetsfrågan bör bedömas på motsvarande sätt. Med hänsyn till omständigheterna finner hovrätten - till skillnad från hyresnämnden - att det inte är uppenbart att ifrågavarande stadgevillkor inte gäller i förhållande till S.A. Hovrätten utgår därför från att det är gällande. Villkoret är i sig inte att anse som oskäligt med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt. Inte heller kan villkoret sägas drabba just S.A. så hårt att det inte skulle tillämpas i förhållande till honom ([2 kap. 2 § första stycket 3 BRL](#)).

Då S.A. inte har för avsikt att bosätta sig stadigvarande i lägenheten är permanentbostadskravet i stadgarna inte uppfyllt. Hans ansökan om medlemskap kan då inte vinna bifall. Överklagandet skall därför bifallas i enlighet med föreningens i andra hand framställda yrkande."

Avtalets ingående - Villkor om hembud till tredje man vid köp av bostadsrätt

"[NJA 1994 s. 130](#) gäller Brf Breidablick i Danderyd. Avtalet mellan en bostadsrättshavare och annan än brf innehåller en klausul innebärande hembudsskyldighet. Fråga om klausulen är giltig och, då detta befunnits vara fallet, om den kan anses oskäligen enligt 36 § avtalslagen.

HD ändrar endast på det sätt HovR:ns domslut att J.E. förpliktas att, vid vite av 500 000 kr, inom sex månader från dagen för HD:s dom överlåta sin hälft av bostadsrätten till lägenheten nr 232 i bostadsrättsföreningen Breidablick till en av Skanska anvisad köpare enligt de villkor som anges under § 6 i avtalet d 11 juni 1986 mellan Skanska och J.E..

Skanska förbehåller rätt att föra talan mot J.E. på grund av att denne inte till fullo uppfyllt sina förpliktelser enligt § 6 i det nämnda avtalet. HD:s dom meddelades d 16 mars 1994 (nr DT 71)."

Avtalets ingående - Deponering av pengar = villkor för att få hyra

Följande villkor får anses fylla mycket högt ställda krav på oskälighet. Krav på "deposition" för inflyttning i hyreshus riktas mot 46 personer, och fick en av dessa – som betalt 293.500 kr – att i hyresnämnden yrka att villkor om kontant deposition inte längre skulle få gälla. Kravet rönt framgång - i hyresnämnden och i Svea hovrätt. Det betyder att värden ifråga inte längre får använda villkoret mot den hyresgäst som ansökt om prövning. Hur det gick för de 45 övriga vet jag inte.

"Hovrättens bedömning. Gäller tvisten något annat villkor än hyran ska, enligt 12 kap. 55 § sjätte stycket jordabalken, de villkor som hyresvärden eller hyresgästen ställt upp gälla i den mån det är skäligt... Ett krav från hyresvärden om att hyresgästen ställer säkerhet ... kan i vissa fall vara befogat. Emellertid har det rent generellt inte ansetts önskvärt att hyresvärdar tar upp deposition av hyresgäster. I rättspraxis har anförts att ett villkor om deposition i allmänhet måste betraktas som oskäligt (RBD 13:83). Det är i förevarande fall fråga om en relativt stor summa deponerade medel. ... Hovrätten finner att det inte framkommit några omständigheter i detta hyresförhållande som berättigar villkoret om deposition. ... Överklagandet ska alltså avslås." (Svea hovrätt, 16 avd, mål ÖH 7523-08, där hyresnämndens beslut i ärende nr 558-08 alltså fastställdes. RBD är skriftserien "Rättsfall från Bostadsdomstolen".)

Genom hyresnämndens och hovrättens tillmötesgående kan ni läsa båda besluten som bilagor till min PM (bil 3-4). Beslutet från hovrätten närsluts i form av ett utdrag – se bilaga 4.

Sist i bilaga 3 - efter utdraget från hovrättens beslut – följer en kommentar av advokat Claude Zacharias, återgiven med hans tillstånd. Och efter den görs några noteringar kring min egen kontakt med ärendet ifråga.

Avtalets ingående - Obegränsad acceptfrist/"Haltande bundenhet"

"Denna order är bindande för köparen men kan av säljaren annulleras efter ankomsten till fabriken." (MD 1974:20, persienner mm.)

"Denna order är bindande för köparen men kan av säljaren annulleras inom 8 dagar efter orderns ankomst till kontoret." (MD 1975:30, persienner mm.)

"Denna order är bindande för köparen men fri prövningsrätt förbehålles säljaren." (MD 1978:1, persienner mm.)

"Säljaren medgives fri prövningsrätt beträffande avtalets giltighet, men är detsamma bindande för köparen..." (MD 1979:3, fast egendom.)

Avtalets ingående - Muntliga löften/"Sidelöparförbud" mm

"Tillägg eller ändring av detta avtal skall för att vara gällande ske skriftligen. Eventuella muntliga utfästelser får sålunda inte åberopas från någondra sidan." (MD 1982:8, villkoret fanns i avtalsformuläret hos ett bolag som sålde småhus.)

"Muntliga överenskommelser godkännas ej." (MD 1974:20, 1975:30 och 1978:1, persienner mm.)

"Tillägg till eller ändring av detta avtal skall för att vara gällande ske skriftligen. Eventuella muntliga utfästelser får sålunda inte åberopas från någondra sidan." (MD 1982:8, småhusentreprenad.)

"Parterna är överens om att inga ytterligare överenskommelser avseende fastighetens skick träffats dem emellan än vad här ovan redovisats." (MD 1984:20, fast egendom. Jag konstaterar att i t ex beslut 68-17 från Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds/FRN är MD 1984:20 omnämnt Även i beslut om *tillsyn* över fastighetsmäklare är MD 1984:20 nämnt.)

"Vid ett informationsmöte angående pågående småhusbyggande, vilket anordnats av det bolag som byggde husen, lämnade en företrädare för bolaget uppgifter om det beräknade framtida utfallet av en indexklausul som ingick i det kontraktsformulär bolaget använde vid försäljning av husen. En spekulant fick genom en av bolaget an-

litad mäklare upplysningar om vad som vid mötet sagts om indexklausulen. Sedan spekulanten köpt en fastighet av bolaget och det visat sig att indexutfallet blev oförmånligare för honom än vad han med ledning av bolagets uppgifter haft anledning räkna med, har bolagets rätt att utkräva kompensation för inträffad indexhöjning begränsats i enlighet med de vid mötet lämnade uppgifterna." (NJA 1984 s. 280 - se vidare bilagan "Fall från 'lagen.nu' ...".)

Priset och betalningen - Om rätten att höja priset

"Om mervärdeskatten höjs eller skatt eller avgift införes efter avtalets ingående skall köparen ersätta kostnaden härför." (MD 1978:29, villkoret fanns i ett formulär som användes av ett bolag i byggmaterialbranschen.)

Enligt kontrakt skedde upplåtelse mot ett "årligt arrende av kronor 30 kontant och 100 kg höstveten efter ett pris av den notering, som gäller den 1 jan. samma år arrendet betalas i förskott." Vidare: "Arrendet betalas förskottsvis för 1 år i sänder den 1 juli. Arrendatorn förbehåller sig rätt att friköpa tomten så fort myndigheterna därtill lämnar sitt medgivande." (NJA 1983 s. 385 – se vidare bilagan "Fall från 'lagen.nu' ..." Arrendeavgiften jämkades.)

Ett avtal med en kommun träffat år 1954 innehöll beträffande uppräknade fastigheter en bestämmelse om befrielse för all framtid från bruksavgift för spillvattenavlopp. (NJA 1994 s. 359 – se vidare bilagan "Fall från 'lagen.nu' ..." Bestämmelsen har jämkats med stöd av 36 § avtalslagen. - Tillika fråga om s k tredjemansavtal.)

Avtal gav Telia rätt att ensidigt genomföra villkorsändring under vissa förutsättningar. Dessa framgår av avsnitt 14 i de till avtalet fogade Telias Allmänna villkor för mobiltelefonabonnemang gällande fr.o.m. den 1 januari 1996 (Telias allmänna villkor). Det åberopade avsnittet lyder:

"14 Villkorsändring

14.1 Telia äger rätt att ändra dessa allmänna villkor samt särskilda villkor tidigast tre månader efter det att meddelande om ändring gjorts allmänt tillgänglig. Pris eller avgift för abonnemang eller samtal som gäller för de olika abonnemangsformerna och tjänsterna får ändras tidigast en månad efter det att meddelande om ändringen gjorts allmänt tillgänglig. Övriga priser och avgifter får vid varje tid ändras genom att ändringen införes i prislista."

(RH 2006:67 - se vidare bilagan "Fall från 'lagen.nu' ...". Villkoret ansågs ej oskäligt.)

Priset och betalningen - Betalningsvillkor

Avtalsvillkor som innebär att hyran inte får betalas månadsvis. Förbudet avser villkorets användning vid erbjudande av hyreslägenheter om högst 4 rum, varvid kök räknas som rum. (MD 1979:9.)

”Betalning vid leverans ej efter montering.” (MD 1985:19, försäljning och montering av köksinredning.)

Villkor som innebär att betalningen skall erläggas i förskott. (MD 1986:14, muntligt villkor tillämpat i ett stort antal fall av låsförsäljare.)

Priset och betalningen - Avgift i strid mot lag

Förbud att ”...vid förmedling av bostad för annat ändamål än fritidsändamål till konsument för huvudsakligen enskilt bruk, uppställa villkor innebärande

- a) att ersättning utöver i kommerskollegiets föreskrifter om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling fastställda högsta beloppet uttas vid anvisning av bostadslägenhet eller rum,
- b) att, när anvisning inte lett till att ett hyresavtal träffats, ersättning ändå skall betalas till förmedlaren.”

(MD 1991:13. *Kommentar:* Kommerskollegiets föreskrifter har upphört. Nu gäller Förordning (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling – klicka [här >>>](#).)

Avtalets omfattning - Försäkring

”Vad försäkringen inte gäller för ... Försäkringshavaren får inte göra avsteg från gällande byggnormer. Försäkringshavaren ansvarar själv för fel som han själv eller av honom anlitar person orsakar.” (MD 2009:21 – som nu inte finns på nätet men tidigare visades [här >>>](#).)

”...Säljaren garanterar att fastigheten intill tillträdesdagen är.. fullvärdeförsäkrad hos... skulle ersättningsgill skada inträffa under nämnda tid skall avtalet ändå gälls och skall säljaren tillkommande skadeersättning tillfalla köparen, som själv svarar för fastighetens återställande.” (MD 1984:20, fast egendom, förbudet avser endast sista meningen. *Kommentar:* Målet har principiell betydelse även genom att båda parter i det prövade avtalet var enskilda konsument. MD fann att då en näringsidkare – en fastighetsmäklare – hade tillhandahållit villkoret kunde dess skälighet ändå prövas med stöd av Avtalsvillkorslagen. I själva verket fanns villkoret i det standardavtal som en riksorganisation för mäklare dåförtiden tillhandahöll.)

Avtalets omfattning - Inskränkning i förfoganderätten mm

”...Vilande lagfart må icke sökas på detta kontrakt.” (MD 1979:3, fast egendom.)

”Hyresgästen förbinder sig att inte ha hemdjur i lägenheten” (MD 1979:9, lägenheter, hyresrätt.)

- ”Kamphundsfall” enl ovan gick hyresvärden emot. Sveriges Radio P4 - klicka [här >>>](#) - har visat det. Att hyresnämnden på s 11 kallar den aktuella ordningsföreskriften för ”skälig” förvånar mig. Och att varken 36 § avtalslagen eller MD 1979:3 ö h t nämns i domen är beklagligt. En DN-artikel 101219 om målet, ”Kamphundar får skäll av boende”, kan läsas [här >>>](#). (Hyresnämnden i Stockholm, ärende nr 5543-10, beslutet meddelades 101222 och vann senare laga kraft.)

”...förbinder sig hyresgästen att varken sätta upp affischer med tejp eller slå in spikar i väggarna.” (MD 1979:9, lägenheter, hyresrätt.)

”På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla från och med...” (MD 1979:9, lägenheter, hyresrätt.)

”Hyresvärden... erhåller... generellt tillstånd att utan inhämtande av hyresgästens medgivande i varje särskilt fall... bereda sig tillträde till lägenheten... i samband med besiktning och för utförande av nödig översyn av lägenheten; för luftning av element; i och för utförande av arbeten som berör lägenheten; för visning av lägenheten när den är ledig för uthyrning.” (MD 1982:6, lägenheter, hyresrätt.)

Att i samband med upplåtelse av bostadsrätt använda följande avtalsvillkor: ”...såsom bostadsrättshavare till bostadsrätten till lägenheten nr... i HSBs bostadsrättsförening... förbinder sig att överlåta bostadsrätten till HSB..., om bostadsrättshavaren inom tre år från dagen för bostadsrättens upplåtelse önskar överlåta bostadsrätten.” (MD 1984:29, upplåtelse av bostadsrätt. Även villkor om tillsättande av besiktningsman förbjöds, se ”Tvister/Tvistlösning – Skiljeklausul” nedan.)

NJA 1981 s. 552 - klicka [här >>>](#) - känns intressant att jämföra med: ”Bestämmelse i stadgarna för en bostadsförening om hembuds- och skiljedomsförfarande vid överlåtelse av andel i föreningen har, på grund av bestämmelsens oklarhet, ej ansetts skapa bundenhet för hembudaren att överlåta andelen för det genom skiljedomen fastställda priset.”

NJA 1994 s. 130 – klicka [här >>>](#) - är också, inte minst pga den (enligt min uppfattning) *motsatta* utgången intressant: ”I ett avtal som ingåtts mellan en bostadsrättshavare och annan än bostadsrättsföreningen har intagits en klausul innebärande hembudsskyldighet. Fråga om klausulen är giltig och, då detta be-

funnits vara fallet, om den kan anses oskäligen enligt 36 § avtalslagen." HD fann inte villkoret oskäligt. I mycket tycks det ha med utgången i **NJA 1992 s. 66** - klicka [här >>>](#) - att göra.

Även fallet under rubriken "Avtalets ingående - Villkor om hembud till tredje man vid köp av bostadsrätt" visar på inskränkning i förfoganderätt - och kunde därför lika gärna ha tagits med här.

Farans övergång

"Entreprenören ansvarar under entreprenadtiden för skada på icke avlämnad del av entreprenaden, dock icke skada som ...uppkommer genom krig, uppror, upplopp, mordbrand, sabotage, allmänfarlig ödeläggelse, naturkatastrof eller därmed jämförlig omständighet..." (MD 1979:17, husentreprenad, AB 72 kap 5 § 5.)

Avtalets tolkning

"Förekommer i en och samma handling eller i en och samma i § 4 i detta kapitel nämnd grupp av handlingar mor varandra stridande uppgifter eller föreskrifter, skall den uppgift eller föreskrift gälla, som medför lägsta kostnad för entreprenören, om icke omständigheterna uppenbarligen föranleder till annat." (MD 1979:17, husentreprenad, AB 72 kap 1 § 5.)

Konsumentens kontraktsbrott – Förverkande av handpenning

"Om köparen till följd av långvarig sjukdom, dödsfall eller hinder av force majeure-karaktär blir urståndsatt att fullgöra avtalet (eller om byggnadslov ej erhålles) annulleras detsamma utan annan kostnad för köparen än erlagd handpenning. Förbudet hänför sig inte till handpenningförverkande i fall där det är uteblivet byggnadslov som föranlett att köpet frånträtts." (MD 1979:29, villkoret användes av ett företag som sålde byggmaterial.)

"Skulle köparen icke i föreskriven ordning fullgöra sin betalningsskyldighet enligt § 2 här ovan äger säljaren häva detta avtal och av köparen inbetalt belopp är såsom skadestånd förverkat." (MD 1979:3, fast egendom.)

"Skulle köparen icke fullgöra sina åligganden enligt detta kontrakt, äger säljaren häva köpet och erhålla samt behålla den överenskomna handpenningen såsom skadestånd." (MD 1984:20, fast egendom.)

"Skulle köparen icke fullgöra sina åligganden enligt detta kontrakt, äger säljaren häva köpet och erhålla samt behålla den överenskom-

na handpenningen som skadestånd. Om säljarens skada överstiger handpenningen är köparen skyldig att omedelbart erlægga mellanskillnaden till säljaren.” (NJA 1982 s. 613, fast egendom – se vidare bilagan ”Fall från ’lagen.nu’ ...”).

Villkoret ingick i ett köpekontrakt mellan två enskilda konsument/privatpersoner. Ur HD-domen: ”Vid köp av fast egendom är det vanligt att köparen betalar en del av köpeskillingen som handpenning i anslutning till att köpekontraktet undertecknas och att det i kontraktet föreskrivs att säljaren får behålla detta belopp, om köpet hävs på grund av att köparen inte fullgör sina åligganden. Ett sådant avtalsvillkor kan inte i och för sig anses oskäligt. I det enskilda fallet kan dock särskilda omständigheter föranleda att villkoret bör jämkas eller lämnas utan avseende.

Såsom HovR:n funnit präglades förhållandena vid köpekontraktets tillkomst av G.B:s brådska att få fram ett köpeavtal. Det får antagas, att .. denna brådska .. föranledde M.R. att underteckna kontraktet, innan hon fått veta om hon skulle erhålla erforderligt banklån. M.R:s underlåtenhet att fullfölja köpet berodde ostridigt på att lånet inte beviljades. I nära anslutning till de med G.B. förda förhandlingarna lät hon underrätta denne om att hon inte kunde vidbliva köpet. Med hänsyn till dessa förhållanden framstår villkoret om handpenningens förverkande som oskäligt. Villkoret bör därför jämkas. Utredningen ger ej anledning till mindre jämkning än den vartill domstolarna kommit.”

Konsumentens kontraktsbrott - Köparens förhandsavtal med brf

Hovrättsdomen RH 1997:116 redovisas [här>>>](#). Den handlar om ett förhandsavtal enligt vars lydelse den som inte fullföljer går miste om erlagt förskott i dess helhet - såsom skadestånd.

Här hade 35.000 erlagts. När köpare sedan hoppade av återbetalade brf 25.000 och behöll resten. Köparen gjorde gällande dels att brf inte hade lidit någon skada då arbetet med det nya förhandsavtalet skett inom ramen för HSB:s löpande verksamhet och att den därför inte haft några extra kostnader i anledning av avtalsbrottet, dels att villkoret var oskäligt och skulle jämkas enligt 36 § avtalslagen så att något skadestånd inte skulle utgå - samt att hon intagit en underlägsen ställning i förhållande till föreningen när hon ingick avtalet och att det var HSB som hade utformat avtalstexten.

Brf bestred käromålet. Merkostnaderna på grund av avtalsbrottet uppgavs till minst 10 000 kr.

Käromålet ogillades: "Mot bakgrund av bostadsrättsföreningens icke vederlagda påstående att avtalsbrottet lett till merarbete ... innan nytt upplåtelseavtal kunde träffas, anser tingsrätten att skäl för jämkning saknas. Käromålet ska alltså ogillas." (Min kommentar är

att formuleringen "nytt upplåtelseavtal" torde vara en miss av domstolen - dvs Stockholms tingsrätt 960617.)

Hovrätten anförde följande (utdrag).

"I motiven till bestämmelserna om rätten att frånträda ett förhandsavtal framhålls att sådana avtal normalt kommer att tecknas av den som kan betraktas som konsument eller som på annat sätt intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet och att de särskilda bestämmelserna i 36 § andra stycket avtalslagen därför kan bli av betydelse. Detta sägs innebära att man skall ta särskild hänsyn till förhandstecknarens behov av skydd vid prövningen av om ett avtalsvillkor bör jämkas på grund av att avtalet kan anses oskäligt. Samtidigt betonas att den grundläggande principen om avtalsbundenhet, av hänsyn till övriga medlemmar i föreningen, måste respekteras även vid förhandsavtal (prop. 1990/91:92 s. 91 f).

Enligt det i målet aktuella förhandsavtalet skulle föreningen få behålla hela det erlagda förskottet, om I.K. inte fullföljde avtalet. En schablonregel av detta slag kan i sig inte utan vidare anses oskälig bara därför att den förekommer i ett konsumentförhållande. ...

Med utgångspunkt i föreningens inställning att skadeståndet har bestämts i förväg och att hela förskottet om 35 000 kr därför kunde ha gått förlorat framstår avtalsvillkoret enligt hovrättens mening emellertid som oskäligt. Föreningen har självmant betalat tillbaka 25 000 kr och endast tillgodogjort sig 10 000 kr av förskottet. Fråga uppkommer då om även innehållandet av detta belopp med hänsyn till omständigheterna kan anses oskäligt.

Enligt hovrättens mening är innebörden av den aktuella klausulen att föreningen har rätt att inom ramen för förskottsbeloppet tillgodoräkna sig ersättning för sina merkostnader till följd av att I.K. frånträtt avtalet. Föreningen har inte förebringat någon närmare utredning till grund för denna bedömning utan hänvisat till det ytterligare arbete som HSB på föreningens uppdrag haft för att teckna ett nytt förhandsavtal samt bortfall av ränteintäkter. ...

I avsaknad av utredning om den arbetsinsats som krävts för att finna en ny förhandstecknare beaktar hovrätten att frånträdandet skett innan lägenheten färdigställts och att kostnaderna i ett sådant fall får antas vara förhållandevis begränsade. Med stöd av 35 kap. 5 § rättegångsbalken uppskattar hovrätten dessa till 5 000 kr. I.K:s talan skall därför bifallas på så sätt att hon berättigas återfå 5 000 kr."

Konsumentens kontraktsbrott – Avtalsvite

”Underlåtenhet av köparen att fullgöra köpet på annan grund än vad som angivits i punkt 1 ovan berättigar säljaren att av köparen uttaga ersättning för ritnings- och försäljningskostnader m m tillsammans 10 % av köpeskillingen.” (MD 1978:29, byggnadsmaterial.)

Vid användning av villkoret ”Vid försening är beställaren berättigad att av entreprenören erhålla vite med ett belopp av tvåhundra (200) kronor för varje påbörjad vecka varmed färdigställandet av kontraktsarbetena i deras helhet blivit fördröjt...”, ange ett vitesbelopp som är lägre än en halv procent av kontraktssumman. (MD 1979:17, småhusentreprenad.)

Likheten mellan *avtalsvite* och *kontrollavgift* gör att jag redovisar följande två domar under denna rubrik.

”Fråga har ... varit om ett ytterst marginellt överskridande av begränsningslinjen för uppställningsplatsen och som skett på en parkeringsplats i sådant skick att markeringarna för uppställningsplatserna inte varit synliga. Med hänsyn till omständigheterna i detta fall framstår det därför som uppenbart oskäligt att ta ut kontrollavgift.” Hovrätten för Övre Norrland, dom DFT 1019, 901410. Intressant är även följande ”kontrollavgiftsfall”:

- **NJA 1981 s. 323** - klicka [här >>>](#) - där avgift för uppställning av fordon i strid mot villkoren för användning av privat P-plats i visst fall ogillats då det ej framgått att villkoren omfattat även uppställning under kortare tid för pålastning av gods.
- RH 1996:78 – klicka [här >>>](#) - som refereras såhär: ”I mål angående kontrollavgift vid olovlig parkering ifrågasatte bilägaren parkeringsbolagets rätt att i stället för markägaren kräva betalning med kontrollavgift. Eftersom parkeringsbolaget inte företedde någon bevisning om att bolaget hade övertagit markägarens rätt att ta ut kontrollavgift och bilägarens invändning inte kunde lämnas utan avseende ogillades parkeringsbolagets talan.”

Konsumentens kontraktsbrott – Hävningsklausul

”Skulle köparen icke i föreskriven ordning fullgöra sin betalningsskyldighet enligt § 2 här ovan äger säljaren häva detta avtal och av köparen inbetalt belopp är såsom skadestånd förverkat.” (MD 1979:3, fast egendom.)

”Underlåter Beställaren att i rätt tid fullgöra sina i avtalet gjorda åtaganden och sker ej utan dröjsmål rättelse efter skriftligt yrkande av Bolaget äger Bolaget rätt att häva detta avtal. Om avtalet enligt denna paragraf hävs. Skall Beställaren utom för den av Bolaget ut-

förda delen av byggnadsarbetet... ersätta Bolaget den skada Bolaget kan lida.” (MD 1982:8, villkoret användes av en entreprenör i småhusbranschen.)

I leveransbestämmelser utformade av ett småhusföretag ingick under punkterna 33 och 35 följande:

”33. Vid långvarig allvarlig sjukdom, dödsfall inom köparens familj eller upplösning av äktenskap, som väsentligen förändrat förutsättningarna för avtalets ingående, eller vid avslag på i punkterna 6 och 7 angivna ansökningar är köparen, innan leverans påbörjats, berättigad att häva avtalet utan annan kostnad än erlagd handpenning.

35. Om leverans ej kommer till stånd på grund av omständighet, för vilken säljaren eller köparen är ansvarig, äger motparten rätt till ersättning för därigenom orsakad skada. - - -.” (NJA 1987 s. 553 – se vidare bilagan ”Fall från ’lagen.nu’ ...”).

En av undantagssituationerna var äktenskaps upplösning. Sedan ett samboförhållande upplösts hävde samborna avtalet. Fråga om möjlighet för dem att – enligt avtalet eller med tillämpning av 36 § avtalslagen - undgå skadestånd utöver handpenningen. HD-domen utmynnande i att det kritiserade villkoret ej var oskäligt.

”Inträffar efter detta köps ingående, men före tillträdesdagen, ersättningsgill skada som inte överstiger 10 % av köpeskillingen, äger köparen inte rätt att häva köpet, om säljaren överlåter sina anspråk på försäkringsersättning till köparen. Vid eventuellt anspråk på nedläggning av köpeskillingen på grund av skadan skall uppburen försäkringsersättning avräknas.” (MD 1992:28, fastighetsförmedling.)

Konsumentens kontraktsbrott – Sättet att fastställa kontraktsbrottet

”Hyresgästerna har deponerat hos hyresvärden kr 500:- (femhundra kronor), vilket belopp hyresvärden äger rätt att ta i anspråk och låta städa lägenheten efter hyresgästernas avgång i fall hyresgästerna ej har utfört flyttningsstädningen.” (MD 1979:9, lägenheter, hyresrätt.)

Konsumentens kontraktsbrott – Borgen

Fallet ARN 1995-0477.

”Borgensförbindelsen är utformad på ett sätt som knappast kan godtas. Förbindelsen är inte begränsad vare sig i fråga om belopp eller tid och den innehåller inte några bestämmelser som gör det möjligt för borgensmannen att komma ur avtalsförhållandet.

Det bör dessutom ha stått klart för fastighetsbolaget, som tagit kreditupplysning på N, att denne helt saknade ekonomisk möjlighet att svara för de aktuella hyresgästernas betalningsskyldighet.

Med hänvisning till det anförda finner nämnden omständigheterna vara sådana att borgensförbindelsen skall lämnas utan avseende med tillämpning av 36 § avtalslagen.” (Ur ARN-beslutet – se vidare bilagan ”Fall från ’lagen.nu’ ...”.)

Fallet ARN 1995-5122.

”Det framgår att S varit medveten om att borgensförbindelsen varit en förutsättning för att hennes f.d. sambo skulle få ingå hyresavtalet och hon har också förklarat sig villig att infria denna för en begränsad tid. Vad hon vänt sig mot är att bolaget inte inom rimlig tid underrättat henne om att hyresgästen inte fullgjorde sin skyldighet att betala förfallna hyror och därmed betagit henne möjligheten att göra något åt saken. Skulden har som en följd härav också stigit till ett oacceptabelt belopp. Nämnden delar hennes uppfattning.

Borgensåtagandet bör därför jämkas på så sätt att S ansvar begränsas till erläggande av förfallna hyror för tiden t.o.m. december månad 1994.” (Ur ARN-beslutet – se vidare bilagan ”Fall från ’lagen.nu’ ...”.)

Näringsidkarens kontraktsbrott – Leveranstiden

”Försenad leverans, som av leverantören ej kunnat förhindras eller förutses, berättigar säljaren till förlängd leveranstid.” (MD 1974:20, persienner mm.)

”Entreprenören äger rätt till erforderlig tidsförlängning om han hindras att färdigställa kontraktsarbetena eller huvuddel därav inom kontraktstiden på grund av någon av här nedan angivna omständigheter:

...

- allmän brist på hjälpmedel, material eller vara, ävensom myndighets beslut om begränsning av arbetskraft.
- krig, försvarsberedskap, farsot, strejk, blockad eller lockout, dock ej strejk eller blockad till följd av att entreprenören eller någon av hans underentreprenörer icke fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd.

...

- annat av entreprenören icke vållat förhållande, som väsentligt inverkar på entreprenadens utförande, och som entreprenören icke kunnat förutse, eller vars menliga inverkan han icke rimligen kunnat undanröja.” (MD 1979:17, husentreprenad. AB 72 kap 4 § 3; Förbudet gäller villkorets användning vid erbjudande av byggnadsentreprenad som finansieras genom statliga bostadslån.)

Kommentar: Villkoret finns även med under ”Näringsidkarens kontraktsbrott – Påföljder vid försening” nedan.

”Leveransförsening, till följd av orsaker som ligger utanför säljarens kontroll, berättigar säljaren till erforderlig förlängning av leveransdatum.” (MD 1978:29, villkoret användes av ett företag som sålde byggmaterial.)

Näringsidkarens kontraktsbrott – Påföljder vid försening

”Försenad leverans berättigar ej till annullering.” (MD 1975:30, persienner.)

”Försenad leverans, vilken leverantören ej kunnat förutse eller förhindra, berättigar säljaren till förlängd leveranstid.” (MD 1978:1, persienner.)

”Leveransförsening, till följd av orsaker som ligger utanför säljarens kontroll, berättigar säljaren till erforderlig förlängning av leveranstiden.” (MD 1978:29, persienner.)

”Entreprenören äger rätt till erforderlig tidsförlängning om han hindras att färdigställa kontraktsarbetena eller huvuddel därav inom

kontraktstiden på grund av någon av här nedan angivna omständigheter:

...

- allmän brist på hjälpmedel, material eller vara, ävensom myndighets beslut om begränsning av arbetskraft.
- krig, försvarsberedskap, farsot, strejk, blockad eller lockout, dock ej strejk eller blockad till följd av att entreprenören eller någon av hans underentreprenörer icke fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd.

...

- annat av entreprenören icke vållat förhållande, som väsentligt inverkar på entreprenadens utförande, och som entreprenören icke kunnat förutse, eller vars menliga inverkan han icke rimligen kunnat undanröja." (MD 1979:17, husentreprenad. AB 72 kap 4 § 3; Förbudet gäller villkorets användning vid erbjudande av byggnadsentreprenad som finansieras genom statliga bostadslån.)

Kommentar: Villkoret finns även med under "Näringsidkarens kontraktsbrott – Leveranstiden" ovan.

"För den händelse entreprenören på grund av strejk, lockout, vagnbrist eller annat av honom oberoende, övermäktigt hinder ej kan inom fastställd tid fullgöra avtalet, svarar han ej för den eventuella skada, som härigenom åsamkas beställaren." (MD 1979:19, byggnadsmaterial, byggnadsentreprenad.)

"Huset beräknas vara inflyttningsklart den... beställaren är fullt införstådd med att inflyttningsdagen inte kan fixeras närmare. Det tillkommer bolaget ensamt att bestämma om byggnaden är inflyttningsfärdig och fastigheten kan av Beställaren disponeras." (MD 1982:8.

Fel och brist – Ansvar vid fel, friskrivning från ansvar

"Kommun sålde på auktion fastighet med 50-årig villabyggnad. I annonsen om auktionen angavs att huset var "nyrenoverat och moderniserat" ett par år före försäljningen. Renoveringen och moderniseringen omfattade bl a läggande av nytt golv i undervåningen. Sedan köparna tillträtt, befanns att bjälklaget mellan undervåning och källare var svårt skadat genom röta och insektsangrepp. Fråga huruvida säljaren genom annonsen jämte vad som kunde iakttas vid besiktning av huset kunde anses ha utfäst, att bjälklaget blivit försatt i godtagbart skick. 4 kap 19 § JB. Även frågor om räckvidden av friskrivningsklausul och om tillämpning av 36 § avtalslagen. ... Den i kontraktet intagna friskrivningsklausulen kan, oavsett dess lydelse, ej såsom kommunen hävdar föranleda, att kommunen skall befrias från ansvar för vad som på anförd sätt är att anse som utfäst." (NJA 1983 s 865, klicka [här >>>](#))

Villkor, vars innebörd är att kommunen friskriver sig från allt ansvar för skada som kan uppkomma till följd av mark- och grundförhållanden. (MD 1979:4, tomträtsupplåtelse.)

”Entreprenören ansvarar för brist eller fel, som icke märkts och ej heller bort märkas före garantitidens utgång, i den mån bristen eller felet visas ha sin grund i grov vårdslöshet av entreprenören...” (MD 1979:17, husentreprenad. AB 72 kap 5 § 8; förbudet gäller i det fall villkoret inskränker entreprenörens fortsatta ansvar till att gälla enbart brist eller fel som inte märkts och inte heller bort märkas före garantitidens utgång; förbudet gäller villkorets användning vid erbjudande av byggnadsentreprenad, som finansieras genom statliga bostadslån.)

”Säljaren garanterar inte för grundförhållanden... eller andra förhållanden påverkande blivande byggenskap.” (MD 1988:8, fast egendom, villkoret fanns i ett kontraktsformulär som ett bolag använde vid tomtförsäljning.)

”Vi åtager oss genast att efter eventuell skriftlig reklamation avhjälpa alla fel som vi kan ha åsamkat både i material och arbete utan kostnad för kunden. Under förutsättning att de ytor vi isolerat ej har bristfälligt omgivande skikt.” (MD 1990:7, isoleringsarbete. *Kommentar:* Villkoret återges även under ”Reklamationer/Villkor för reklamation – Sättet att reklamera” nedan.)

Fel och brist – Hur besiktningsförrättare utses mm, hur fel fastställs

”Slutbesiktning skall hållas och förrättas av besiktningsman som godkänts av GAR-BO.” (MD 2009:21 – som nu inte finns på nätet men tidigare visades [här >>>](#).)

”Besiktningsmannen är anställd hos entreprenören.” (MD 2006:32, småhusentreprenad – som nu inte finns på nätet men tidigare visades [här >>>](#).)

”Besiktning sker mot av Älvsbyhus uppsatta standardutförande och toleranser.” (MD 2006:32, småhusentreprenad – som nu inte finns på nätet men tidigare visades [här >>>](#).)

Fallet ARN 1996-0334.

”Det framgår av utredningen att Ö och bolaget har ingått ett avtal om besiktning av en villafastighet. Bolaget utförde besiktningen i maj 1995 och uppgav i besiktningsprotokollet bl.a. att ’Inga sättning- eller läckage/fuktskador kunde upptäckas’.

Nu innehåller ... besiktningsprotokollet en friskrivningsklausul i fråga om resultatet av den utförda tjänsten.

Enligt besiktningsprotokollet kan således ansvar inte riktas mot besiktningsmannen för fel eller brist som inte har framkommit vid besiktningsstillfället. Nämnden anser att ett sådant villkor måste anses oskäligt i ett konsumentförhållande och lämnar med stöd av [36 § avtalslagen \(1915:218\)](#) bestämmelsen utan avseende. ...

Efter det att skadorna på fastigheten har åtgärdats kommer Ö att få en standardförbättring. Med hänsyn härtill anser nämnden det skäligt att Ö och bolaget delar på reparationskostnaderna. ...” (Ur ARN-beslutet – se vidare bilagan ”Fall från ’lagen.nu’ ...”.)

Fallet ARN 2009-6362.

”Frågan gäller en överlåtelsebesiktning som en näringsidkare har utfört för en konsuments räkning och om tjänsten varit felaktig eller inte. [Konsumenttjänstlagen \(1985:716\)](#), KtjL, är enligt sin ordalydelse inte tillämplig när det gäller besiktningstjänster. Lagen bygger dock till stor del på vad som antas utgöra generellt gällande oskriven rätt inom tjänsteområdet ([prop. 1984/85:110 s. 142](#) f.). Det är därför möjligt att i viss utsträckning tillämpa lagen analogt. ...

När det gäller skadestånd på grund av fel i en tjänst bygger reglerna i KtjL på att näringsidkaren har ett s.k. kontrollansvar ([31 §](#)). Det innebär att näringsidkaren, för att inte bli skadeståndsskyldig, måste bevisa att felet som lett till skadan berott på ett hinder utanför hans kontroll som han inte skäligen kunde förväntas ha räknat med då avtalet ingicks och vars följderna han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Om näringsidkaren varit vårdslös eller inte har ingen betydelse vid bedömningen. Det finns goda skäl för att tycka att kontrollansvaret är för strängt mot en besiktningsman. Vid en besiktning är det svårt att tänka sig några hinder utanför besiktningsmannens kontroll som skulle kunna fria honom eller henne från skadeståndsskyldighet. Det framstår därför som mer naturligt att lägga vårdslöshet till grund för en besiktningsmans skadeståndsansvar. Exempel på ett sådant resonemang finns även i domstolspraxis (t.ex. Rättsfall från hovrätterna, RH [1998:60](#)). I sådant fall är det kravställaren, dvs. konsumenten, som ska bevisa att besiktningsmannen varit vårdslös.

Enligt skadeståndsrättsliga principer ska vårdslösheten ha lett till en skada för konsumenten och det ska finnas ett orsakssamband mellan vårdslösheten och skadan. En besiktningsmans vårdslöshet vid en överlåtelsebesiktning kan bestå i att han missat att notera ett fel som varit möjligt att upptäcka och som en kunnig och normalt akt-sam besiktningsman borde ha upptäckt. ...

Vid skadevärderingen måste hänsyn tas till att konsumenten inte ska göra någon oskälig vinst på besiktningsmannens bekostnad.

Den standardförhöjning som kan bli följden av en reparation ska därför räknas av från skadeståndet.

...

Nämnden anser att den ersättning M bör få skäligen ska bestämmas till 40 000 kr. I det beloppet ingår kompensation för ersättningsbara finansieringskostnader.” (Ur ARN-beslutet – se vidare bilagan ”Fall från ’lagen.nu’ ...”).

Fallet ARN 2009-10643.

Där ansågs konsumenten ej ha lidit ersättningsbar skada. Den bedömningen byggde i sin tur på att ett villkor som begränsade den nedre gränsen för besiktningsförrättarens ansvar ”vid en samlad bedömning av omständigheterna” från ARN:s sida inte ansågs oskäligt.

Beslutet inleds med omfattande skrivningar som är likalydande med den i beslutet närmast ovan, ARN 2009-6362.

”Frågan gäller en överlåtelsebesiktning som en näringsidkare har utfört för en konsuments räkning och om tjänsten varit felaktig eller inte. [Konsumenttjänstlagen \(1985:716\)](#), KtjL, är enligt sin ordalydelse inte tillämplig när det gäller besiktningstjänster. Lagen bygger dock till stor del på vad som antas utgöra generellt gällande oskriven rätt inom tjänsteområdet ([prop. 1984/85:110 s. 142](#) f.). Det är därför möjligt att i viss utsträckning tillämpa lagen analogt. ...

När det gäller bristen i golvbrunnen i det nedre badrummet har B inte invänt mot påståendet om att besiktningsmannen varit vårdslös. Nämnden utgår därför från att besiktningsmannen varit vårdslös när han inte noterat den lösa klämringen. Enligt nämndens bedömning hade S, om han vetat om felet innan han köpte huset, knappast ha kunnat omförhandla priset.

B har gjort gällande att det skadestånd som skulle kunna komma i fråga understiger bolagets ansvarsbegränsning enligt avtalsvillkoren. När det gäller skäligheten av ett sådant ansvarsbegränsande villkor gör nämnden följande bedömning.

Den ansvarsbegränsning som B åberopat begränsar uppdragsgivarens rätt till skadestånd genom att skador som understiger ett visst belopp inte ersätts. När det gäller tjänster som omfattas av KtjL:s tvingande regler är sådana avtalsvillkor ogiltiga. Eftersom KtjL inte är direkt tillämplig på besiktningstjänster anser nämnden att näringsidkaren bör ha möjlighet att begränsa sitt skadeståndsansvar i avtalet. Ett sådant villkor kan dock i efterhand jämkas eller lämnas utan avseende med stöd av [36 § avtalslagen](#), om det anses oskäligt. Vid prövningen ska särskild hänsyn tas till behovet av skydd för den som har en underlägsen ställning i avtalsförhållandet. I praxis

finns exempel på att villkor som begränsar en näringsidkares skadeståndsskyldighet till ett maximibelopp har ansetts oskäligen (se t.ex. Marknadsdomstolens dom MD [2005:10](#)), medan inställningen till villkor som begränsar den nedre ansvarsgränsen är generösare. I det här ärendet ska enligt ansvarsbegränsningsvillkoret skador som understiger 20 procent av prisbasbeloppet inte ersättas. Med hänsyn till de stora värden som det ofta kan vara fråga om vid överlåtelsebesiktningar, anser nämnden att beloppet är förhållandevis lågt. Vid en samlad bedömning av omständigheterna anser nämnden att det ansvarsbegränsande villkoret inte är oskäligt.

S har enligt nämndens bedömning inte drabbats av någon ersättningsbar skada till följd av besiktningsmannens vårdslöshet. Hans skadeståndsyrtande ska därför avslås.” (Ur ARN-beslutet – se vidare bilagan ”Fall från ’lagen.nu’ ...”).

Fallet **NJA 2007 s. 962** – där omtvistade villkoret ej ansågs ha utgjort avtalsinnehåll.

I utlåtandet över överlåtelsebesiktningen, daterat den 9 september 1998, finns under rubriken ”Ansvarsbegränsningar” följande bestämmelse.

Besiktningsförrättaren är ansvarig för skada som besiktningsförrättaren orsakar genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktning. För detta ansvar gäller nedan angivna begränsningar. ... Krav mot besiktningsförrättaren skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat när besiktningsförrättaren begär betalning för besiktningen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.”

Ur HD-domen:

”Den aktuella preskriptionsbestämmelsen kan, mot bakgrund av såväl konsumentköplagens (1990:932) regler om verkan av att köparen inte reklamerat att en köpt vara är felaktig inom tre år från det han tagit emot varan (23 § tredje stycket) samt konsumenttjänstlagens regler av motsvarande slag vid arbete utfört på lös sak, till sitt innehåll inte heller anses vara påtagligt överraskande eller tynande för en beställare av en överlåtelsebesiktning. Det förhållandet att preskriptionstiden i konsumenttjänstlagen för arbete på lös sak numera utsträcks från två år till tre år kan inte i sig anses medföra att en tvåårig preskriptionstid generellt sett är oskälig i ett avtal som faller utanför tillämpningsområdet för de angivna tvingande bestämmelserna. Inte heller är omständigheterna sådana att villkoret kan anses oskäligt i förevarande fall.

Emellertid har makarna Z. som grund för sin talan även anført att Freviks ansvarsbegränsning över huvud taget inte utgör avtalsinnehåll mellan parterna.

Av utredningen framgår att N.Z. vid ett telefonsamtal uppdrog åt en av Freviks besiktningsmän att utföra en överlåtelsebesiktning och att denne accepterade uppdraget. Det framgår vidare att besiktningsmannen omgående översände en skriftlig orderbekräftelse som påtecknades och returnerades av N.Z. samma dag. Besiktningen utfördes i närvaro av N.Z. några dagar senare. Ytterligare ett par dagar därefter tillställdes makarna Z. resultatet av det utförda uppdraget i form av ett besiktningsutlåtande i vilket den i målet aktuella bestämmelsen om ansvarsbegränsning ingick som en del.

Oavsett om Frevik och N.Z. vid telefonsamtalet i samband med att uppdraget lämnades uttryckligen enades om att Frevik skulle lämna en skriftlig orderbekräftelse måste det beaktas att beställningen skedde per telefon utan någon föregående diskussion eller skriftväxling samt att tjänsten inte var av helt okomplicerad karaktär. Makarna Z. hade därför anledning räkna med att Freviks villkor för uppdragets utförande närmare skulle kunna komma att preciseras genom att Frevik i nära anslutning till beställningen av uppdraget och innan det utförts skulle översända eller på annat sätt meddela sådana. De skulle då, om de inte ville bli bundna av villkoren, haft att klargöra detta för Frevik. Emellertid innehöll i detta fall inte orderbekräftelsen någon precisering av avtalsinnehållet, utan endast en bekräftelse på tid och plats för utförandet av besiktningen. Det förhållandet att det aktuella villkoret hade intagits i själva besiktningsutlåtandet och att makarna Z. inte gjorde någon invändning mot detta kan inte medföra att de blivit bundna av villkoret.

Med hänsyn härtill och då det inte av utredningen framkommit att parterna på något annat sätt kommit överens om att den i målet aktuella tidsmässiga ansvarsbegränsningen skulle vara tillämplig kan den inte anses utgöra avtalsinnehåll. S.Z. och N.Z. har därmed inte förlorat sin rätt att framställa krav med anledning av det påstådda felet i den utförda tjänsten.

Domslut. HD fastställer hovrättens domslut.” (Ur HD-domen – se vidare bilagan ”Fall från ’lagen.nu’ ...”. Fallet redovisas under rubriken ”Ett avtalsvillkor om att krav med anledning av en utförd s.k. överlåtelsebesiktning av fastighet preskriberades två år efter uppdragets avslutande har inte ansetts oskäligt mot beställaren, som var konsument. Tillika fråga om bestämmelsen, som kommit till uttryck först i själva besiktningsutlåtandet, utgjort avtalsinnehåll.”

Fel och brist – Förutsättningar för att garanti ska gälla

”Vid påvisbart konstruktionsfel, som menligt påverkar husets stabilitet, justeras eller utbytes levererat material inom tre år räknat från leveransdagen. Garantin gäller under förutsättning att monteringen på byggnadsplatsen skett fackmässigt och enligt Finnwoods monteringsanvisningar.” (MD 1978:9, byggnadsmaterial.)

Fel och brist – Påföljderna vid fel och brist

”Likvid för flyttningen erlägges, om annat ej överenskommes, omedelbart efter transportens slut mot av Transportören eller dennes rättsinnehavare kvitterad räkning oavsett eventuella ersättningsanspråk från Beställarens sida.” (MD 1977:9, bohagsflyttning.)

”Köparens eventuella ersättningskrav på grund av reklamation regleras separat mellan köpare och säljare och fritager således icke köparen från skyldighet att mottaga varan eller att på föreskrivet sätt fullgöra sin betalning.” (MD 1978:29, byggnadsmaterial.)

”Först sedan samtliga inbetalningar enligt detta kontrakt och enligt köpekontraktet avseende fastighetsförvärv erlagts överlämnar entreprenören på slutbesiktningdagen nycklar till byggnaden.” (MD 1979:17, husentreprenad.)

”Hyresgästen godkänner lägenheten i nu befintligt skick.” (MD 1982:6, uthyrning av bostadslägenhet.)

”Byggnaden överlämnas i på inflyttningsdagen befintligt skick.” (MD 1982:8, småhusentreprenad.)

”Jag har...inga invändningar mot formuleringen.” (MD 1990:14, yrkesmässig bostadsförmedling. *Kommentar:* Den ”formulering” som förbudet i MD 1990:14 åsyftade visar inte referatet på sid 45 i skriften ”Avtalsvillkor – Otillåtet i avtal till konsument”, Konsumentverket, Stockholm 1993. Men på sid 8 i sin rapport 1992/93:1 ”Fastighetsmäklarens ansvar m.m.” klargör verket saken. Formuleringen löd: ”Jag har noga läst igenom textinnehållet i denna beställning och har inga invändningar mot formuleringen.”. Och det var med stöd därav som förmedlaren ifråga dels hade tagit betalt i förskott av de hyressökande, dels hade vägrat att betala tillbaka någon del av pengarna även om hyresavtal ej kommit till stånd genom hans förmedling. Tilläggas bör att två andra villkor i samband med bostadsförmedling senare förbjöds, se MD 1991:13 som återges under ” Avgift i strid mot lag” ovan.

Ansvar för skada

”Ordertagaren ansvarar ej för skador som uppkomma genom föremåls särskilda tyngd eller storlek vare sig å det transporterade godset eller i främmande egendom. Text i trappor och trappuppgångar.” (MD 1976:12, bohagsflyttning.)

”Säljaren fritager sig från ansvar för eventuellt anvisad montör eller byggmästare.” (MD 1978:29, byggnadsmaterial.)

”Skulle under hyrestiden någon fönsterruta eller porslinsdetalj gå sönder förbinder sig hyresgästen att stå kostnaderna för insättning av nya fönsterrutor och porslinsdetaljer.” (MD 1979:9, lägenheter, hyresrätt.)

”Varje skadad eller sönderslagen fönsterruta ersättes med kr 200:-, Tvättfatet med kr 700:- och toalettstolen med kr 1.700:-.” (MD 1979:9, lägenheter, hyresrätt.)

”Åsamkar part genom vårdslöshet eller försummelse motparten skada, som icke skall ersättas genom bestämmelserna ovan i detta kapitel, eller uppkommer skada genom brist eller fel, är parten, i den mån ersättning icke utgår genom försäkring, skyldig ersätta sådan skada intill ett belopp motsvarande 15 % av kontraktssumman...” (MD 1979:17, husentreprenad. AB 72 kap 5 § 13 st 1; förbudet avser endast villkorets brist på förtydligande om att ersättningsbegränsningen inte äger tillämpning i fall av uppsåt eller grov vårdslöshet hos entreprenören; förbudet gäller villkorets användning vid erbjudande av byggnadsentreprenad som finansieras genom statliga bostadslån.)

Reklamationer/Villkor för reklamation - Reklamationstiden

”Anmärkningar som ej delgivas kontoret inom 24 timmar efter verkställt arbete, godkänns ej.” (MD 1976:12, bohagsflyttning.)

”...Skada eller förlust å gods skall skriftligen reklameras till Transportören senast inom sju dagar efter slutförd transport. I annat fall är Transportören fri från ansvarsskyldighet.” (MD 1977:9, bohagsflyttning, villkor i ett företags ”Allmänna transportbestämmelser”. *Kommentar:* Villkoret återges även under ”Reklamationer/Villkor för reklamation – Sättet att reklamera” nedan.)

”Anmärkningar mot materialets kvalitet och det utförda arbetet bör göras senast 10 dagar efter mottagandet/senast i samband med slutgranskningen. Senare gjorda anmärkningar godkänns ej.” (MD 1979:19, byggnadsmaterial, byggnadsentreprenad.)

Reklamationer/Villkor för reklamation – Sättet att reklamera

”...Skada eller förlust å gods skall skriftligen reklameras till Transportören senast inom sju dagar efter slutförd transport. I annat fall är Transportören fri från ansvarsskyldighet.” (MD 1977:9, bohagsflyttning, villkor i ett företags ”Allmänna transportbestämmelser”. *Kommentar:* Villkoret återges även under ”Reklamationer/Villkor för reklamation – Reklamationstiden” ovan.)

”Anmälan om fel eller brist i leverans skall skriftligen framställas inom 7 dagar direkt till säljarens huvudkontor.” (MD 1978:29, byggnadsmaterial.)

”Anspraak på vite skall, vid påföljd att eljest vara förfallet, skriftligen till motparten framställas senast en månad efter entreprenadtidens utgång. Anspraak på skadestånd skall, vid påföljd att eljest vara förfallet, skriftligen till motparten framställas sålunda...” (MD 1979:17, husentreprenad; AB 72 kap 5 § 19.)

”Vi åtager oss genast att efter eventuell skriftlig reklamation avhjälpa alla fel som vi kan ha åsamkat både i material och arbete utan kostnad för kunden. Under förutsättning att de ytor vi isolerat ej har bristfälligt omgivande skikt.” (MD 1990:7, isoleringsarbete. *Kommentar:* Villkoret återges även under ”Fel och brist – Friskrivning från ansvar” ovan.)

Kreditköp/Villkor vid krediter - Växelförbindelse

”Underlåter köparen att fullgöra sin betalningsskyldighet är hela den kvarvarande skulden omedelbart förfallen till betalning och säljaren äger rätt att utkräva hela sin återstående fordran, oavsett om densamma grundar sig på växlar eller annat fordringsbevis. Säljaren äger därvid rätt att hos köparen utsöka sin fordran.” (MD 1978:29, byggnadsmaterial.)

Kreditköp/Villkor vid kredit – Säkerhet för kredit och kopplingsförbehåll*

”Säljaren äger rätt att när som helst pröva om lämnad säkerhet är betryggande och om så ej är fallet fordra ny säkerhet eller helt eller delvis häva avtalet.” (MD 1978:29, villkoret användes av ett företag i byggmaterialbranschen)

*) Ur ”Avtalsvillkor – Otillåtet i avtal till konsument”, Konsumentverket, Sthlm 1993: ”Kopplingsförbehåll = Kreditgivaren förbehåller sig rätten att utnyttja en säkerhet som har ställts i ett avtal för kreditgivarens fullgörande av ett annat avtal med kreditgivaren.” Jag antar att ”kreditgivarens fullgörande” är en fel-skrivning, att det skulle ha stått ”kredittagarens fullgörande”.

Twister/Tvistlösning – Skiljeklausul

”Twister härrörande från detta avtal skall, om säljaren så önskar, avgöras genom skiljemän enligt lag.” (**MD 1975:5**, husmaterial.)

”Om säljaren så påfordrar, må tvist ej dragas inför domstol utan skall avgöras av skiljenämnd enligt lag.” (**MD 1978:29**, byggnads-material.)

”Tvist på grund av kontraktet skall avgöras genom skiljedom enligt svensk lag om skiljemän, såvida inte annat bestämts i kontraktet.” (**MD 1979:17**, husentreprenad, villkoret fanns i standardformuläret AB 72 kap 9 § 1.)

”...Om bostadsrättshavaren och HSB-föreningen inte kan enas om beloppet skall detta fastställas av en besiktningsman utsedd av bostadsrättsföreningen...” (**MD 1984:29**, avtalsvillkor vid upplåtelse av bostadsrätt; samband med återköpsvillkor under ”Inskränkning i förfoganderätten mm” ovan.)

"Skiljemän enligt AB kapitel 9 § 1 tillsättes sålunda:" I marginalen på sidan är vid angivna ställe tryckt: "AB kapitel 9 tvist". Efter utrymme, avsett för bestämmelse om tillsättande av skiljemän, fortsätter den tryckta texten sålunda: "Anm: Om särskild bestämmelse här ej införes, tillsättes skiljemännen enligt svensk lag om skiljemän." Härefter följer i kontraktets sista paragraf "Särskilda bestämmelser", vilka under littera g innehåller: "Oavsett vad som stadgas i AB § 25 skall dock rättsliga åtgärder föranledda av utebliven betalning underställas allmän domstolsprövning." (**NJA 1981 s. 711**. Den tryckta texten på den sida där parterna undertecknat ett entreprenadkontrakt lyder så.)

Ur HD-domen - se vidare bilagan "Fall från 'lagen.nu' ...":

Såsom HovR:n funnit präglades förhållandena vid köpekontraktets tillkomst av G.B:s brådska att få fram ett köpeavtal. Det får antagas, att det var denna brådska som föranledde M.R. att underteckna kontraktet, innan hon fått veta om hon skulle erhålla erforderligt banklån. M.R:s underlåtenhet att fullfölja köpet berodde ostridigt på att lånet inte beviljades. I nära anslutning till de med G.B. förda förhandlingarna lät hon underrätta denne om att hon inte kunde vidbli-va köpet. Med hänsyn till dessa förhållanden framstår villkoret om handpenningens förverkande som oskäligt. Villkoret bör därför jämkas. Utredningen ger ej anledning till mindre jämkning än den vartill domstolarna kommit.

Jfr även **NJA 1981 s. 552** - klicka [här >>>](#) - under "Avtlets om fattning - Inskränkning i förfoganderätten mm" ovan:

”Bestämmelse i ... en bostadsförening om hembuds- och skiljedomsförfarande vid överlåtelse av andel i föreningen...”

”Tvist på grund av detta beställningsavtal skall avgöras genom skiljedom enligt svensk lag om skiljemän såvida inte, med hänsyn till värdet av vad som yrkas eller på annan grund, lagen om rättegång i tvistemål om mindre värden är tillämplig. I sådant fall skall på parts begäran tvist hänskjutas till domstol för prövning i enlighet med sistnämnda lag. Om domstol efter anhängiggörande av talan skulle finna att lagen om rättegång i tvistemål om mindre värden inte är tillämplig skall tvisten avgöras genom skiljedom.

Då tvist skall avgöras enligt svensk lag om skiljedom utser Beställaren och Bolaget vardera en skiljeman. Ordföranden i skiljenämnden utses av de enligt ovan valda skiljemännen. Ordföranden skall vara lagkunnig och erfaren i domarvärv. Skiljedom skall meddelas senast sex månader efter den dag ordföranden utsetts.

Bolaget skall svara för arvoden och övrig ersättning till skiljemännen (skiljemannakostnaderna) utom för det fall Beställaren helt eller delvis förlorar tvisten. I sådant fall skall Beställaren kunna åläggas att svara för högst 10 % av skiljemannakostnaderna, dock aldrig mer än vad som motsvarar hälften av det bas belopp enligt lagen om allmän försäkring, som gäller vid tvistens anhängiggörande. Parterna svarar var och en för sig för nu nämnda skiljemannakostnader som de kan bli ålagda.” (NJA 1983 s. 510. HD bedömde att klausulen inte var oskäligen - se vidare bilagan ”Fall från ’lagen.nu’ ...”).

Om tillämpning av 36 § avtalslagen på skiljeklausul i avtal mellan näringsidkare. (NJA 1987 s. 639.)

Ur HD-domen - se vidare bilagan ”Fall från ’lagen.nu’ ...”:

... avtalet mellan parterna skiljer sig väsentligt från ett avtal mellan jämställda näringsidkare; snarare framträder vissa likheter med ett anställningsförhållande. U.L. får anses ha varit i behov av samma skydd som en konsument mot ett skiljeavtal med åtföljande kostnadsrisker.

På grund av det sagda bör skiljeklausulen såsom oskäligen lämnas utan avseende. Härav följer att TR:n är behörig att ta upp målet till prövning.

HD:s avgörande. HD undanröjer TR:ns och HovR:ns beslut och visar målet åter till TR:n för erforderlig behandling.

I § 1 i ett standardentreprenadavtal - Svenska Teknologföreningens formulär 24/74 - hänvisas till bl a AB 72-9 kap 1 § i AB 72 som anger att tvister på grund av entreprenadavtal skall avgöras genom

skiljedom enligt svensk lag om skiljemän, såvida inte annat har bestämts i entreprenadavtalet. I 1 § 9 i det aktuella entreprenadavtalet föreskrivs att en skiljeman skall utses av Svenska byggnadsentreprenörföreningen och en av Svenska kommunförbundet, varefter de sålunda utsedda skall utse den tredje skiljemannen gemensamt. (NJA 1992 s. 143.)

Ur HD-domen – se vidare bilagan ”Fall från ’lagen.nu’ ...” - som utmynnande i att det kritiserade villkoret ej var oskäligt.

Skiljeavtalet slöts i ett skede när några bostadsrätter ännu ej kunde upplåtas. En interimsstyrelse företrädde bostadsrättsföreningen. En av ledamöterna i interimsstyrelsen var tjänsteman i framskjuten position i bolaget. Några egentliga avtalsförhandlingar synes ej ha förevarit. Att föreningen ensidigt avtalat bort en så väsentlig rätt som att utse skiljeman i ett skede då föreningen i praktiken knappast kan ha förvärvat någon egentlig självständighet i förhållande till bolaget medför att skiljeklausulen får anses oskälig och därför bör lämnas utan avseende. Emellertid har bolaget utläst att, vid denna bedömning i HD, föreningen fritt och utan inskränkningar får utse en skiljeman efter eget val. Vid sådant förhållande föreligger ej längre skäl att fränkänna skiljeklausulen giltighet.

Besvären skall alltså lämnas utan bifall.

Övriga oskäliga villkor tillhandahållna av reg. fastighetsmäklare

För just av mäklare tillhandahållna avtal/avtalsvillkor ska nämnas den motsättning som följer av att Fastighetsmäklarlagen ju ålägger varje enskild mäklare hela ansvaret för verksamheten och det förhållandet att mäklare i princip uteslutande använder standardavtal framtagna av branschorganisationer eller mäklarkedjor (motsv), och då regelmässigt utan att företrädare för konsumentintressen deltagit i utarbetandet av avtalens innehåll. I uppsatsen ”Fastighetsmäklaren och standardavtalen” - klicka [här>>>](#) - från 2018 och med Ola Jingryd som handledare uppehåller sig Isabelle Ekstrand och Thim Falk vid detta. De refererar fall från tillsynsorganet - med överinstanser. För i vilka av följande fall som villkor har bedömts oskäliga resp ej oskäliga samt varför resp varför inte får jag f n - av tidsskäl - överlämna åt mina läsare att själva konstatera:

Regeringsrätten: RÅ 2002 ref. 30.

Kammarrätten: KamR 7452-14.

Länsrätten: LR 8600-09.

Fastighetsmäklarinspektionen: FMI 4.1-44-13, FMI 4.1-2172-13 och FMI 14.3-1099-14.

Fastighetsmäklarinspektionen lade 190902 - d v s betydligt senare än då arbetet av Ekstrand/Falk publicerades - på sin hemsida ut ett

dokument. Det kan studeras [här>>>](#) och har rubriken "Intressanta principer i dom". Inledningen lyder: "Före sommaren kom en dom från förvaltningsrätten som fastslår flera viktiga principer. Bland annat att mäklaren alltid ansvarar för innehållet i det kontraktsförslag som läggs fram – även om det är ett standardavtal." Att texten nämner ett ärende som saknas bland de ovan uppräknade visar än mer på problem vid - okritiskt - användande av standardavtal.

Som nu visats har MD – se MD 1984:20 – förbjudit fastighetsmäklares fortsatta användning av oskäligen avtalsvillkor. (Det är skälet till att jag i rubriken ovan talar om "Övriga oskäligen villkor...".)

Idag är dock i regel den registrerings- och tillsynsansvariga myndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) – tidigare Fastighetsmäklarnämnden (FMN) - den instans som i sin verksamhet uppdagar och påtalar sådana villkor hos mäklare.

Tillsynsmyndigheten har hittills inte gjort någon egen sammanställning över villkor som föranlett beslut om åtgärder mot mäklare. F n nöjer jag mig då med den mycket begränsade redovisning som beslutet 090325 i FMN:s dnr 4-2157-08 ger. Jag ska nu, med författarens tillstånd, delvis citera det nyhetsbrev om fastighetsmäklari mm som advokat Claude Zacharias ger ut – se www.zacharias.se:

"Med hänvisning till tidigare beslutet 080618, dnr 4-436-08, fastslår FMN att långtgående krav ställs på fastighetsmäklaren av lagstiftaren och praxis vad gäller deposition. Nämnden menar att villkor i ett uppdragsavtal om att säljaren är införstådd med att deposition inte kan ske hos fastighetsmäklaren torde vara oskäligt i förhållande till enskilda konsumenter.

Fastighetsmäklarnämndens (FMN) beslut 090325, dnr 4-2121-08: Mäklaren varnas för att ha infört ett villkor som innebär att bostadsrättsköp ska återgå om säljaren begär det för det fall köparen inte beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen före avtalat tillträde.

Vidare framgår att detta ska gälla även om köparen vill ha en prövning i hyresnämnden. Det aktuella villkoret innehåller också tidsfrist och anvisning för säljaren om denne önskar återropa sin avtalade rätt till återgång. Villkoret i överlåtelseavtalet utgör en inskränkning av köparens i bostadsrättslagen inskrivna rätt till överprövning av frågan om inträde. Nämnden konstaterar att villkoret frångår köparens rätten till överprövning om säljaren så önskar. FMN skrev:

Bostadsrättslagens bestämmelse om köparens rätt att hänskjuta tvist om nekat medlemskap till hyresnämnden utgör den norm som skall gälla vid en bostadsrättsöverlåtelse. För det fall någon part önskar avvika från gällande lag anser Fastighetsmäklarnämnden att det åligger mäklaren att för parterna tydligt redogöra för innebörden av gällande lagstiftning, villkorets innebörd

och villkorets konsekvenser. Enligt [mäklaren] har hon för parterna förklarat innebörden av den avtalsreglering som hon föreslagit. Hon har emellertid inte ens påstått att hon förklarat innebörden av gällande lagstiftning och att den föreslagna regleringen innebär ett avsteg från denna. Inte heller framgår det av avtalsvillkoret att köparen är medveten om att överenskommelsen innebär en inskränkning av dennes rätt enligt bostadsrättslagen, vilket är ett enkelt sätt för fastighetsmäklaren att påvisa att erforderliga förklaringar lämnats. Av [mäklarens] yttrande framgår dessutom att avtalsvillkoret används som standardvillkor vid bostadsrättsöverlåtelse. Fastighetsmäklarnämnden finner att [mäklaren] medverkat till ett villkor i överlåtelseavtalet som lämnar en del övrigt att önska när det inte framgår att köparens rätt enligt gällande lagstiftning inskränks.”

På www.zacharias.se/fastighetsratt-och-fastighetsformidling fanns förr den del av Claude Zacharias' databas som hette "Fastighetsrätt och Fastighetsförmedling" - en bra källa även till en sammanställning över bl a oskäligen villkor tillhandahållna av registrerade fastighetsmäklare. I någon mån ersätts nu databasen av innehållet i gruppen "Fastighetsrättslig information" på Facebook, också den startad av Claude Zacharias.

En villkorstyp med många exempel på oskälighet i FMN:s tillsynsverksamhet är besiktningssklausuler och andra återgångsvillkor.

- För att på en gång redovisa och förebygga problemen tog FMN 061116 i fram ett dokument i serien "God fastighetsmäklarsed" kallat "Om besiktningssklausuler och andra återgångsvillkor". Ev är materialet [här>>>>](#) tänkt som en ersättning/uppdatering. (Ursprungstexten visas ännu - fast mycket svårläst - [här>>>>](#).)
- Svea hovrätt meddelade 101022 dom i mål nr T 362-09. Istället för att lyckas återropa två återgångssklausuler - en (med s k "tröskel") för *besiktning*, och en för *lån* - tvangs köparna av en fastighet betala över 1,5 miljoner. Beloppet avsåg dels skadestånd till säljaren, dels dennes rättegångskostnader. Att låta villkoren tillämpas/slå igenom ansågs alltså *oskäligt mot säljaren*. Domen refererades under rubriken "Slutet för tröskelsklausuler?" [här >>>](#) i Mäklarsamfundets Nyhetsbrev 101116, men återfinns inte längre där. Citat: "Det aktuella rättsfallet visar på hur olyckligt det kan gå om en fastighetsmäklare utformar otydliga klausuler." (Utgången i tingsrätten – som var den motsatta – hade överklagats av säljaren.)

Ett villkor i strid med god sed i ett uppdragsavtal resulterade i varning – beslut 120125, Dnr 4-123-11. Ur beslutet:

"Under rubriken Provision/arvode i ...uppdragsavtalet återfinns bland annat följande villkor.

Kommer bindande köp ej till stånd trots godtagbar förmedlad försäljning till överenskommet utgångspris och redovisad köpavsikt utgår för uppdragsgivaren en kostnad utgörande ersättning till fastighetsmäklaren för dess till uppdraget hänförliga kostnader samt nedlagd arbetstid.

Det i ärendet aktuella avtalsvillkoret är utformat på ett sätt som lämnar litet utrymme för en säljare att ångra eller till och med avvakta en påbörjad försäljning. 1 stället är risken påtaglig att uppdragsgivaren mot sin vilja genomför en försäljning av bostaden och dessutom till ett pris som riskerar att understiga marknadsvärdet eftersom det enligt Fastighetsmäklarnämndens erfarenhet föreligger vissa svårigheter för mäklarna att sätta utgångspriser som motsvarar ett försäljningspris på en öppen marknad. I det enskilda fallet kan uppdragsgivaren även känna sig tvingad att sälja sin bostad trots att denne haft för avsikt att finna en lämplig ersättningsbostad innan den nuvarande säljs."

Detta avslutar - för denna gång - redovisningen över oskäligen avtalsvillkor tillhandahållna av registrerade fastighetsmäklare.

Lagregler (motsv) om oskäligen villkor i avtal**Avtalslagen**

Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (Avtalslagen) innehåller följande i detta sammanhang centrala bestämmelse:

"**36 §** Avtalsvillkor får jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Har villkoret sådan betydelse för avtalet att det icke skäligen kan krävas att detta i övrigt skall gälla med oförändrat innehåll, får avtalet jämkas även i annat hänseende eller i sin helhet lämnas utan avseende.

Vid prövning enligt första stycket skall särskild hänsyn tagas till behovet av skydd för den som i egenskap av konsument eller eljest intager en underlägsen ställning i avtalsförhållandet.

Första och andra styckena äga motsvarande tillämpning i fråga om villkor vid annan rättshandling än avtal.

I fråga om jämkning av vissa avtalsvillkor i konsumentförhållanden gäller dessutom 11 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden. Lag (1994:1513)."

(Klicka [här >>>](#) för den webbsida varifrån jag 090510 gjorde utskriften.)

Med stöd av Avtalslagen kan allmän domstol jämka villkor som befinns oskäligen – eller lämna den utan avseende. Utgången påverkar sålunda förhållandet mellan parterna i ett existerande avtal – och då oavsett vilka parterna är (näringsidkare eller konsument).

Avtalsvillkorslagen

Lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (Avtalsvillkorslagen) – klicka [här >>>](#) - är de regler med stöd av vilka Patent- och marknadsdomstolen - tidigare Marknadsdomstolen - kan förbjuda *fortsatt* användning av villkor som befinns oskäligen – och av annat, väsentligen likadant, villkor. (Förbudet saknar dock verkan på redan ingångna avtal.)

Just på boendeområdet har en lång rad villkor förbjudits, mera där-om nedan.

Hyreslagen

”Hyreslagen” är ingen egen lag, utan 12 kap Jordabalken (JB). Där förekommer ordet ”villkor” ymnigt. Två exempel:

- 55 § 6 st lyder: "Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, skall villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden skall vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare."
- 65 § är exempel på villkor där straff föreskrivs för den som överträder. Sådär lyder 65 § 1 st: "65 § Uppställer någon uppsåtliga villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet, skall han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. "

(Klicka [här >>>](#) för den webbsida varifrån jag 090510 gjorde utskriften.)

Bostadsrättslagen

Även i Bostadsrättslagen står det en hel del om villkor. Exempel:

2 kap 2 §

”Sådana stadgevillkor för medlemskap är utan verkan som innebär

1. att ett visst medborgarskap eller en viss inkomst eller förmögenhet skall utgöra förutsättning för inträde i föreningen,
2. att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas enligt andra grunder än som gäller enligt denna lag för inträde i en bostadsrättsförening, eller
3. att villkoret annars med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt.

...”

4 kap 6 §

”Om någon som avses i [2 kap. 8 §](#) eller [9 § första stycket](#) har antagits som medlem i föreningen, får föreningen inte vägra att upplåta den lägenhet som är avsedd för medlemmen med bostadsrätt eller erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som medlemmen skäligen inte bör godta.

Hyresnämnden får på ansökan av medlemmen förelägga föreningen att upplåta lägenheten med bostadsrätt. Föreläggandet får förenas med vite. Nämnden får också fastställa villkoren för upplåtelsen.

...”

Klicka [här >>>](#) för webbsidan varifrån utskriften gjordes (090606).

Fastighetsmäklarlagen

Fastighetsmäklarlag (2011:666) innehåller - såvitt gäller avtalsvillkor – följande bestämmelse:

"9 § Uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Fastighetsmäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av egendomens pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen."

(Klicka [här>>>>](#) för webbsidan varifrån utskrift gjordes 200109.)

Lag (1984:292) om avtalsvillkor mellan näringsidkare

Till den i ett avtal näringsidkare emellan relativt sett svagare partens stöd finns - klicka [här >>>](#) - Lag (1984:292) om avtalsvillkor mellan näringsidkare

Fast lagen alltså enbart gäller avtalsrelationer där ingen av parterna är enskild konsument kan den ha betydelse (även) för konsumenter. Tydligast blir detta då man betänker att bostadsrättsföreningar t ex är näringsidkare (i lagens mening), och att entreprenad vid ny-/ombyggnad av bostadsrättsfastighet alltså är avtal på vilka lagen är tillämplig. Det torde tveklöst vara så att en normal bostadsrättsförening är svag i relation till t ex en sin byggentreprenör – liksom t ex en privatvärd är svag i relation till t ex Göteborgs kommun; det visar ett av f n ytterst få framgångsrika mål med stöd av denna lag.

Ifråga om denna lag saknas - anser jag - i stort sett dels rättspraxis att tala om, dels forskning. Evad gäller forskning ska dock "Skiljeavtalets oskälighet vid kommersiella förhållanden", ett ex-jobb av Ola Axelsson - klicka [här>>>](#) - nämnas.

Lag (1984:318) om kontrollavgift vid olovlig parkering (LKOP)

LKOP – klicka [här >>>](#) - innehåller en 10 § som lyder: "Om det med hänsyn till omständigheterna i samband med den olovliga parkeringen skulle framstå som uppenbart oskäligt att ta ut kontrollavgift, får avgiften inte tas ut."

”Bestämmelser om expediering till konsumentverket av avgörande som rör tillämpningen av 36 § avtalslagen..” – Domstolsverkets författningssamling DVFS 1978:7

”Högsta domstolen, hovrätt och tingsrätt skall tillställa konsumentverket avskrift av dom och slutligt beslut i mål vari tillämpligheten av 36 § avtalslagen (1915:218) prövats. Expediering skall dock endast ske av avgörande i konsumenttvist. Avgörande av tingsrätt eller hovrätt expedieras endast om det vunnit laga kraft. Sådan expedition skall förses med lagakraftbevis.

Expediering skall ske inom en vecka från det avgörandet vunnit laga kraft eller, såvitt angår expedition från högsta domstolen, inom en vecka från det domstolen skilt målet från sig.

Denna författning träder i kraft den 1 juli 1978.”

(Klicka [här>>>>](#) för att se varifrån jag 200109 gjorde utskriften.)

DVFS 1978:7 ger Konsumentverket en unikt betydelsefull roll då det gäller egen kännedom om ur konsumentsynpunkt betydelsefull avtalsrättslig praxis – liksom ifråga om förutsättningarna för egen, aktiv informationsspridning på området.

Bilaga 2**Fall från "lagen.nu" avseende boende – i vidaste mening – och där 36 § Avtalslagen tillämpats**

Fallet ARN 1995-0477 – tidigare utlagt [här >>>](#) - anger under "Nämndens bedömning" följande, och jag citerar.

"Borgensförbindelsen är utformad på ett sätt som knappast kan godtas. Förbindelsen är inte begränsad vare sig i fråga om belopp eller tid och den innehåller inte några bestämmelser som gör det möjligt för borgensmannen att komma ur avtalsförhållandet.

Det bör dessutom ha stått klart för fastighetsbolaget, som tagit kreditupplysning på N, att denne helt saknade ekonomisk möjlighet att svara för de aktuella hyresgästernas betalningsskyldighet.

Med hänvisning till det anförda finner nämnden omständigheterna vara sådana att borgensförbindelsen skall lämnas utan avseende med tillämpning av 36 § avtalslagen ."

Fallet ARN 1995-5122 - tidigare utlagt [här >>>](#) - anger under "Nämndens bedömning" följande, och jag citerar.

Det framgår att S varit medveten om att borgensförbindelsen varit en förutsättning för att hennes f.d. sambo skulle få ingå hyresavtalet och hon har också förklarat sig villig att infria denna för en begränsad tid. Vad hon vänt sig mot är att bolaget inte inom rimlig tid underrättat henne om att hyresgästen inte fullgjorde sin skyldighet att betala förfallna hyror och därmed betagit henne möjligheten att göra något åt saken. Skulden har som en följd härav också stigit till ett oacceptabelt belopp. Nämnden delar hennes uppfattning.

Den aktuella borgensförbindelsen är inte begränsad vare sig i fråga om belopp eller tid och den innehåller inte några bestämmelser som gör det möjligt för borgensmannen att komma ur avtalsförhållandet. Nämnden har i tidigare ärenden (se bl.a. 95-3381) rörande likalydande borgensförbindelser därför menat att borgensförbindelsen, med stöd av [36 § avtalslagen](#) , skall anses vara oskälig. Samma bedömning bör göras i detta fall.

För att avgöra hur långt S betalningsansvar bör sträckas anser nämnden att en jämförelse med hyreslagens regler bör göras. I dessa regler sägs att hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet om hyresgästen dröjer mer än en vecka efter förfallodagen med att betala hyran. Hyresgästen har därefter tre veckor på sig att betala hyran för att få tillbaka sin hyresrätt. Enligt nämndens mening borde hyresvärden redan när hyresbetalningen

uteblev första gången ha agerat enligt dessa regler och då även under rättat S. Hon hade då, på det sätt som gällt för hyresgästen, haft möjlighet att säga upp sitt åtagande till det månadsskifte som inträffade närmast efter tre månader från uppsägningen.

Borgensåtagandet bör därför jämkas på så sätt att S ansvar begränsas till erläggande av förfallna hyror för tiden t.o.m. december månad 1994.

Fallet ARN 1996-0334 – tidigare utlagt [här >>>](#) - anger under "Nämndens bedömning" följande, och jag citerar.

"Det framgår av utredningen att Ö och bolaget har ingått ett avtal om besiktning av en villafastighet. Bolaget utförde besiktningen i maj 1995 och uppgav i besiktningsprotokollet bl.a. att 'Inga sätt- nings- eller läckage/fuktskador kunde upptäckas'.

Ö har gjort gällande att han genast när han flyttade in i huset i juli 1995 upptäckte bl.a. putssläpp på väggarna i källarvåningen. En annan besiktningsman har i oktober 1995 konstaterat fuktskador i källarvåningen. Det fanns putssläpp på yttervägg i källarens trapphall, tvättstuga, pannrum och på korridorvägg vid ytterdörr mot utvändig källartrapp. I samtliga fall är skadorna, framhålls det, karakteristiska för att det finns fukt i väggarna. Vidare finns fuktanvisningar i golvmattan samt på vägg ovan sockeln vid en vägg i syrummet.

I utlåtandet sägs att orsaken till fuktskadorna är svåra att exakt ange. Troligen har det befintliga fuktskyddet på husets grundmurar nedsatt funktion pga ålder, eller så har det skadats genom mekanisk åverkan. Besiktningsförrättaren noterar att det kan antas att befintlig dränering inte har full effekt beroende på åldersförändringar. En bristfällig dränering får till följd att huset mer eller mindre blir stående i vatten. För att avhjälpa felet krävs att man gräver upp runt huset och förser det med ny dränering och grundtätning.

Bolaget har å sin sida gjort gällande bl.a. att den utförda besiktningen skedde i form av en okulärbesiktning, att man vid detta besiktningstillfälle inte kunde iaktta någon fuktskada i källaren och att bolaget inte har varit försumligt vid utförande av sitt uppdrag.

Av bolagets besiktningsprotokoll framgår att besiktningen är enbart okulärt utförd. Med en okulär besiktning (besiktning med blotta ögat) får förstås en besiktning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt av fasader och mark. Tillgängliga ytor är sådana som kan nås genom öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande och som är krypbara. Ingrepp, mätning, provtryckning och dylikt kan inte anses ingå i okulärbesiktningen.

Nämnden finner det emellertid övervägande sannolikt att det fanns sådana tecken på skador i källarvåningen i maj 1995 då besiktningen utfördes som borde ha väckt besiktningsmannens misstänksamhet. Eftersom dessa indikationer på fuktskador inte har noterats i besiktningsprotokollet och Ö inte heller uppmärksammats på dem på annat sätt måste besiktningstjänsten anses felaktig.

Av allmänna regler ([18 kap 4 § handelsbalken](#)) följer att den som åtar sig att utföra en tjänst av det slag som det är fråga om här är skyldig att ersätta uppdragsgivaren den skada som denne förorsakas genom fel eller försummelse.

Nu innehåller dock besiktningsprotokollet en friskrivningsklausul i fråga om resultatet av den utförda tjänsten.

Enligt besiktningsprotokollet kan således ansvar inte riktas mot besiktningsmannen för fel eller brist som inte har framkommit vid besiktningstillfället. Nämnden anser att ett sådant villkor måste anses oskäligt i ett konsumentförhållande och lämnar med stöd av [36 § avtalslagen \(1915:218\)](#) bestämmelsen utan avseende. Vid sådant förhållande har Ö rätt att få ersättning för den skada som han har tillfogats. Ö har gjort gällande att skadans åtgärdande kommer att kosta honom ca 60 000 kr. Bolaget har inte ifrågasatt skäligheten i yrkat belopp.

Efter det att skadorna på fastigheten har åtgärdats kommer Ö att få en standardförbättring. Med hänsyn härtill anser nämnden det skäligt att Ö och bolaget delar på reparationskostnaderna. Bolaget bör därför ersätta Ö med 30 000 kr."

Fallet ARN 2009-6362 – tidigare utlagt [här >>>](#) - anger under "Nämndens bedömning" följande, och jag citerar.

"Frågan gäller en överlåtelsebesiktning som en näringsidkare har utfört för en konsuments räkning och om tjänsten varit felaktig eller inte. [Konsumenttjänstlagen \(1985:716\)](#), KtjL, är enligt sin ordalydelse inte tillämplig när det gäller besiktningstjänster. Lagen bygger dock till stor del på vad som antas utgöra generellt gällande oskriven rätt inom tjänsteområdet ([prop. 1984/85:110 s. 142](#) f.). Det är därför möjligt att i viss utsträckning tillämpa lagen analogt. Det kan falla sig naturligt att använda reglerna i lagen som utfyllande bestämmelser i frågor som inte har reglerats genom avtal mellan parterna. Lagen kan också ge ledning när det gäller att bedöma om ett villkor i ett avtal ska anses som oskäligt enligt generalklausulen i [36 § avtalslagen](#). Bestämmelsen om fackmässighet i [4 § KtjL](#) är också väl lämpad för en analog tillämpning. Om en besiktningsman inte har uppfyllt lagens krav på fackmässighet, kan tjänsten sägas vara felaktig. Även bestämmelserna om prisavdrag ([21](#) och [22 §§](#)) kan tillämpas analogt. Det innebär att en konsument kan få ett pris-

avdrag på delar av eller hela besiktningskostnaden, om besiktnings-tjänsten varit felaktig. När det däremot gäller vad som föreskrivs i KtjL om avhjälpande av fel ([20 §](#)) är det beträffande besiktnings-tjänster inte möjligt att göra någon analogitillämpning. Den tjänst som en besiktningsman utför är en s.k. immateriell tjänst, och inte något hantverksmässigt arbete som kan göras om.

När det gäller skadestånd på grund av fel i en tjänst bygger reglerna i KtjL på att näringsidkaren har ett s.k. kontrollansvar ([31 §](#)). Det innebär att näringsidkaren, för att inte bli skadeståndsskyldig, måste bevisa att felet som lett till skadan berott på ett hinder utanför hans kontroll som han inte skäligen kunde förväntas ha räknat med då avtalet ingicks och vars följder han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Om näringsidkaren varit vårdslös eller inte har ingen betydelse vid bedömningen. Det finns goda skäl för att tycka att kontrollansvaret är för strängt mot en besiktningsman. Vid en besiktning är det svårt att tänka sig några hinder utanför besiktningsmannens kontroll som skulle kunna fria honom eller henne från skadeståndsskyldighet. Det framstår därför som mer naturligt att lägga vårdslöshet till grund för en besiktningsmans skadeståndsansvar. Exempel på ett sådant resonemang finns även i domstolspraxis (t.ex. Rättsfall från hovrätterna, RH [1998:60](#)). I sådant fall är det kravställaren, dvs. konsumenten, som ska bevisa att besiktningsmannen varit vårdslös.

Enligt skadeståndsrättsliga principer ska vårdslösheten ha lett till en skada för konsumenten och det ska finnas ett orsakssamband mellan vårdslösheten och skadan. En besiktningsmans vårdslöshet vid en överlåtelsebesiktning kan bestå i att han missat att notera ett fel som varit möjligt att upptäcka och som en kunnig och normalt akt-sam besiktningsman borde ha upptäckt. Om konsumenten fått vet-skap om felet före köpet, kunde han eller hon ha omförhandlat pri-set med säljaren eller avstått från köpet. Skadan bör anses vara skillnaden mellan det pris som betalats för fastigheten och vad som skulle ha betalats om felet varit känt. En sådan bedömning kan dock vara svår att göra efter det att köpet genomförts. I stället skulle kostnaden för att reparera skadan kunna vara vägledande.

Vid skadevärderingen måste hänsyn tas till att konsumenten inte ska göra någon oskälig vinst på besiktningsmannens bekostnad. Den standardförhöjning som kan bli följden av en reparation ska därför räknas av från skadeståndet.

M har gjort gällande att besiktningsmannen borde ha upptäckt en synlig fuktfläck i ett av arbetsrummen, som senare visade sig vara orsakad av en omfattande fuktskada. Det är M som ska bevisa att besiktningsmannen brustit i fackmässighet och varit vårdslös.

Enligt M var fuktfläcken synlig vid besiktningstillfället. Det är vik-tigt för bedömningen att det bara gått cirka två veckor mellan den

första besiktningen, då fläcken inte upptäcktes, och den andra besiktningen, då den noterades. Det är av allt att döma fråga om en omfattande fuktskada i väggen, som enligt nämndens mening måste ha utvecklats under en längre tid. Nämnden anser att sannolikheten för att fläcken varit synlig vid besiktningstillfället är så stor att det måste anses vara bevisat att felet varit möjligt att upptäcka vid besiktningen. Besiktningsmannen har därför brustit i fackmässighet och varit vårdslös eftersom han inte upptäckt felet.

A har invänt att M inte var med vid besiktningen och därför inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Nämnden konstaterar att köparen har ett ansvar i förhållande till säljaren för att undersöka fastigheten och att en köpare efter köpet inte mot säljaren kan åberopa fel som han eller hon borde ha upptäckt vid en noggrann undersökning av fastigheten. Den här tvisten handlar dock inte om förhållandet mellan köparen och säljaren, utan om köparens förhållande till besiktningsmannen. Vid bedömningen av om besiktningsmannen missat ett fel som han borde ha upptäckt saknar det betydelse om köparen varit med vid besiktningen eller inte. A:s invändning saknar därför betydelse för nämndens bedömning av om besiktningsmannen varit vårdslös.

M har påstått att den skada hon drabbats av till följd av besiktningsmannens vårdslöshet består i kostnader för reparation av den skadade väggen, kostnader för ett tillfälligt lån avseende reparationskostnaderna och lånekostnader för det rum som inte kunnat användas på grund av fuktskadan. I enlighet med vad nämnden inledningsvis anfört måste skadan anses bestå i skillnaden mellan vad hon betalat för huset och vad hon skulle ha betalat för det med vetskap om fuktskadan. I avsaknad av närmare utredning om detta utgår nämnden från att hon med vetskap om skadan kunnat kompensera sig för den reparationskostnad som nu uppstår. A har inte invänt mot hennes påstående om att kostnaden uppgår till minst 200 000 kr. Det rör sig emellertid om ett hus byggt 1985 och det utvändiga fuktskyddet är alltså 25 år gammalt. Med de åtgärder som M planerar att utföra - utbyte av platonmattan mot isodrän och dränering samt omputsning av grunden - får hon ett nytt utvändigt fuktskydd som kommer att hålla i många år. Att medge henne full ersättning för reparationen skulle innebära att hon gör en oskälig vinst på besiktningsmannens bekostnad, eftersom åtgärderna innebär en standardförhöjning och ett ökat värde på fastigheten. Med hänsyn till fastighetens ålder anser nämnden att åldersavdrag bör göras med cirka 80 procent av reparationskostnaden.

Nämnden anser att den ersättning M bör få skäligen ska bestämmas till 40 000 kr. I det beloppet ingår kompensation för ersättningsbara finansieringskostnader."

Fallet ARN 2009-10643 – tidigare utlagt [här >>>](#) - anger under "Nämndens bedömning" följande, och jag citerar beslutet som utmynnande i att det kritiserade villkoret ej var oskäligt.

"Frågan gäller en överlåtelsebesiktning som en näringsidkare har utfört för en konsuments räkning och om tjänsten varit felaktig eller inte. [Konsumenttjänstlagen \(1985:716\)](#), KtjL, är enligt sin ordalydelse inte tillämplig när det gäller besiktningstjänster. Lagen bygger dock till stor del på vad som antas utgöra generellt gällande oskriven rätt inom tjänsteområdet ([prop. 1984/85:110 s. 142](#) f.). Det är därför möjligt att i viss utsträckning tillämpa lagen analogt. Det kan falla sig naturligt att använda reglerna i lagen som utfyllande bestämmelser i frågor som inte har reglerats genom avtal mellan parterna. Lagen kan också ge ledning när det gäller att bedöma om ett villkor i ett avtal ska anses som oskäligt enligt generalklausulen i [36 § avtalslagen](#). Bestämmelsen om fackmässighet i [4 §](#) KtjL är också väl lämpad för en analog tillämpning. Om en besiktningsman inte har uppfyllt lagens krav på fackmässighet, kan tjänsten sägas vara felaktig. Även bestämmelserna om prisavdrag ([21](#) och [22 §§](#)) kan tillämpas analogt. Det innebär att en konsument kan få ett prisavdrag på delar av eller hela besiktningskostnaden, om besiktningstjänsten varit felaktig. När det däremot gäller vad som föreskrivs i KtjL om avhjälpande av fel ([20 §](#)) är det beträffande besiktnings-tjänster inte möjligt att göra någon analogitillämpning. Den tjänst som en besiktningsman utför är en s.k. immateriell tjänst, och inte något hantverksmässigt arbete som kan göras om.

När det gäller skadestånd på grund av fel i en tjänst bygger reglerna i KtjL på att näringsidkaren har ett s.k. kontrollansvar ([31 §](#)). Det innebär att näringsidkaren, för att inte bli skadeståndsskyldig, måste bevisa att felet som lett till skadan berott på ett hinder utanför hans kontroll som han inte skäligen kunde förväntas ha räknat med då avtalet ingicks och vars följder han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Om näringsidkaren varit vårdslös eller inte har ingen betydelse vid bedömningen. Det finns goda skäl för att tycka att kontrollansvaret är för strängt mot en besiktningsman. Vid en besiktning är det svårt att tänka sig några hinder utanför besiktningsmannens kontroll som skulle kunna fria honom eller henne från skadeståndsskyldighet. Det framstår därför som mer naturligt att lägga vårdslöshet till grund för en besiktningsmans skadeståndsansvar. Exempel på ett sådant resonemang finns även i domstolspraxis (t.ex. Rättsfall från hovrätterna, RH [1998:60](#)). I sådant fall är det kravställaren, dvs. konsumenten, som ska bevisa att besiktningsmannen varit vårdslös.

Enligt skadeståndsrättsliga principer ska vårdslösheten ha lett till en skada för konsumenten och det ska finnas ett orsakssamband mellan vårdslösheten och skadan. En besiktningsmans vårdslöshet vid en överlåtelsebesiktning kan bestå i att han missat att notera ett fel som varit möjligt att upptäcka och som en kunnig och normalt akt-

sam besiktningsman borde ha upptäckt. Om konsumenten fått vetenskap om felet före köpet, kunde han eller hon ha omförhandlat priset med säljaren eller avstått från köpet. Skadan bör anses vara skillnaden mellan det pris som betalats för fastigheten och vad som skulle ha betalats om felet varit känt. En sådan bedömning kan dock vara svår att göra efter det att köpet genomförts. I stället skulle kostnaden för att reparera skadan kunna vara vägledande.

Vid skadevärderingen måste hänsyn tas till att konsumenten inte ska göra någon oskälig vinst på besiktningsmannens bekostnad. Den standardförhöjning som kan bli följden av en reparation ska därför räknas av från skadeståndet.

S har påstått att besiktningstjänsten är felaktig eftersom besiktningsmannen inte upptäckt sprickor i våtrumsmattan i det övre badrummet och inte heller att klämringen var lös i golvbrunnen i det nedre badrummet.

Sprickorna i golvmattan i det övre badrummet finns under badkaret. Av besiktningsbekräftelsen, som S fått före besiktningen, framgår att alla utrymmen ska göras tillgängliga före besiktningen och att badkarsfronter ska demonteras om det är möjligt. Det har alltså inte ingått i besiktningsmannens uppdrag att demontera badkarsfronten. Därför kan besiktningsmannen inte anses ha varit vårdslös när han inte upptäckt sprickor som dolts av badkarsfronten.

När det gäller bristen i golvbrunnen i det nedre badrummet har B inte invänt mot påståendet om att besiktningsmannen varit vårdslös. Nämnden utgår därför från att besiktningsmannen varit vårdslös när han inte noterat den lösa klämringen. Enligt nämndens bedömning hade S, om han vetat om felet innan han köpte huset, knappast ha kunnat omförhandla priset. Parterna är överens om att bristen i golvbrunnen inte resulterat i någon fuktskada, utan att felet skulle kunna avhjälpas genom att klämringen sätts fast. Kostnaden för detta är obetydlig.

B har gjort gällande att det skadestånd som skulle kunna komma i fråga understiger bolagets ansvarsbegränsning enligt avtalsvillkoren. När det gäller skäligheten av ett sådant ansvarsbegränsande villkor gör nämnden följande bedömning.

Den ansvarsbegränsning som B åberopat begränsar uppdragsgivarens rätt till skadestånd genom att skador som understiger ett visst belopp inte ersätts. När det gäller tjänster som omfattas av KtjL:s tvingande regler är sådana avtalsvillkor ogiltiga. Eftersom KtjL inte är direkt tillämplig på besiktningstjänster anser nämnden att näringsidkaren bör ha möjlighet att begränsa sitt skadeståndsansvar i avtalet. Ett sådant villkor kan dock i efterhand jämkas eller lämnas utan avseende med stöd av [36 § avtalslagen](#), om det anses oskäligt. Vid prövningen ska särskild hänsyn tas till behovet av skydd för

den som har en underlägsen ställning i avtalsförhållandet. I praxis finns exempel på att villkor som begränsar en näringsidkares skadeståndsskyldighet till ett maximibelopp har ansetts oskäligen (se t.ex. Marknadsdomstolens dom MD [2005:10](#)), medan inställningen till villkor som begränsar den nedre ansvarsgränsen är generösare. I det här ärendet ska enligt ansvarsbegränsningsvillkoret skador som understiger 20 procent av prisbasbeloppet inte ersättas. Med hänsyn till de stora värden som det ofta kan vara fråga om vid överlåtelsebesiktningar, anser nämnden att beloppet är förhållandevis lågt. Vid en samlad bedömning av omständigheterna anser nämnden att det ansvarsbegränsande villkoret inte är oskäligt.

S har enligt nämndens bedömning inte drabbats av någon ersättningsbar skada till följd av besiktningsmannens vårdslöshet. Hans skadeståndsyrkande ska därför avslås."

Fallet NJA 1981 s. 711. Klicka [här >>>](#) där fallet redovisas under rubriken "Fråga om tillämpning av 36 § avtalslagen på skiljeklausul i avtal mellan näringsidkare och konsument".

Villkor: Överst på s 6 i entreprenadkontraktet - den sida varå parterna undertecknat kontraktet - lyder den tryckta texten: "Skiljemän enligt AB kapitel 9 § 1 tillsättes sålunda:" I marginalen på sidan är vid angivna ställe tryckt: "AB kapitel 9 tvist". Efter utrymme, avsett för bestämmelse om tillsättande av skiljemän, fortsätter den tryckta texten sålunda: "Anm: Om särskild bestämmelse här ej införes, tillsättes skiljemännen enligt svensk lag om skiljemän." Härfter följer i kontraktets sista paragraf "Särskilda bestämmelser", vilka under littera g innehåller: "Oavsett vad som stadgas i AB § 25 skall dock rättsliga åtgärder föranledda av utebliven betalning underställas allmän domstolsprövning."

Ur HD:s beslut.

Målet rör ett entreprenadavtal inom byggnadsbranschen. Tvister om byggnadsentreprenad är ofta tekniskt komplicerade, vilket kan göra dem speciellt lämpade att avgöras genom skiljeförfarande, där man har möjlighet att genom skiljenämndens sammansättning tillgodose behovet av särskild sakkunskap. Denna synpunkt är emellertid mindre framträdande vid den typ av byggnadsentreprenad det här gäller, nämligen uppförande av småhus. Med hänsyn till det anförda framstår den i målet aktuella skiljeklausulen som oskälig. Vid denna bedömning har bortsetts från ett av bolaget framställt men obestyrkt påstående att - eftersom det rör sig om ett skiljefall - R.U:s kostnader för ett skiljeförfarande skulle komma att fördelas mellan alla småhusägare som berörs av entreprenaden. Det kan tilläggas att marknadsdomstolen vid tillämpning av 1971 års lag om förbud mot oskäligen avtalsvillkor har betecknat en skiljeklausul i ett entreprenadavtal som oskäligt mot konsumenten (Marknadsdomstolens av-

göranden 1979:17, s 506-509, se även de där berörda fallen 1975:5 och 1978:29). Sedermera har efter förhandlingar mellan ett antal myndigheter och organisationer utarbetats Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, där enskild konsument är köpare, ABS 80, vari föreskrivs bl a att tvister skall avgöras av allmän domstol.

På grund av det förut anförda skall, som TR:n funnit, skiljeklausulen enligt 36 § avtalslagen lämnas utan avseende. TR:n är alltså behörig att pröva den tvist som R.U. där har anhängiggjort mot bolaget.

Slut. HD undanröjer HovR:ns beslut och visar målet åter till TR:n för erforderlig behandling.

Samtidigt med det refererade målet avgjordes på motsvarande sätt ett likartat mål mellan Kjell J och Moelven Brug AB (SÖ 1477, not C 57).."

Fallet NJA 1982 s. 613. Klicka [här >>>](#) där fallet redovisas under rubriken "Fråga om tillämpning av 36 § avtalslagen beträffande bestämmelse i avtal om köp av fast egendom om förverkande av överenskommen handpenning".

Villkor: Enligt köpekontrakt d 13 maj 1977 sålde G.B. till M.R. fastigheten Klena 5:43 i Haninge kommun för 375 000 kr. Av köpeskillingen skulle såsom handpenning erläggas 25 000 kr senast d 18 maj 1977 och 12 500 kr senast d 31 maj 1977. I kontraktet upptogs under § 9 följande bestämmelse:

Skulle köparen icke fullgöra sina åligganden enligt detta kontrakt, äger säljaren häva köpet och erhålla samt behålla den överenskomna handpenningen som skadestånd. Om säljarens skada överstiger handpenningen är köparen skyldig att omedelbart erlägga mellanskillnaden till säljaren.

Ur HD-domen.

Vid köp av fast egendom är det vanligt att köparen betalar en del av köpeskillingen som handpenning i anslutning till att köpekontraktet undertecknas och att det i kontraktet föreskrivs att säljaren får behålla detta belopp, om köpet hävs på grund av att köparen inte fullgör sina åligganden. Ett sådant avtalsvillkor kan inte i och för sig anses oskäligt. I det enskilda fallet kan dock särskilda omständigheter föranleda att villkoret bör jämkas eller lämnas utan avseende.

Såsom HovR:n funnit präglades förhållandena vid köpekontraktets tillkomst av G.B:s brådska att få fram ett köpeavtal. Det får antagas, att det var denna brådska som föranledde M.R. att underteckna kontraktet, innan hon fått veta om hon skulle erhålla erforderligt banklån. M.R:s underlåtenhet att fullfölja köpet berodde ostridigt på

att lånet inte beviljades. I nära anslutning till de med G.B. förda förhandlingarna lät hon underrätta denne om att hon inte kunde vidbli-va köpet. Med hänsyn till dessa förhållanden framstår villkoret om handpenningens förverkande som oskäligt. Villkoret bör därför jämkas. Utredningen ger ej anledning till mindre jämkning än den vartill domstolarna kommit.

Fallet NJA 1983 s. 385. Klicka [här >>>](#) där fallet redovisas under rubriken "Arrendeavgift och indexklausul i ett år 1950 slutet arrendeavtal, avseende tomt för fritidsbostad och med en giltighetstid på 49 år, har jämkats med tillämpning av 36 § avtalslagen."

Villkor: I kontraktet angavs att upplåtelsen skedde mot ett "årligt arrende av kronor 30 kontant och 100 kg höstvetete efter ett pris av den notering, som gäller den 1 jan. samma år arrendet betalas i förskott." Vidare angavs i kontraktet: "Arrendet betalas förskottsvis för 1 år i sänder den 1 juli. Arrendatorn förbehåller sig rätt att friköpa tomten så fort myndigheterna därtill lämnar sitt medgivande."

Ur HD-domen.

Enligt arrendeavtalet d 6 aug 1950 uppgick den årliga arrendeavgiften till 30 kr kontant och "100 kg höstvetete efter ett pris av den notering, som gäller den 1 jan. samma år arrendet betalas i förskott". Parterna är ense om att avgiften motsvarade ortens pris för jämförliga arrenden vid avtalets tillkomst. Anknytningen i avtalet till priset på höstvetete berodde enligt vad parterna uppgivit på en avsikt hos kontrahenterna att kompensera jordägaren för en försämring av penningvärdet. Den indexklausul som sålunda kom till stånd har emellertid inte möjliggjort den åsyftade anpassningen efter den allmänna prisutvecklingen. Uppläst är att priset för 100 kilo höstvetete år 1949 uppgick till 31 kr och år 1980 till 85 kr medan konsumentprisindex under åren 1949-1980 steg från 100 till 601 enheter. Den höjning av den allmänna prisnivån som inträtt efter avtalets tillkomst har varit av sådan omfattning att den vid talans väckande gällande arrendeavgiften framstår som anmärkningsvärt låg. Med hänsyn till den ringa erfarenhet av indexklausuler som får antas ha funnits år 1950 har jordägaren inte rimligen bort förutse att den reglering som tillkom för att motverka en urholkning av arrendeavgiftens realvärde skulle visa sig olämplig för sitt ändamål.

På grund av det anförda bör arrendeavgiften jämkas enligt 36 § avtalslagen. Med hänsyn till att talan väckts i april 1977 bör, såsom HovR:n funnit, jämkningen avse tiden fr o m arrendeåret d 1 juli 1977- d 30 juni 1978. Utredningen ger inte stöd för större jämkning än som föranleds av den allmänna prisutvecklingen sådan denna framgår av konsumentprisindex. Visserligen omfattade den avtalade indexklausulen endast halva beloppet av den ursprungliga arrendeavgiften. Med hänsyn till att avtalet tränades så tidigt som år

1950 bör emellertid samma jämkning göras beträffande avgiften i dess helhet. Vid bestämmandet av den nya arrendeavgiftens storlek finner HD inte skäl frånga HovR:ns bedömning att avgiften för tiden fr o m d 1 juli 1977 skall utgöra 265 kr.

För att syftet med den ursprungliga anknytningen till ett realvärde skall tillgodoses bör den nya arrendeavgiften anknytas till konsumentprisindex på sätt HovR:n föreskrivit.

(*Min kommentar:* Ordet ”tränades” i beslutet är förstås en felskrivning.)

Fallet NJA 1983 s. 510. Klicka [här >>>](#) där fallet redovisas under rubriken ”Fråga om tillämpning av 36 § avtalslagen på skiljeklausul i avtal mellan näringsidkare och konsument”.

Villkor: Tvist på grund av detta beställningsavtal skall avgöras genom skiljedom enligt svensk lag om skiljemän såvida inte, med hänsyn till värdet av vad som yrkas eller på annan grund, lagen om rättegång i tvistemål om mindre värden är tillämplig. I sådant fall skall på parts begäran tvist hänskjutas till domstol för prövning i enlighet med sistnämnda lag. Om domstol efter anhängiggörande av talan skulle finna att lagen om rättegång i tvistemål om mindre värden inte är tillämplig skall tvisten avgöras genom skiljedom.

Då tvist skall avgöras enligt svensk lag om skiljedom utser Beställaren och Bolaget vardera en skiljeman. Ordföranden i skiljenämnden utses av de enligt ovan valda skiljemännen. Ordföranden skall vara lagkunnig och erfaren i domarvärv. Skiljedom skall meddelas senast sex månader efter den dag ordföranden utsetts.

Bolaget skall svara för arvoden och övrig ersättning till skiljemännen (skiljemannakostnaderna) utom för det fall Beställaren helt eller delvis förlorar tvisten. I sådant fall skall Beställaren kunna åläggas att svara för högst 10 % av skiljemannakostnaderna, dock aldrig mer än vad som motsvarar hälften av det bas belopp enligt lagen om allmän försäkring, som gäller vid tvistens anhängiggörande. Parterna svarar var och en för sig för nu nämnda skiljemannakostnader som de kan bli ålagda.

Ur HD-domen – som utmynnande i att det kritiserade villkoret ej var oskäligt.

Föredraganden, RevSkr Hahn, hemställde i betänkande, att HD måtte meddela följande beslut: Skäl. Tvisten i målet gäller ett mellan bolaget och makarna H. år 1980 ingånget beställningsavtal, varigenom bolaget åtagit sig att åt makarna H. uppföra ett bostadshus. Enligt bestämmelse i kontraktet skall tvist på grund av beställningsavtalet avgöras genom skiljedom enligt svensk lag om skiljemän såvida inte med hänsyn till värdet av vad som yrkas eller på annan

grund, lagen om rättegång i tvistemål om mindre värden är tillämplig. Bolaget skall enligt samma bestämmelse svara för arvoden och övrig ersättning till skiljemännen (skiljemannakostnaderna) utom för det fall beställaren helt eller delvis förlorar tvisten. I sådant fall skall beställaren kunna åläggas att svara för högst 10 procent av skiljemannakostnaderna, dock aldrig mer än vad som motsvarar hälften av det basbelopp enligt lagen om allmän försäkring som gällde vid tvistens anhängiggörande. Parterna svarar var och en för sig för nu nämnda skiljemannakostnader, som de kan bli ålagda.

Bolaget har i HD anført att skiljeklausulen har utformats efter mönster av ett "garantipaket" kallat "Småhus 76" som lanserats av bl a Sveriges villaägareförbund och att skiljeklausulen således utformats i samråd med en konsumentorganisation och därför inte kan anses oskäligen.

Avtalsparterna intar ställning av näringsidkare och konsument.

HD har i två samtidiga avgöranden år 1981 (se **NJA 1981 s 711** och not C 57) funnit skiljeklausul i ett mellan näringsidkare och konsument träffat entreprenadavtal som avsåg uppförande av småhus oskäligen och därför ansett att klausulen enligt 36 § avtalslagen skulle lämnas utan avseende. Skälen för dessa avgöranden gäller även i det nu förevarande fallet även om konsumenten enligt avtalet endast behöver erlægga en mindre del av skiljemannakostnaderna.

Anmärkas bör också att makarna H:s talan i själva saken avser jämkning av kontraktets föreskrifter om sättet att bestämma köpeskillingen och alltså inte rör tekniskt komplicerade frågor.

På grund av det anförda bör skiljeklausulen i avtalet mellan bolaget och makarna H lämnas utan avseende, i följd varav TR:n är behörig att uppta målet till prövning.

Slut. HD undanröjer TR:ns och HovR:ns beslut och visar målet åter till TR:n för erforderlig behandling.

HD (JustR:n Hesser, Hessler, Sven Nyman, Persson, referent, och Gregow) fattade följande slutliga beslut:

Skäl. Tvisten i målet gäller ett mellan bolaget och makarna H. år 1980 träffat beställningsavtal, varigenom bolaget åtagit sig att åt makarna H., i avtalet benämnda beställaren, uppföra ett bostadshus, ingående i en småhusgrupp. Enligt en av bolaget åberopad skiljeklausul i avtalet skall tvist på grund av avtalet avgöras genom "skiljedom enligt svensk lag om skiljemän", såvida inte med hänsyn till värdet av vad som yrkas eller på annan grund lagen om rättegången i tvistemål om mindre värden är tillämplig; sistnämnda undantagsregel är inte aktuell i målet. Klausulen innebär vidare, bl a, att bolaget skall svara för arvoden och övrig ersättning till skiljemännen

(skiljemannakostnaderna) utom för det fall att beställaren helt eller delvis förlorar tvisten. I sådant fall skall beställaren kunna åläggas att svara för högst 10 procent av skiljemannakostnaderna, dock aldrig mer än vad som motsvarar hälften av det basbelopp enligt lagen om allmän försäkring som gällde vid tvistens anhängiggörande. Slutligen föreskrivs att parterna svarar var och en för sig för nu nämnda skiljemannakostnader, som de kan bli ålagda.

Makarna H. har gjort gällande att skiljeklausulen är oskälig med avseende på dess innehåll. De har därvid anfört att de såsom konsumenter är den ekonomiskt svagare parten i avtalsförhållandet och att kostnaderna för ett skiljeförfarande - även med den begränsning av kostnadsansvaret som klausulen uppställer - kan bli avsevärda för dem, eftersom de varken genom allmän rättshjälp eller rättskyddsförsäkring kan få skiljemannakostnaderna täckta, om de förlorar tvisten. De har också förmenat att klausulen i vissa avseenden är oklar till sin innebörd.

Skiljeklausulen har, såvitt gäller begränsningen av kostnadsansvaret, samma lydelse som en föreskrift, § 9, i ett på grundval av överenskommelse mellan Sveriges villaägareförbund och Svenska byggnadsentreprenörföreningen utarbetat standardkontrakt med beteckningen Småhus 76, avsett att användas vid ingåendet av enskilda entreprenadavtal för uppförande av småhus. Bolaget har i målet anfört att det utnyttjat föreskriften i Småhus 76 som förebild vid utformningen av skiljeklausulen i avtalet med makarna H.. Vid angivna förhållanden kan i förevarande fall, ehuru parterna har ställning av näringsidkare respektive konsument, inte anses föreligga den i 36 § 2 st avtalslagen avsedda situationen att den ena parten intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet.

Innebörden av den omtvistade skiljeklausulen synes vara att uppfatta så, att den begränsar beställarens kostnadsansvar inte blott parterna emellan utan också i förhållande till skiljemännen. I och med att skiljemännen åtar sig skiljeuppdraget med insikt om klausulens innehåll får de anses godta att beställaren inte kan åläggas att till dem betala mer av skiljemannakostnaderna än som följer av begränsningsregeln. Av klausulens lydelse framgår vidare att begränsningsregeln utgör en maximibestämmelse; inom ramen för denna skall tillämpas vanliga kostnadsregler. Med nu angivna tolkning av klausulen framstår denna från beställarens synpunkt som ett avsevärt framsteg, jämfört med skiljeklausuler av sedvanlig utformning. Genom begränsningsregeln sätts ett förhållandevis lågt "tak" för beställarens kostnadsansvar och det blir möjligt för honom att med tämligen stor säkerhet i förväg uppskatta de kostnader som högst kommer att drabba honom. I anslutning härtil kan framhållas att villaägareförbundet senare gjort uttalanden om klausulen av positiv innebörd (se prop 1976/77:110 s 27).

Det har inte visats föreligga sådana speciella förhållanden i detta mål att, oaktat det nu sagda, en tillämpning av klausulen här skulle leda till resultat som rimligen inte kan godtas.

Med hänsyn till vad nu anförts kan - även med beaktande av att Småhus 76 år 1980 avlösts av ett efter förhandlingar mellan samma organisationer utarbetat nytt standardkontrakt, benämnt Småhus 80, vari föreskrivs att tvist skall avgöras av allmän domstol - inte anses att den i målet föreliggande klausulen är oskälig. Det slut vartill HovR:n kommit skall därför fastställas.

Fallet NJA 1984 s. 280. Klicka [här >>>](#) där fallet redovisas under rubriken "Vid ett informationsmöte angående pågående småhusbyggande, vilket anordnats av det bolag som byggde husen, lämnade en företrädare för bolaget uppgifter om det beräknade framtida utfallet av en indexklausul som ingick i det kontraktsformulär bolaget använde vid försäljning av husen. En spekulant fick genom en av bolaget anlita mäklare upplysningar om vad som vid mötet sagts om indexklausulen. Sedan spekulanten köpt en fastighet av bolaget och det visat sig att indexutfallet blev oförmånligare för honom än vad han med ledning av bolagets uppgifter haft anledning räkna med, har bolagets rätt att utkräva kompensation för inträffad indexhöjning begränsats i enlighet med de vid mötet lämnade uppgifterna."

Fallet NJA 1987 s. 553. Klicka [här >>>](#) där fallet redovisas under rubriken "I ett standardavtal, tillämpligt enligt ett avtal om köp av småhus mellan två sambor och ett husföretag, fanns en klausul om rätt för köparen att i vissa angivna undantagsfall häva köpeavtalet utan annan kostnad än erlagd handpenning. En av undantagssituationerna avsåg äktenskaps upplösning. Sedan samboförhållandet upplöstes hävde samborna avtalet. Fråga om möjlighet för dem att - enligt avtalet eller med tillämpning av 36 § avtalslagen - undgå skadestånd utöver handpenningen".

Villkor: Leveransbestämmelserna upptog under punkterna 33 och 35 följande:

33. Vid långvarig allvarlig sjukdom, dödsfall inom köparens familj eller upplösning av äktenskap, som väsentligen förändrat förutsättningarna för avtalets ingående, eller vid avslag på i punkterna 6 och 7 angivna ansökningar är köparen, innan leverans påbörjats, berättigad att häva avtalet utan annan kostnad än erlagd handpenning.

35. Om leverans ej kommer till stånd på grund av omständighet, för vilken säljaren eller köparen är ansvarig, äger motparten rätt till ersättning för därigenom orsakad skada. - - -

Ur HD-domen – som utmynnande i att det kritiserade villkoret ej var oskäligt.

Domskal. Tvisten i målet gäller ett avtal i mars 1983 mellan bolaget å ena sidan samt G.C. och L.A. å andra sidan om köp av ett monteringsfärdigt hus. Det är ostridigt att de av Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund i samråd med konsumentombudsmannen utarbetade allmänna leveransbestämmelserna "AL 74" gäller för parternas mellanhavanden enligt avtalet. Det är också ostridigt att köparna vid tiden för köpet var samboende och köpte huset som gemensam bostad samt att de före leveransen hävde avtalet på grund av att samboförhållandet hade upplösts. Den fråga HD har att pröva i första hand är tillämpligheten av bestämmelsen i punkt 33 av leveransbestämmelserna om rätt att i vissa uppräknade situationer "som väsentligen förändrat förutsättningarna för avtalets ingående", innan leverans påbörjats häva avtalet utan annan kostnad än erlagd handpenning. Frågan begränsar sig väsentligen till om det förhållandet att upplösning av äktenskap tagits upp bland undantagen skall föranleda att köparna i detta fall är befriade från att, som annars följer av punkt 35, betala skadestånd utöver handpenningen.

Det har inte från någondera sidan åberopats någon omständighet som rör de förhandlingar som fördes mellan parterna eller deras uppfattning när avtalet ingicks. Utgångspunkt för bedömningen är således enbart avtalets lydelse i objektiv mening.

Uttrycket upplösning av äktenskap är som sådant klart och entydigt. Varken den rättsliga reglering som har förekommit hittills rörande sambor eller gängse uttryckssätt i andra sammahang ger stöd för att analogivis in tolka samboförhållanden i uttrycket.

Uppräkningen av undantagssituationer i punkt 33 är av bestämmelsens lydelse att döma uttömmande. Bestämmelsen innefattar i jämförelse med gällande rätt vid den tid när leveransbestämmelserna och avtalet kom till och med andra då tillämpade standardavtal på området, en betydelsefull avvikelse till köparens förmån (jfr redogörelsen i SOU 1986:38 Förvärv av nya småhus, s 229 ff). Enligt vad som kan utläsas av avtalet motvägs denna förmån inte av något särskilt villkor till fördel för säljaren. HD finner mot denna bakgrund ingen grund för att tolkningsvis utfylla avtalet med ytterligare undantag, även om undantaget skulle ha framstått som lika berättigat som de undantag som har gjorts.

Den omständigheten att samboförhållandet mellan köparna upplöstes innan någon leverans hade skett inverkar alltså enligt avtalet inte på deras skadeståndsskyldighet enligt punkt 35 i leveransbestämmelserna. Förutsättningar för att i förevarande fall tillämpa 36 § avtalslagen kan inte anses föreligga.

Bolagets fastställsetalan skall alltså bifallas.

Domslut. Med upphävande av HovR:ns dom fastställer HD skyldighet för G.C. och L.A. att enligt punkt 35 i Sveriges Trähusfabrikers Riksförbunds Allmänna leveransbestämmelser 1974 utge skadestånd till bolaget på grund av att de hävt det i målet åberopade leveransavtalet.

NJA 1987 s. 639. Klicka [här >>>](#) där fallet redovisas under rubriken "Fråga om tillämpning av 36 § avtalslagen på skiljeklausul i avtal mellan näringsidkare". Ur HD-domen.

HD fastställer det slut vartill HovR:n kommit. HD (JustR:n Persson, Bengtsson, Rydin, referent, Gregow och Svensson) fattade följande slutliga beslut:

Skäl. U.L. har gjort gällande att skiljeklausulen i avtalet mellan parterna är oskälig enligt 36 § avtalslagen med hänsyn till att hon saknar ekonomiska möjligheter att betala kostnaderna för ett skiljeförfarande. Hon har även i HD hävdat att hon inte känt till de närmare konsekvenserna av klausulen och att hon vid avtalets tillkomst intagit en underordnad ställning i förhållande till bolaget.

Enligt vad U.L. har uppgett i HovR:n är hon sedan mars 1986 anställd som kontorist vid ett företag i Helsingborg med en lön om 8 500 kr i månaden.

Bolaget har i HD lämnat följande upplysningar om sin verksamhet. Det är ett litet företag, som säljer ett 30-tal byggsatser av småhus om året. Bolaget bildades år 1982 av två tidigare försäljare av trähus. I samband därmed övertog bolaget en nedlagd snickerifabrik, där elementen till byggsatserna tillverkas. Båda delägarna är verkamma i produktionen. Den ene svarar dessutom för administrationen och den andre för försäljningen. Bolaget har därjämte som anställda en kontorist och en eller två personer vid fabriken. Före U.L. hade en agent varit knuten till bolagets verksamhet och därefter kontinuerligt en eller två agenter. - Bolaget har med hänvisning till det anförda påstått att det förevarande avtalet har träffats mellan jämbördiga parter.

När det gäller avtal mellan näringsidkare och konsument kan, såsom HD uttalat i bl a rättsfallet **NJA 1981 s 711**, skiljeklausuler i sådana avtalsförhållanden ofta väcka betänkligheter. Detta beror främst på att kostnaderna för skiljeförfarandet, vilka inte omfattas av rättshjälpsystemet, kan utgöra en tung börda för konsumenten som i regel är den ekonomiskt svagare parten. Med hänsyn till risken att åsamkas stora kostnader kan konsumenten se sig mer eller mindre nödsakad att avstå från att göra sin rätt gällande. I fråga om skiljeklausuler i avtal mellan näringsidkare som är jämställda bör enligt förarbetena till 36 § avtalslagen jämkning som regel inte

komma i fråga (prop 1975:76:81 s 147; jfr **NJA 1979 s 666** och **1984 s 229**).

U.L. har visserligen slutit det skriftliga avtalet i egenskap av näringsidkare. I avtalet framträder vidare skiljeklausulen tydligt, och den kan inte ha undgått U.L.. Även om hon som hon hävdar saknat kännedom om rättsverkningarna av en sådan klausul kan enbart detta inte medföra att hon ej skall vara bunden av avtalet i denna del.

Emellertid var U.L. när hon ingick det muntliga avtalet med bolaget inte näringsidkare utan hade en tillfällig vikariatsanställning på annat håll. Det skriftliga kontrakt där skiljeklausulen förekommer tillkom vid en tidpunkt då hon var väsentligen hänvisad till agenturen för sin försörjning. Enligt hennes uppgifter, som inte bestritts av bolaget, har hon varken före eller efter sin verksamhet som agent för bolaget bedrivit näring, och hon synes ha saknat erfarenhet av avtal som det aktuella. I vissa hänseenden intog hon vidare en föga självständig ställning i förhållande till bolaget; bl a hade bolaget hyreskontrakt och telefonabonnemang till den lokal där hon drev verksamheten.

Av det anförda framgår att avtalet mellan parterna skiljer sig väsentligt från ett avtal mellan jämställda näringsidkare; snarare framträder vissa likheter med ett anställningsförhållande. U.L. får anses ha varit i behov av samma skydd som en konsument mot ett skiljeavtal med åtföljande kostnadsrisker.

På grund av det sagda bör skiljeklausulen såsom oskäligen lämnas utan avseende. Härav följer att TR:n är behörig att ta upp målet till prövning.

HD:s avgörande. HD undanröjer TR:ns och HovR:ns beslut och visar målet åter till TR:n för erforderlig behandling.

(Min kommentar: Ordet ”sammahang” är en uppenbar felskrivning.)

Fallet NJA 1992 s. 143. Klicka [här >>>](#) där fallet redovisas under rubriken "Fråga om tillämpning av 36 § avtalslagen på skiljeklausul i entreprenadavtal mellan byggbolag och bostadsrättsförening. Tillika fråga om tillämpning av grunderna för 18 kap 3 § 2 st RB".

Villkor: Entreprenadavtalet är ett standardavtal (Svenska Teknologföreningens formulär 24/74). I § 1 i detta hänvisas till bl a AB 72-9 kap 1 § i AB 72 anger att tvister på grund av entreprenadavtal skall avgöras genom skiljedom enligt svensk lag om skiljemän, såvida inte annat har bestämts i entreprenadavtalet. - 1 § 9 i det aktuella entreprenadavtalet föreskrivs att en skiljeman skall utses av Svenska byggnadsentreprenörföreningen och en av Svenska kommunförbundet, varefter de sålunda utsedda skall utse den tredje skiljemannen gemensamt.

Ur HD-domen – som utmynnande i att det kritiserade villkoret ej var oskäligt.

HD undanröjer TR:ns och HovR:ns beslut och visar målet åter till TR:n för erforderlig behandling. Det ankommer på TR:n att i samband med målet efter dess återupptagande pröva frågan om skyldighet för part att utge ersättning för rättegångskostnader i TR:n, HovR:n och HD. HD (JustR:n Knutsson, Bengtsson, Heuman och Freyschuss) fattade följande slutliga beslut: Skäl. Skiljeförfarande är sedan länge den förhärskande formen för att slita tvister inom byggentreprenadbranschen. Tvistefrågorna rör ofta tekniska förhållanden som kräver ingående sakkunskap, samtidigt som spörsmålen ej sällan fordrar särskild erfarenhet av entreprenadjuridik. För parterna framstår därför ofta skiljeförfarandet som det mest ändamålsenliga sättet att få tvisten prövad. När det gäller småhusproduktion åt enskilda bostadskonsumenter har dock skiljeförfarandet efter avgöranden av Marknadsdomstolen (1979:17) och HD (**NJA 1981 s 711** och 1982 s 800) fått träda tillbaka för prövning i allmän domstol. Det främsta skälet till den förändrade inställningen har varit hänsynen till den enskilde konsumentens intresse att tvisten prövas utan den ytterligare kostnadsrisk som ersättningarna till skiljemännen innebär.

Vid byggande i en bostadsrättsförenings regi torde den utgift som skiljemannakostnaderna representerar spela en betydligt mindre roll än när det gäller bygghuset åt enskilda. Kostnadsrisken bärs inte av någon enstaka bostadsrättshavare utan är spridd på ett kollektiv. I allmänhet får det godtagas att skiljeförfarande tillämpas som tvistlösningsform vid denna typ av entreprenader. I den nu aktuella skiljeklausulen förekommer emellertid bestämmelsen att en skiljeman skall utses av Svenska byggnadsentreprenörföreningen och en skiljeman av Svenska kommunförbundet, varefter de sålunda utsedda gemensamt utser den tredje skiljemannen. Medan bolaget kan antas vara anslutet till byggnadsentreprenörföreningen tillhör inte beställaren kommunförbundet. Frågan blir då om den omständigheten att

beställaren på detta vis saknar inflytande på valet av skiljemän kan medföra att skiljeklausulen blir ogiltig.

Enligt 6 § lagen (1929:145) om skiljemän gäller som huvudregel att skiljemännen skall vara tre, av vilka vardera parten utser en och de sålunda valda tillkallar den tredje. Parterna kan dock komma överens om en annan ordning. Skiljeklausulen kan sålunda innehålla bestämmelse att skiljemännen skall utses av ett opartiskt och sakkunnigt organ eller att vardera parten överlåter på sin organisation att utse en skiljeman (se Motiv AB 72 s 258). Skiljeavtalet slöts i ett skede när några bostadsrätter ännu ej kunde upplåtas. En interimsstyrelse företrädde bostadsrättsföreningen. En av ledamöterna i interimsstyrelsen var tjänsteman i framskjuten position i bolaget. Några egentliga avtalsförhandlingar synes ej ha förevarit. Att föreningen ensidigt avtalat bort en så väsentlig rätt som att utse skiljeman i ett skede då föreningen i praktiken knappast kan ha förvärvat någon egentlig självständighet i förhållande till bolaget medför att skiljeklausulen får anses oskälig och därför bör lämnas utan avseende. Emellertid har bolaget utläst att, vid denna bedömning i HD, föreningen fritt och utan inskränkningar får utse en skiljeman efter eget val. Vid sådant förhållande föreligger ej längre skäl att fränkänna skiljeklausulen giltighet.

Besvären skall alltså lämnas utan bifall.

Bolagets utfästelse, som sålunda blivit avgörande för målets utgång, har lämnats först i ett sent skede av rättegången i HD. Med hänsyn härtill bör bolaget enligt grunderna för 18 kap 3 § 2 st RB själv få bära sina rättegångskostnader i HD och i HovR:n, där invändningen om sättet för utseende av skiljeman först anfördes.

HD:s avgörande. HD lämnar besvären utan bifall.

Bostadsrättsföreningen Mossviolen i befrias från skyldighet att ersätta Folkhem Försäljnings AB dess rättegångskostnader i HovR:n.

Folkhem Försäljnings AB skall själv stå sina rättegångskostnader i HD.

Referenten, JustR Lambe, var i själva saken skiljaktig såvitt gällde motiveringen och anförde: När det gäller sättet för utseende av skiljemän har uppgivits att syftet med den valda lösningen varit att få en skiljeman på bostadsrättshavarnas sida med erforderlig kompetens och erfarenhet. Det finns inte anledning utgå från annat än att skiljenämnden med tillämpning av klausulen också kommer att få en sammansättning som svarar mot vad som krävs när det gäller opartiskhet och kompetens. Det är likväl svårt att se varför inte föreningen skulle kunna, i enlighet med vad som gäller som en huvudregel i 6 § lagen (1929:145) om skiljemän, få utse skiljeman. Även med en sådan lösning bör man kunna utgå från att skilje-

nämnden får en sammansättning, som ej kan ifrågasättas. Även om det i enlighet med det sagda kan framstå som opåkallat att frånta föreningen rätten att utse skiljeman, är omständigheterna likväl ej sådana att skiljeklausulen med stöd av 36 § avtalslagen kan lämnas utan avseende. Skulle man underkänna skiljeklausulen i en situation som den förevarande skulle det innebära att ett skiljeförfarande, som befunnits lämpat för lösning av tvisten och som kommer att anförtros en kompetent och opartisk skiljenämnd, ej godtages som tvistlösningsform. Ett sådant utfall av prövningen är ej förenligt med lagrummet. Att ett skiljeförfarande ändock kommer till stånd i den aktuella tvisten genom bolagets utfästelse i HD påverkar ej den redovisade bedömningen.

JustR Lambe anförde därjämte: Med min motivering för beslutet skall föreningen ersätta bolaget dess rättegångskostnader i HD. Emellertid biträder jag majoritetens mening i kostnadsfrågan, sedan jag överröstats beträffande skälen för beslutet.

Fallet NJA 1994 s. 359. Klicka [här >>>](#) där fallet redovisas under rubriken "Ett avtal med en kommun träffat år 1954 innehöll beträffande uppräknade fastigheter en bestämmelse om befrielse för all framtid från brukningsavgift för spillvattenavlopp. Bestämmelsen har jämkats med stöd av 36 § avtalslagen. - Tillika fråga om s k tredjemansavtal." Ur HD-domen:

Såsom framgår av va-nämndens beslut rör målet frågan om vilken betydelse för R.P:s skyldighet att såsom ägare till Tummarp 1:104 betala brukningsavgifter för spillvattenavlopp enligt gällande va-taxa som skall tillmätas den i beslutet beskrivna bestämmelsen om avgiftsbefrielse som intagits i ett avtal av d 30 dec 1954 mellan Almedahl-Dalsjöfors AB och Toarps kommun. Enligt bestämmelsen erhöll bolaget befrielse från anslutningsavgifter för all framtid ävensom framtida årliga avloppsavgifter för vissa uppräknade fastigheter. De uppräknade fastigheterna var dels sådana som ägdes av bolaget, dels sådana, bland dem R.P:s, som ägdes av enskilda personer. R.P. förvärvade fastigheten från bolaget innan avtalet träffades. R.P. har till stöd för sin talan i HD väsentligen anfört detsamma som antecknats i va-nämndens beslut. Han har tillagt att han i princip kan vitsorda att det kan ses som uppenbart oskäligt med en avgiftsfrihet för all framtid och att det belopp som Toarps kommun enligt avtalet skulle betala till bolaget för vattentäkter samt vatten- och avloppsledningar, 50 000 kr, torde få anses vara en näst intill symbolisk summa.

Kommunen, som har vidgått att den i anledning av kommunsammanslagningar i och för sig svarar för de förpliktelser som Toarps kommun åtog sig enligt avtalet, har i HD gjort gällande i första hand att avtalet inte kan tolkas så att det ger någon förmån åt annan än bolaget och i andra hand att en fortsatt avgiftsbefrielse på grund

av omständigheter inträffade efter avtalets ingående är uppenbart oskälig, varför avtalsbestämmelsen om avgiftsbefrielse skall jämkas med stöd av 36 § avtalslagen. Eftersom kommunen inte överklagat va-nämndens beslut kan emellertid kommunens inställning inte anses innebära annat än att vad kommunen sålunda anfört skall medföra att avgiftsbefrielsen upphör från och med d 1 jan 1995. Vad gäller kommunens invändning i första hand kan utredningen inte anses ge stöd för att R.P. och de övriga enskilda fastighetsägarna skulle komma i åtnjutande av avgiftsbefrielsen endast genom bolaget. I stället måste det antas ha varit avsikten med uppräknningen i avtalet av fastigheter som ägdes av andra än bolaget att det var ägarna till dessa fastigheter som skulle vara befriade från avgiftsskyldigheten och kunna självständigt åberopa bestämmelsen. Avtalet får således betraktas som ett s k tredjemansavtal till förmån för R.P.. Vad härefter gäller frågan om jämkning av avtalet enligt 36 § avtalslagen har kommunen i HD som grund för jämkning åberopat samma omständigheter som antecknats i va-nämndens beslut. Kommunen har framhållit att kommunen för att tillgodose ökade krav på rening år 1975 låtit ansluta det i målet aktuella avloppssystemet till reningsverket i Borås och då tvingats göra investeringar till ett belopp av omkring 3 miljoner kr. Vidare har kommunen hänvisat till att det va-system som kommunen övertog och som härrörde från bolaget inte kan förväntas hålla för all framtid och att R.P., om avgiftsbefrielsen skulle fortsätta att gälla, skulle kunna utan att betala för det få anslutning till en ny va- anläggning som bekostas av övriga i va-kollektivet, eftersom kommunen valt att ta ut kostnaden för utbyte av system genom avgifterna enligt löpande taxa i stället för som ny anläggningsavgift vid nyinstallation. Kommunen har också framhållit att den ersättning som bolaget fick för vattentäkterna m m måste bedömas med hänsyn till det överlåtna va- systemets standard, den försämring av penningvärdet som inträtt sedan år 1954 samt till den påverkan på ersättningens storlek som det kan ha haft att bolaget efter överlåtelsen inte behövde underhålla va-systemet och bära det skadeståndsansvar som åvilar huvudmannen för systemet. Beloppet 50 000 kr kan då enligt kommunen inte anses vara endast symboliskt.

Som en omständighet till stöd för sin ståndpunkt att avtalet bör jämkas har kommunen anfört att det över huvud taget är orimligt med evighetsavtal av förevarande slag. Här kan till en början anmärkas att det visserligen ofta föreligger skäl för jämkning av avtal som avser ett framtida tillhandahållande av tjänster m m och som föreskriver för all framtid att ingen eller en viss fast ersättning härför skall betalas. Det kan emellertid inte anses att dylika avtalsbestämmelser under alla förhållanden skall lämnas utan avseende eller jämkas och att de således skall betraktas som oskäliga i och för sig. Att det i förevarande fall rör en dylik bestämmelse för all framtid utgör således inte ensamt skäl för jämkning.

Såsom en efter avtalet inträffad omständighet som borde föranleda jämkning har kommunen åberopat införandet av va-lagstiftning med starkt offentligrättsliga inslag. Såsom va-nämnden funnit har giltigheten i och för sig av avtalet inte påverkats av vare sig 1955 års va-lag eller den nu gällande 1970 års lag. Införandet av dessa lagar kan inte heller utan vidare anses utgöra tillräckligt skäl för jämkning av avtalet. Inte heller den av kommunen åberopade likställighetsprincipen, som gäller för kommunal verksamhet och som återspeglas också i va-lagstiftningen, kan anses utgöra ett dylikt skäl.

I bedömningen av jämningsfrågan skall emellertid vägas in den omständigheten att det genom va-lagstiftningen föreligger en offentligrättsligt reglerad ordning som går ut på att avgiftsskyldigheten för ägare av fastigheter anslutna till va- anläggningen skall fördelas i taxa efter skälig och rättvis grund och att avtal om andra avgifter i strid med taxan i huvudsak är förbjudna. Ytterligare en omständighet som skall beaktas är att, såsom va-nämnden anført, skillnaden mellan avgiftsfrihet och skyldighet att betala taxeenlig avloppsavgift med tiden blivit allt större, huvudsakligen till följd av den allmänna pris- och kostnadsutvecklingen och gjorda investeringar i den kommunala avloppsanläggningen. Det säger sig självt att ju längre tid som förflyter desto större betydelse som stöd för jämkning kan omständigheter som de två berörda få, även om den allmänna pris- och kostnadsutvecklingen skulle bli en helt annan än den hittillsvarande. Med hänsyn härtill får bestämmelsen om att avgiftsbefrielsen skall gälla för all framtid anses oskälig i den mening som avses i 36 § avtalslagen. R.P. har också vitsordat att så får anses vara fallet.

Vad angår frågan om vilken jämkning som skall göras av ifrågasvarande avtalsbestämmelse gäller det närmare bestämt att ta ställning till från vilken tidpunkt avgift skall utgå enligt gällande taxa. I HD står i själva verket valet mellan d 1 jan 1995 och en tidpunkt bestämd i enlighet med R.P:s yrkande.

Utredningen i målet ger inte tillräckligt stöd för att de omständigheter som enligt det tidigare anförda skall vägas in i bedömningen hittills vuxit så i betydelse att avtalsbestämmelsen framstår som oskälig redan nu eller måste anses bli oskälig fr o m d 1 jan 1995. På grund härav skall i stället jämkning göras i enlighet med vad R.P. yrkat.

Domslut. HD ändrar på det sätt vattenöverdomstolens dom att R.P. förklaras vara befriad från att betala bruksavgift för spillvattenavlopp så länge han bebor fastigheten Tummarp 1:104 i Borås kommun.

iustR:n Vängby och Nyström var skiljaktiga och ansåg att vattenöverdomstolens domslut i själva saken skulle fastställas och att sista stycket i domskälen skulle ha följande lydelse:

"Den 1 jan 1995 har R.P. i sin egenskap av ägare till den ifrågasvarande fastigheten varit befriad från avgiftsskyldigheten under fyrtio år. Att medge honom befrielse under ytterligare tid därefter måste på tidigare anförda skäl anses som oskäligt. På grund härav skall vattenöverdomstolens domslut fastställas."

Fallet NJA 2007 s. 962. Klicka [här >>>](#) där fallet redovisas under rubriken "Ett avtalsvillkor om att krav med anledning av en utförd s.k. överlåtelsebesiktning av fastighet preskriberades två år efter uppdragets avslutande har inte ansetts oskäligt mot beställaren, som var konsument. Tillika fråga om bestämmelsen, som kommit till uttryck först i själva besiktningsutlåtandet, utgjort avtalsinnehåll."

Villkor. I utlåtandet över överlåtelsebesiktningen, daterat den 9 september 1998, finns under rubriken "Ansvarsbegränsningar" följande bestämmelse.

Besiktningsförrättaren är ansvarig för skada som besiktningsförrättaren orsakar genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktning. För detta ansvar gäller nedan angivna begränsningar. ... Krav mot besiktningsförrättaren skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat när besiktningsförrättaren begär betalning för besiktningen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket."

Ur HD-domen:

Hovrätten har funnit att preskriptionsbestämmelsen är oskälig och att villkoret därför skall lämnas utan avseende i enlighet med 36 § första stycket avtalslagen.

En överlåtelsebesiktning är att betrakta som en immateriell tjänst. Sådana tjänster faller utanför konsumenttjänstlagens (1985:716) tillämpningsområde. Om det aktuella preskriptionsvillkoret inte skulle utgöra avtalsinnehåll mellan parterna följer av 2 § preskriptionslagen (1981:130), att makarna Z:s eventuella fordran preskriberas tio år efter tillkomsten. Vid bedömningen av frågan om villkoret är oskäligt till sitt innehåll är det emellertid naturligt att göra analogier med konsumentlagstiftningen varvid konsumenttjänstlagens närliggande regler, som är tvingande till förmån för konsumenten, är av särskilt intresse.

Av 17 och 18 §§ konsumenttjänstlagen följer att, såvida inte annat gäller på grund av en garanti eller liknande utfästelse, rätten att åberopa att en utförd tjänst som avser arbete på lösa saker är felaktig förloras om konsumenten inte underrättat näringsidkaren härom inom tre år. Fristen utsträcktes från två år genom en lagändring som trädde i kraft den 1 april 2005. Om tjänsten avser arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker, är tiden utsträckt till tio år efter det att uppdraget avslutades. Skälet till den längre tiden avseende fel vid byggnadsarbeten angavs i propositionen till konsumenttjänstlagen vara problemet med dolda fel, vilka kunde framkomma först efter en avsevärd tid och ofta vara av en helt annan ekonomisk betydelse än arbeten på lösa saker (prop. 1984/ 85:110 s. 67).

Karaktären av och syftet med den tjänst som utförs vid en överlåtelsebesiktning skiljer sig från vad som gäller t.ex. i fråga om en ny- eller ombyggnad av ett hus eller en tjänst i form av t.ex. revetering eller utförande av ny dränering, där det i regel är fråga om att uppnå ett visst förutbestämt resultat av någorlunda beständig karaktär. Den tjänst som en besiktningsman utför vid en överlåtelsebesiktning är däremot en okulär granskning vid en viss tidpunkt av - i allmänhet - byggnader som redan nyttjats under en längre eller kortare tid och som efter besiktningens utförande kan komma att undergå förändringar genom fortsatt nyttjande och ibland genom ombyggnation eller renovering. Den riskanalys som besiktningsmannen utför grundas på den samlade information som föreligger vid besiktningstillfället sedd i ljuset av besiktningsmannens kunskaper och erfarenheter. Syftet med besiktningen är att biträda köparen för fullgörande av dennes undersökningsplikt. Genom att utföra uppdraget åtar sig besiktningsmannen normalt inte att upptäcka vad som i JB:s mening utgör dolda fel.

Det kan antas att en köpare av en fastighet i allmänhet relativt snart upptäcker ett fel som är av sådan karaktär att besiktningsmannen borde ha upptäckt det vid besiktningen. En köpares möjlighet att bevisa både att felet förelåg vid besiktningstillfället och att det borde ha upptäckts av besiktningsmannen eller att den konkreta information som förelåg vid besiktningstillfället var sådan att riskanalysen varit vårdslös försämrats också ju längre tiden går. En tjänst i form av en överlåtelsebesiktning av en fastighet är sammanfattningsvis till sin karaktär och syfte sådan att det inte ligger nära till hands att jämföra den med arbete utfört på fast egendom. Behovet av att besiktningsmannen skall kunna hållas ansvarig för en besiktning som inte utförts fackmässigt är mer begränsat i tiden än vad som i allmänhet gäller en tjänst i form av arbete utfört på fast egendom.

Den aktuella preskriptionsbestämmelsen kan, mot bakgrund av såväl konsumentköplagens (1990:932) regler om verkan av att köparen inte reklamerat att en köpt vara är felaktig inom tre år från det

han tagit emot varan (23 § tredje stycket) samt konsumenttjänstlagens regler av motsvarande slag vid arbete utfört på lös sak, till sitt innehåll inte heller anses vara påtagligt överraskande eller tynande för en beställare av en överlåtelsebesiktning. Det förhållandet att preskriptionstiden i konsumenttjänstlagen för arbete på lösa saker numera utsträcks från två år till tre år kan inte i sig anses medföra att en tvåårig preskriptionstid generellt sett är oskälig i ett avtal som faller utanför tillämpningsområdet för de angivna tvingande bestämmelserna. Inte heller är omständigheterna sådana att villkoret kan anses oskäligt i förevarande fall.

Emellertid har makarna Z. som grund för sin talan även anfört att Freviks ansvarsbegränsning över huvud taget inte utgör avtalsinnehåll mellan parterna.

Av utredningen framgår att N.Z. vid ett telefonsamtal uppdrog åt en av Freviks besiktningsmän att utföra en överlåtelsebesiktning och att denne accepterade uppdraget. Det framgår vidare att besiktningsmannen omgående översände en skriftlig orderbekräftelse som påtecknades och returnerades av N.Z. samma dag. Besiktningen utfördes i närvaro av N.Z. några dagar senare. Ytterligare ett par dagar därefter tillställdes makarna Z. resultatet av det utförda uppdraget i form av ett besiktningsutlåtande i vilket den i målet aktuella bestämmelsen om ansvarsbegränsning ingick som en del.

Oavsett om Frevik och N.Z. vid telefonsamtalet i samband med att uppdraget lämnades uttryckligen enades om att Frevik skulle lämna en skriftlig orderbekräftelse måste det beaktas att beställningen skedde per telefon utan någon föregående diskussion eller skriftväxling samt att tjänsten inte var av helt okomplicerad karaktär. Makarna Z. hade därför anledning räkna med att Freviks villkor för uppdragets utförande närmare skulle kunna komma att preciseras genom att Frevik i nära anslutning till beställningen av uppdraget och innan det utförts skulle översända eller på annat sätt meddela sådana. De skulle då, om de inte ville bli bundna av villkoren, haft att klargöra detta för Frevik. Emellertid innehöll i detta fall inte orderbekräftelsen någon precisering av avtalsinnehållet, utan endast en bekräftelse på tid och plats för utförandet av besiktningen. Det förhållandet att det aktuella villkoret hade intagits i själva besiktningsutlåtandet och att makarna Z. inte gjorde någon invändning mot detta kan inte medföra att de blivit bundna av villkoret.

Med hänsyn härtill och då det inte av utredningen framkommit att parterna på något annat sätt kommit överens om att den i målet aktuella tidsmässiga ansvarsbegränsningen skulle vara tillämplig kan den inte anses utgöra avtalsinnehåll. S.Z. och N.Z. har därmed inte förlorat sin rätt att framställa krav med anledning av det påstådda felet i den utförda tjänsten.

Domslut

HD fastställer hovrättens domslut.

Fallet RH 2006:67. Klicka [här >>>](#) där fallet redovisas under rubriken "Fråga om tillämpning av 36 § avtalslagen på ett ensidigt ändrat avtalsvillkor i ett tillsvidareavtal om telefonabonnemang."

Villkor. Enligt avtalsvillkoren hade Telia rätt att ensidigt genomföra en sådan villkorsändring under vissa förutsättningar. Dessa framgår av avsnitt 14 i de till avtalet fogade Telias Allmänna villkor för mobiltelefonabonnemang gällande fr.o.m. den 1 januari 1996 (Talias allmänna villkor). Det åberopade avsnittet har följande lydelse.

14 Villkorsändring

14.1 Telia äger rätt att ändra dessa allmänna villkor samt särskilda villkor tidigast tre månader efter det att meddelande om ändring gjorts allmänt tillgänglig. Pris eller avgift för abonnemang eller samtal som gäller för de olika abonnemangsformerna och tjänsterna får ändras tidigast en månad efter det att meddelande om ändringen gjorts allmänt tillgänglig. Övriga priser och avgifter får vid varje tid ändras genom att ändringen införes i prislista.

Ur hovrättens dom.

Den första fråga som hovrätten har att ta ställning till är om det är oskäligt enligt 36 § avtalslagen att Telia ensidigt ändrat avtalsvillkoren i ett tillsvidareavtal med en abonnent genom att underrätta abonnenten om villkorsändringen i en artikel i en kundtidning som sänts till den av abonnenten uppgivna postadressen.

Enligt punkten 14.1 i det till avtalet fogade Telias allmänna villkor för mobiltelefonabonnemang kan Telia ändra villkoren genom att ett meddelande om ändring gjorts allmänt tillgängligt. Telia har tillämpat villkoret på så sätt att ändringen har intagits i en artikel i Telias kundtidning som skickats till den adress som abonnenten uppgett. Hovrätten saknar anledning att i denna civilrättsliga tvist mellan Telia och M.R. ta ställning till om villkoret i punkten 14.1 är oskäligt i sig. Hovrätten har att pröva om avtalsvillkoret är oskäligt så som det tillämpats av Telia i förhållande till M.R.

Vid en oskälighetsbedömning enligt 36 § avtalslagen skall man göra en intresseavvägning. Telia har intresse av att på ett kostnadseffektivt sätt kunna genomföra villkorsändringar i förhållande till ett stort antal kunder. M.R. har intresse av att få en reell möjlighet att ta del av villkorsändringar för att kunna överväga om han på grund av ändringen önskar utnyttja möjligheten att säga upp avtalet. Mot bakgrund av att det normalt sett inte kan krävas av telefon-

abonnenter att de tar del av innehållet i kundtidningar och med hänsyn till att Telia haft möjlighet att utan stora kostnader underrätta sina abonnenter om villkorsändringen på ett sätt som är bättre ägnat att rikta deras uppmärksamhet på villkorsändringen - t.ex. i samband med att abonnenterna tillställs fakturor - anser hovrätten att avtalsvillkoret om villkorsändring är oskäligt enligt 36 § avtalslagen.

Telia har i andra hand gjort gällande att de oförändrade abonnemangsvillkoren skall begränsas tidsmässigt till att avse tiden till och med den 28 januari 2000, dvs. en månad efter det datum som M.R. ansökte om stämning på Telia och alltså haft kännedom om villkorsändringen. Det finns ingen författning eller allmän avtalsrättslig princip av innebörd att rättsliga effekter inträder när en part på egen hand - utan att bli underrättad av motparten själv - råkat få kännedom om att motparten önskar ändra i avtalsvillkor. Det krävs normalt att en sådan viljeförklaring för att få rättslig effekt avges av motparten själv eller dennes ombud. I förevarande fall står det emellertid klart att M.R., när han ansökte om stämning, varit fullt införstådd med att Telia avsett att genomföra en villkorsändring och han måste dessutom ha insett att Telia självt ansett sig ha vidtagit erforderliga åtgärder för att genomföra villkorsändringen. I en sådan situation följer av allmänna avtalsrättsliga principer om lojalitet i avtalsförhållanden att M.R. varit skyldig att informera Telia om att han inte accepterade villkorsändringen och önskade säga upp avtalet. Därför anser hovrätten att de oförändrade abonnemangsvillkoren skall begränsas tidsmässigt till att avse tiden till och med den 28 januari 2000.

DOMSLUT

Med ändring av tingsrättens dom fastställer hovrätten att M.R:s abonnemangsavtal för visst telefonnummer hos Telia innebar att samtalsavgiften sex kronor per minut gällde helgfri måndag till fredag klockan 08.00 till klockan 18.00 till och med den 28 januari 2000 och därefter helgfri måndag till fredag klockan 07.00 till klockan 19.00.

Deponering: Hyresnämnden i Västerås o Svea hovr, inkl kommentarer

Sid 1 (14)

HYRESNÄMNDEN I
VÄSTERÅS**PROTOKOLL**
2008-08-14 med
BESLUT
2008-09-04

Aktbilaga 13

Ärende nr Rotel 3
558-08Anges vid kontakt med
nämnden**Nämnden**Hyresrådet Martin Bergh, ordförande
ledamöterna Hans Nordin och Krister Molin**Protokollförare**

Ing-Marie Pontho

Plats för sammanträde

Tingsrättens lokaler

Fastighet/Adress

Brage nr 5, St. Ursulasväg 21 D, Västerås

SökandeEskil Jacobsson, 210612-6671
St Ursulasväg 21 D
722 18 Västerås
personligen närvarande**Motpart**Kvarnvreten Fastighets AB, 556102-6948
Vagnbodsvägen 3 724 80 Västerås
närvarande genom ställföreträdare och ombudStällföreträdare: Peter Magnusson
samma adress som hos bolaget,
närvarandeOmbud: Esa Pasanen
c/o Fastighetsägarna Mellansverige AB
Kristinagatan 14, 724 61 Västerås
närvarande,
biträdd av Pär Andersson,
adress som ovan
närvarande**Saken**

Ändring av hyresvillkor

Dok.Id 16199

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 40, 721 04 Västerås	Stora Gatan 50, 722 12 Västerås	021-17 02 00 E-post: hyresnamndenivasteras@dom.se www.hyresnamnden.dom.se	021- 12 01 75	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

Ordföranden genomgår akten i tillämpliga delar.

Hyresvärden ger in fullmakt samt registreringsbevis, aktbilaga 14-15.

Eskil Jacobsson yrkar i enlighet med ingiven ansökan, aktbilaga 1 och anför i huvudsak: Han yrkar att villkoret angående deposition om 293 250 kronor hos Flodinsgården ek. förening enligt bestämmelserna i föreningens stadgar skall upphöra omedelbart och depositionen återbetalas till sökanden. Hyresgästen uppger att boendet är en form av bostadsrätt men att det inte finns någon strävan efter att vinst skall utgå till föreningen. Det anges i bestämmelserna, för att ett upphörande skall kunna komma till stånd är det endast dödsfall eller avflyttning från föreningen som är godkänd upphörandegrund.

Esa Pasanen bestrider yrkandet i enlighet med skriftlig inläga, aktbilaga 8 och anför i huvudsak: Enligt det gällande hyreskontraktet kan en hyresgäst få tillbaka sin andelsrätt om medlemskapet upphör p g a avflyttning, avhysning, eller dödsfall. Det finns inget utrymme för att få ut sin andelsrätt på någon annat sätt.

Eskil Jacobsson uppger: Vid ett styrelsemöte framkom att det inte finns några säkerheter för depositionen. Hyresgästen kom år 2006 i kontakt med finansinspektionen och en lag med anknytning till hur lån beviljas i bankerna. Bolag har därigenom fått lättare att låna i bank, på bundet kapital upp till 10 miljoner kr. Eskil Jacobsson anser att de deponerade pengarna "står i luften" och Kvarnvreten Fastighets AB skulle ha meddelat oss hyresgäster den uppkomna situationen.

Esa Pasanen förklarar: Kvarnvreten Fastighets AB äger Flodinsgården i Västerås Fastighets AB. Bolaget Flodinsgården äger i sin tur hyresfastigheten Flodinsgården. Hyresvärden vidhåller sin inställning att detta inte är något oskäligt villkor utan detta

villkor gynnar hyresgästerna i fastigheten. Eskil Jacobsson har genom sin deposition fått en reducerad hyra varje månad.

Peter Magnusson förklarar: Flodinsgården är en ekonomisk förening som bildades 1996. I juni 2005 försåldes aktierna för Flodinsgården ek förening till Fastighets AB Brage. Kvarnvreten Fastighets AB äger numera Flodinsgården. Föreningen De Gamlas Vänner har även varit delägare när bostäderna byggdes. Kvarnvreten Fastighets AB övertog de gällande hyreskontrakten.

Esa Pasanen ger in skrivelse angående överföring av hyreskontrakt, aktbilaga 16.

Ordföranden föredrar den ingivna handlingen, aktbilaga 16.

Eskil Jacobsson vitsordar att han har sett detta papper tidigare.

Peter Magnusson förklarar: Eskil Jacobsson skrev först ej på pappret angående överföring av hyreskontrakt. Hyresvärden sände i juli månad ut mer information till hyresgästerna. Efter en viss tid inkom pappret angående överföringen undertecknat av Eskil Jacobsson.

Eskil Jacobsson uppger: Han anser att informationen angående överföring med mera var mycket bristfällig och därför tvekade han att skriva på. Han anser fortfarande att hyresvärden har brustit i sin informationsplikt. Han erhöll inte någon mer information som hyresvärden anger sändes ut till hyresgästerna.

Peter Magnusson svarar på direkt fråga från ordföranden att Flodinsgårdens ek. förening fortfarande existerar samt anför vidare: Fastigheten där Flodinsgården är belägen består av 67 lägenheter varav 21 lägenheter har Pro Aros anvisningsrätten till. De övriga 46 lägenheterna har Flodinsgården ansvar för. Det råder en skillnad mellan lägenheterna då de kommunalägda lägenheterna ej har något depositionskrav. Dessa lägenheter hyrs ut som vanliga hyresrätter dock med en högre hyra än de med

depositionskrav. Flodinsgården har ett avtal med Pro Aros där företaget Attendo Care tillhandahåller vård och service åt de boende i fastigheten. Detta medför att de boende har möjlighet att bo kvar i sin bostad när de blir äldre. Hemtjänsten utförs av Attendo Care och de boende kan på så sätt erhålla mer omsorg när behov uppstår. I fastigheten finns det inrymt en restaurang där de boende kan bli serverad mat vid bordet. Det finns även gillestuga och hobbyrum. De boende har även tillgång till massör.

Esa Pasanen uppger: Det är ostridigt att pengar finns i bolaget Flodinsgården och att hyresgästerna får tillbaka depositionsavgiften under vissa förutsättningar. Bolaget Flodinsgården har närmare 2 miljoner kr i tillgångar.

Eskil Jacobsson uppger: Han hade tidigare förtroende för hyresvärden men att han numera inte har det. Förtroendet för hyresvärden skulle förmodligen infinna sig om de betalade tillbaka depositionsavgiften till honom. Han har inte erhållit något papper angående försäljning.

Peter Magnusson förklarar: Det stämmer inte det Eskil Jacobsson uppger angående papper om försäljning. Peter Magnusson är övertygad att alla hyresgäster erhöll papper angående försäljning. Han var mycket noga med formalian skulle bli rätt vid detta tillfälle. Alla beslut som har fattats har fattats vid stämman. Eskil Jacobsson har den möjligheten att få tillbaka depositionsavgiften om han flyttar från fastigheten. Vid avflyttning erbjuder hyresvärden i första hand personer från De Gamla Vänner att flytta in i fastigheten. Dessa hyresgäster har hyreskontrakt utan deposition. Det byggs mest bostadsrättslägenheter för bostadsmarknaden just nu. Hyresvärden anser att det är viktigt att bygga för framtiden.

Ordföranden föredrar utdrag från stadgarna för Flodinsgårdens ek. förening, 6,7 §§.

Esa Pasanen svarar på direkt fråga från ordföranden att hyresvärdens uppfattning angående stadgarna är att dessa fördes in som bilaga till hyreskontraktet.

Eskil Jacobsson förklarar: Hans uppfattning är att hyresvärden har brutit mot stadgarna. Eskil Jacobsson uppger att depositionsavgiften skall omräknas enligt index. Han förklarar att han även är beredd att betala högre hyra om han får tillbaka depositionsavgiften.

Esa Pasanen förklarar: Det enda sättet att få tillbaka depositionsavgiften är enligt vad som står i Stadgarna för Flodinsgårdens ek förening § 5.

Esa Pasanen ger in förteckning, aktbilaga 17 och förklarar: Eskil Jacobsson erlägger idag en hyra om 12 516 kr i månaden för 4 rum och kök om 128 kvm, 11,78 kr kvm och år. Eskil Jacobsson skulle utan rabatten erlagga 13,29 kr kvm och år. Genom rabatten tjänar Eskil Jacobsson närmare 20 000 kr om året i boendekostnad.

Esa Pasanen uppger: Angående partsfrågan är Kvarnvreten Fastighets AB part genom att man år 2005 övertagit aktierna i fastighetsbolaget och är den som i dag har de deponerade medlen. Kvarnvreten Fastighets AB gör ej partsinvändning.

Eskil Jacobsson uppger: Angående syftet med deposition, att förmodligen var syftet att få tillgång till lån och att vi därmed blev delägare. Tanken var att göra Flodinsgården till en bostadsrättsförening men av ideologiska skäl har man avstått från att gå ut på den öppna marknaden. Depositionsavgiften kan jämföras med en insats av pengar liknande den i en bostadsrättsförening. Världsmarknaden är mycket orolig och han är därför mycket mån att erhålla sin depositionsavgift tillbaka.

Esa Pasanen uppger: Angående syftet med deposition, att förmodligen var syftet att kunna genomföra bygget av fastigheten. Det skälet är inte så vanligt förekommande men det förekommer. Depositionsavgiften kan inte jämföras med insats av pengar som görs i en bostadsrättsförening.

Peter Magnusson svarar på direkt fråga från ordföranden att depositionsavgiften finns inte säkerställd i bolagets balansräkning.

Eskil Jacobsson uppger: Han anser att villkoret är oskäligt genom att det inte finns någon garanti satt för detta. Tidigare var han delägare i fastigheten genom det deponerade beloppet. Han åberopar ”lagen om inlåningsverksamhet”. Om företaget går i konkurs finns det risk att han förlorar sina pengar.

Esa Pasanen uppger: Hyresvärden anser att villkoret är skäligt och att Eskil Jacobsson gynnas av det. Han får genom hyresrabatten en ren vinst om cirka 20 000 kr om året. Det är vitsordat enligt avtal att hyresvärden har ansvar för den deponerade summan om 293 250 kr samt den beräknade indexuppräknings. Så länge Flodinsgården AB finns kan Eskil Jacobsson få tillbaka sin depositionsavgift.

Parterna bereds slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl 10.00 - 11.15 förklaras avslutat med besked att beslut i sak eller om ärendets vidare handläggning kommer att meddelas genom att hållas tillgänglig på nämndens kansli den 4 september 2008 från klockan 11.00.

BESLUT (att meddelas 2008-09-04 kl 11.00)

Enligt 12:54 jordabalken kan part, om överenskommelse om avtalsvillkorsändring ej träffas, hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Beslut om villkorsändring får icke avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast tre månader efter ansökningen

Vidare enligt 12 kap 55 § femte stycken jordabalken om tvisten gäller något annat villkor än hyran, skall villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffande förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Sammanfattning av talanSökanden

Sökanden har yrkat att nämnden skall förklara att hyresvillkoret, att hyresgästen skall ha 293.250 kronor deponerade hos hyresvärden icke längre skall äga tillämplighet. Grunden för talan är dels att hyresvärden icke håller deponerade medel avskilda på särskilt konto, vilket strider mot 2004:299 lag om inlåningsverksamhet och dels hävdas att villkoret är oskäligt på den grunden att enligt stadgarna i Flodinsgårdens ek. förening föreskrivs att deponerade medel endast kan återbetalas antingen vid hyresgästens dödsfall eller att denne avflyttar från lägenheten och till följd härav villkoret därmed utsläcker sökandens önskan att alltjämt kvarbo mot att erlägga en högre hyra.

Hyresvärden

Hyresvärden hävdar att stadgarna i Flodinsgårdens ekonomiska förening, i sin helhet genom hänvisningen i hyreskontraktet under punkten ” allmänna villkor” även efter att hyresvärden övertagit fastighetsbolaget från bl a den ekonomiska föreningen, alltjämt i sin helhet till sin lydelse utgör avtalsinnehåll.

Sökanden har även skriftligen sommaren 2005 godkänt att hyresavtalet skulle överföras på oförändrade villkor, och att depositionen skulle överföras till Kvarnvreten.

Stadgandet att hyresgästen skall deponera medel är icke oskäligt eftersom det skedde i en tid då det var svårt att få lån och för att säkerställa medel för förverkligandet av projektet. Tanken med depositionen var att hyresgästen skulle få en längre hyra, ett villkor som gällt under 12 års tid och för sökandens del inneburit ca 20.000 kr lägre hyra om året.

Hyresgästen har således haft god nytta av upplägget.

Hyresgästen har icke lidit någon risk att icke få tillbaka sina medel och möjligheterna att säkerställa en återbetalning har än mer stärkts genom övertagandet år 2005 oaktat att medlen ej hålls avskilda från bolagets övriga tillgångar.

Det var en väsentlig förutsättning för förvärvet år 2005 att de deponerande medlen överfördes till Kvarnvreten Fastighets AB.

Den lag som hyresgästen åberopar har icke bärighet på avtalsvillkoren mellan Kvarnvreten Fastighets AB och hyresgästen.

En tvist om medlens skall hållas avskiljda eller icke kan ej handläggas av nämnden.

Villkoret för att en återbetalning ska ske, att hyresgästen avflyttar eller avlider är icke heller oskäligt icke ens i den förändrade situation som numera råder där inte längre den ekonomiska föreningen är hyresvärd.

Över vad som förevarit gör nämnden följande bedömning:

Allmänt

Det antecknas att sökanden Eskil Jacobsson 1996 tecknade ett hyresavtal mellan honom och den ekonomiska föreningen Flodinsgården. Eskil Jacobsson blev samtidigt medlem i föreningen. I hyreskontraktet infördes ett villkor att hyresgästen hade att deponera ett belopp, 293.250 kr, vilket också skedde.

Stadgarna i föreningen föreskriver att syftet med föreningen är att säkerställa ett boende. I paragraf 6 stadgas att det åligger medlem att deponera ett visst belopp högst 3000 kr / kvm. I § 5 sägs att medlen återbetalas då hyresgästen avflyttar eller avlider. Av intresse kan vidare noteras att medlem icke får fritt överlåta sin andel i föreningen utan den skall hembjudas.

Det får anses utrett att de 46 hyresgästerna, medlemmarna i föreningen, under den tid avtalen bestått haft ekonomiska fördelar av depositionen i och med att medlemskapet medfört en lägre hyreskostnad än de 21 hyresupplåtelser där kommunen haft rätt att anvisa boende i och med att dessa ej behövt erlägga en deposition.

Det är vidare klarlagt att medlen under den tid de disponerades av den ekonomiska föreningen icke var insatta på spärrat konto och att därvidlag ingen ändring skett sedan Kvarnvreten Fastighets AB år 2005 övertog fastigheten och de deponerade medlen.

Den ekonomiska föreningen Flodinsgården finns alltjämt kvar och ombesörjer i dag som part vårdavtalen med bl a Attendo Care.

När föreningens aktier i fastighetsbolaget som ägde Flodinsgården försåldes gjordes ingen återbetalning av de deponerade medlen utan de överfördes med medlemmarnas medgivande till köparen Kvarnvreten Fastighets AB.

I praktiken synes detta innebära att föreningen icke längre kan påverka de frågor som rör återbetalning enligt föreningens stadgar eftersom föreningen avhänt sig medlen. Kvarnvreten Fastighets AB kan genom förvärvet anses ha övertagit föreningens förpliktelser att under vissa givna förhållanden återbetala de deponerade medlen. Föreningen har ej likviderats vilket torde innebära att föreningens stadgar numera till vissa delar äger tillämplighet mellan medlem och förening bl a medlemskap, beslutsfattande styrelse o s v, samt i någon del de facto mellan Kvarnvreten Fastighets AB och medlemmen såvitt avser hanteringen av de deponerade medlen och under vilka förutsättningar dessa skall återbetalas.

Föreningen har avstått från sin skyldighet att återbetala medlen till förmån för Kvarnvreten Fastighets AB som övertagit de samma, ett förfarande som godkänts av medlemmarna varför sig bl a genom den upprättade handling som sökanden undertecknat under sommaren 2005 och som ingivits till nämnden.

Nämnden har därför att ta ställning till följande frågeställningar

- a. Nämndens möjlighet att pröva giltighet och lagenlighet
- b. Nämndens prövning av villkoret om deposition

Lagenlighet och giltighet

Det faller icke inom hyresnämndens kompetensområde att pröva den bakomliggande konstruktionen mellan hyresgästerna, medlemmen i den ekonomiska föreningen och föreningen.

Nämnden är icke behörig på sätt som anförts ovan förhållandena som föregicks överlåtelsen av aktierna i fastighetsbolaget eller huruvida nuvarande innehavare av depositionen uppfyller kraven på säkerställande av deponerade medel.

Sådana frågor skall prövas av allmän domstol.

Nämnden kan dock inte underlåta att kommentera, vilket nämnden anser sig behörig att göra emedan hyresvärden hävdar att de förutsättningar som gällde vid avtalets tecknande 1996 alltså gäller, att syftet med en konstruktion med medlemmar i en ekonomisk förening som samtidigt är hyresgäster visavi föreningen och där medlemmarna har att deponera medel såvitt i målet framkommit, har påtagliga likheter med vad som normalt gäller för bostadsrättsföreningar. Denna nämndens slutsats styrks också av vad som enligt nämnden kan utläsas av föreningens ändamålsparagraf.

Nämnden vill här poängtera att benämningen deposition enligt nämnden icke i nu omstämt ärende kan anses avse sådan deposition som anges i 12:22 JB utan snarast är att jämföras med en insats som en medlem gör i en ekonomisk förening eller bostadsrättsförening.

Med detta sagt kan nämnden utifrån, även om konstruktionen därmed inte kan anses sanktionerad, de förutsättningar som gällde då föreningen bildades ha förståelse för stadgevillkor som säkerställer medelstillgång och som inskränker en fri handel med medlemsandelarna och där återbetalning endast kan ske under vissa givna förutsättningar.

Depositionen som hyresvillkor

Hyresgästen har åberopat två grunder varför hyresvillkoret skall tas bort:

Lagen 2004:299 om inlåningsverksamhet har icke iakttagits av hyresvärden samt att § 5 i stadgarna numera är ett oskäligt hyresvillkor.

Hyresnämnden har att pröva frågor som rör hyresvillkor och skäligheten av dessa i relationen hyresgäst och hyresvärd.

Vår behörighet styrs av lagen om hyres- och arrendenämnder.

Emedan det saknas utslag i allmän domstol som styrker hyresgästens lagtolkning och nämnden icke är behörig själv göra en sådan bedömning finner nämnden sig icke behörig göra prövning utifrån den åberopade förstahandsgrunden

Nämnden ogillar talan såvitt avser den av sökanden åberopade förstahandsgrunden.

Hyresnämnden övergår härefter till att slutligen pröva talan utifrån sökandens andra hands grund.

Hyresvärden har argumenterat att stadgarna utgör avtalsinnehåll i hyresavtalet och att stadgeregleringen om förutsättningarna att kunna återfå depositionen även gäller i förhållandet mellan Kvarnvreten Fastighets AB som hyresvärd och sökanden som hyresgäst, allt innebärande Jacobsson därför ej utan att avflytta eller avlida äger rätt återfå medlen icke ens om han förklarar sig vara beredd att kvarbo i lägenheten och betalar den högre hyra som utdebiteras på de boende som icke är medlemmar, d v s han avstår framgent från hyresrabatten.

Sökanden har förklarat sig nöjd med den ordningen genom sitt godkännande år 2005 och skäl för att göra annan bedömning i dag saknas.

Sökanden har hävdad att villkoret är oskäligt och därför skall undanröjas och att han skall ha rätt att återfå depositionen utan att behöva avflytta mot att han erlägger en högre hyra. Att i dag upprätthålla kravet på avflyttning är icke rimligt.

Nämnden har att pröva en talan om ett hyresvillkors giltighet utifrån de omständigheter som råder vid tiden för prövningen.

Nämnden har att bedöma huruvida ett sådant villkor varom nu är föremål för prövning överensstämmer med god sed på hyresmarknaden och därmed skäligt eller om hyresvillkoret skall lämnas utan avseende parterna emellan.

Hyresnämnden har under "allmänt" ovan sammanfattat det som framförts i målet och som nämnden finner har relevans för prövningen.

Av ändamålsparagrafen i stadgarna för föreningen anges att föreningen skall bereda boende åt medlemmarna. För att säkerställa att detta ändamål skall kunna uppfyllas långsiktigt har införts särskilda regler för säkerställande av föreningens ekonomiska överlevnad bl a vissa inskränkningar i den fria överlåtbarheten av andelar och på vilket sätt depositionen skall kunna återbetalas till medlemmen.

Av intresse i målet är villkoren i § 5 kravet på dödsfall eller avflyttning.

Parterna synes eniga om att stadgandet utgör en del av hyresavtalet.

Vidare föreligger ingen tvist om att depositionen medfört ekonomiska fördelar för sökanden i vartfall i form av en fortlöpande lägre månadshyra.

Sökanden har vidare vid två tillfällen accepterat villkoret, senast sommaren 2005.

Kravet på deposition har sin orsak i de förhållanden som rådde när föreningen bildades.

Hyresgästen var tillika medlem i den förening som hade att säkerställa boendet och regler som gagnade föreningens fortbestånd kan i detta läge anses ha haft bärande motiv.

Det fanns en förutsägbarhet och ett gemensamt beroende parterna emellan.

Emellertid så har den nära relation som tidigare rått mellan medlemmen / hyresgästen och föreningen brutits genom att föreningen icke längre är ägare till fastigheten.

Hyresförhållandet gäller icke längre mellan föreningen och medlemmen utan mellan Kvarnvreten Fastighets AB och sökanden.

Fastigheten ägs i dag av en professionell aktör på hyresmarknaden.

Förutsättningarna som medförde depositionen och det skyddsintresse som tidigare fanns är icke längre enligt nämnden lika påtagliga.

Hyresförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst utmärks normalt av att hyresvärden upplåter en lägenhet för bostadsändamål mot vederlag, hyran.

I övrigt så har icke hyresgästen att tillskjuta medel för säkerställande av fastighetens bestånd eller underhåll. För dessa ändamål nödvändiga belopp får anses täckas genom

hyran. Lagstiftningen innehåller förbud för hyresvärd att betinga sig ersättning för att upplåta hyresrätt.

Andra bärande element i hyresförhållandet bygger på vad ovan anförts.

Lagstiftaren har vidare angett de förutsättningar som kan bryta hyresgästens besittningsskydd.

Ett hävdande av stadgevillkoret innebär enligt nämndens bedömning en inskränkning av hyresgästens rätt disponera sin lägenhet.

Hyresnämnden finner vid en samlad bedömning att villkoret avviker från vad som normalt gäller i ett hyresförhållande.

Fråga uppkommer då om villkoret därmed är oskäligt.

Parterna har båda haft nytta av konstruktionen.

Det går icke att hävda att sökanden genom att depositionen överförts till Kvarnvreten Fastighets AB år 2005 kommit i ett sämre läge att återfå medlen då medlen icke var säkerställda ens under den tid föreningen disponerade dessa.

Kvarnvreten Fastighets AB har uppgivit att man i de fall då depositionen varit föremål för återbetalning detta skett rätttidigt enligt statuten.

Nämnden gör därför den bedömningen att villkoret icke kan anses oskäligt av skäl som rör parternas ekonomiska förhållanden.

Kvar att pröva är om det oskäligt att utifrån de förhållanden som råder i dag förhindra en hyresgäst att återfå sina medel men ändå få kvarbo, vilket i dag icke enligt hyresvärden är möjligt.

Nämnden finner att även om det varit en väsentlig förutsättning mellan säljarna av aktierna i fastighetsbolaget och Kvarnvreten Fastighets AB att de deponerade medlen överfördes till köparen, denna förutsättning icke omedelbart kan ges samma bärighet i relationen

HYRESNÄMNDEN I
VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2008-08-14

558-08

Sid 14

mellan sökanden och hyresvärden vid en prövning av skäligheten av hyresvillkor.

Nämnden finner vid en samlad bedömning att man icke kan dela hyresvärdens uppfattning att hävda fortsatt tillämpning av ett avtalsvillkor såsom skäligt, oaktat att hyresgästen så sent som år 2005 godkänt det samma, ett villkor som förhindrar en hyresgäst att återfå sin deposition utan att behöva avflytta eller avlida särskilt som hyresgästen förklarar sig beredd att genom att erlagga en högre hyra därmed kompensera hyresvärden fullt ut för den hyresrabatt hyresgästen tidigare erhöll.

Hyresnämnden finner därför att avtalsvillkoret, § 5 i stadgarna, utgörande del av hyresavtalet, angivet under allmänna villkor, att för att återfå deposition hyresgästen måste avflytta eller avlida, är oskäligt. Till följd härav kan ej hellre längre § 6 tillämpas.

SLUT

Hyresnämnden fastställer att § 5 i stadgarna i Flodinsgården ekonomisk förening icke framgent från 2008-08-01 skall utgöra avtalsvillkor i hyresavtalet 1996-01-04 och 1996-01-08 mellan sökanden Eskil Jacobsson och hyresvärden numera Kvarnvreten Fastighets AB.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Besvär senast 2008-09-26

Som ovan

Ing-Marie Pontho

Prot. uppvisat 2008-09- /

Svea hovrätt, Avdeln 16, Rotel 1601, Beslut 2009-04-29, mål nr ÖH 7523-08, 3 sidor. Utdrag.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Kvarnvreten Fastighets Aktiebolag (hyresvärden) har överklagat hyresnämndens beslut och yrkat fastställelse av att § 5 i Stadgar för Flodinsgårdens ekonomiska förening alltjämt ska utgöra avtalsvillkor i hyresavtalet mellan parterna.

Eskil Jacobsson har bestritt ändring.

HOVRÄTTENS SKÄL

Utredningen

Hovrätten har tagit del av handlingarna.
Parterna har vidhållit och utvecklat vad de anförde vid hyresnämnden.
Skriftlig bevisning har åberopats.

Hovrättens bedömning

Gäller tvisten något annat villkor än hyran ska, enligt 12 kap. 55 § sjätte stycket jordabalken, de villkor som hyresvärden eller hyresgästen ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Prövningen ska ske utifrån en helhetsbedömning där alla omständigheter i det enskilda fallet beaktas.

Ett krav från hyresvärden om att hyresgästen ställer säkerhet för de förpliktelser som följer av hyresavtalet kan i vissa fall vara befogat. Emellertid har det rent generellt inte ansetts önskvärt att hyresvärdar tar upp deposition av hyresgäster. I rättspraxis har anförts att ett villkor om deposition i allmänhet måste betraktas som oskäligt (RBD 13:83).

Det är i förevarande fall fråga om en relativt stor summa deponerade medel. De ursprungliga skälen för att som hyresvillkor ta in krav på deposition synes i dag vara av avsevärt mindre eller ingen betydelse. Eskil Jacobsson har dessutom förklarat sig beredd att betala den högre hyra som hyresgäster vilka inte erlagt någon deposition betalar, om depositionen återbetalas till honom. Hyresvärden kan därför inte anses lida någon ekonomisk förlust. Hovrätten finner att det inte har framkommit några omständigheter i detta hyresförhållande som berättigar villkoret om deposition. Vad som förevarit här föranleder därför hovrätten att inte frångå hyresnämndens bedömning. Överklagandet ska alltså avslås.

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen 1994:831 om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

Kommentarer till beslut 090429 i mål nr ÖH 7523-08 vid Svea hovrätts avd 16 rotel 1601 – av advokat Claude Zacharias

Nedan följer – med advokat Claude Zacharias' tillstånd – en utskrift 091110 från hans fastighetsrättsliga nyhetsbrev 16 av 091108. (Tidigare kunde den som är behörig/inloggad klicka [här >>>](#) för att läsa nyhetsbrevet.)

Säkerhet för hyreskontrakt

Frågan om huruvida man kan eller ens få kräva säkerhet av en hyresgäst för hyran eller för eventuella skador på en lägenhet återkommer med jämna mellanrum och det känns angeläget att lämna en mer utförlig redogörelse för rättsläget och avsluta med ett underlag på depositionsavtal för överväganden. Eftersom krav på deposition är ett hyresvillkor är – för bostadslägenheter – bl.a. 12 kap. 55 § sjätte stycket jordabalken, tillämplig innebärande att andra villkor än hyra som hyresvärden kräver som huvudregel är giltiga men bara i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Prövningen ska ske utifrån en helhetsbedömning där alla omständigheter i det enskilda fallet beaktas. Frågan prövades bl.a. i Svea Hovrätts dom 2009-04-29, Mål nr. ÖH 7523-08. Domen har tidigare kommenterats i Nyhetsbrevet. Svea Hovrätt dömde till en hyresgästs (ej företag) förmån innebärande att hyresgästen inte behövde deponera hyra som säkerhet. Hovrätten anför i sin dom:

Ett krav från hyresvärden om att hyresgästen ställer säkerhet för de förpliktelser som följer av hyresavtalet kan i vissa fall vara befogat. Emellertid har det rent generellt inte ansetts önskvärt att hyresvärdar tar upp deposition av hyresgäster. I rättspraxis har anförts att ett villkor om deposition i allmänhet måste betraktas som oskäligt (RBD 13:83). Hovrätten finner att det inte har framkommit några omständigheter i detta hyresförhållande som berättigar villkoret om deposition.

Kommentar:

Målet som prövades av hovrätten handlade om ett pågående hyresförhållande där parterna tvistade om villkoren för förlängning, bl.a. säkerhet för hyran. Det är i och för sig möjligt att givet omständigheterna så motiverar – kräva deposition av en bostadshyresgäst. Det är till och med så att 12 kap. 28 § analogt liksom 28 a § jordabalken medger detta. Men att kräva deposition av en bostadshyresgäst som redan är hyresgäst eller vidmakthålla ett krav på deposition under en längre period utan att så är motiverat torde inte godtas utan tungt vägande skäl. Rutinmässiga depositioner kan sannolikt angripas rättsligt (Holmqvist, Hyreslagen 8 u s. 235ff). I Bostadsdomstolens dom 13/83 så uppgav bl.a. hyresvärden att denne använt villkor om deposition under 19 år mot alla hyresgäster och att denna var avsedd ”att gardera hyresvärden för skador på huset och även utgöra en säkerhet, om hyresgästerna skulle komma på obestånd och inte kunna betala hyran”. Bostadsdomstolen godtog inte detta som redan framgått. I sammanhanget finns anledning att varna för att begära en för stor deposition.

Ett för stort belopp kan, liksom förskottshyra, angripas med stöd av 12 kap. 65 § jordabalken. Allt detta skall fastighetsägarna känna till för det har etiska nämnden i Fastighetsägarna Sverige, påtalat i ett uttalande 2004-05-27.

Hur lång tid en deposition kan avkrävas en bostadshyresgäst är en fråga som måste avgöras från fall till fall. Det finns inget bra rättsfall som kan ge vägledning. Men givet att det är befogat med deposition, inte minst för att kompensera för eventuell framtida vanvård av lägen-

heten, framstår det i vart fall inte som oskäligt att ställa krav på deposition under en 12 månaders period. Detta är dock en subjektiva bedömning. Uthyrning till andrahandshyresgäster synes mer motivera ett krav på säkerhet för hyran men också för lägenhetens skick. Den typen av hyresgäster kan förmodligen också antas vara mindre benägna att föra en rättslig tvist om depositionen och kontraktstiden är redan på grund av att det är fråga om andrahandsuthyrning vanligtvis av mer kortvarig natur. Emellertid torde domstolarna även här tillämpa sin restriktiva syn på deposition i övrigt.

Redan SOU 1981:77 (Hyresrättsutredningen) berörde frågan om hur man hanterar deponerade medel. Dessa är ju per se alltså hyresgästens. De skall således förvaltas med redovisningsplikt. Detta följer också av god fastighetsmäklarsed. Se även Holmquist, Hyreslagen 8 u. sid. 237. Redovisningsplikten innebär i korthet att beträffande deponerade medel liksom t.ex. en handpenning, förutsätter dessas skyddande från hyresvärdens eller fastighetsmäklarens fordringsägare, att de avskiljs. Medlen skall dessutom omgående vara tillgängliga för redovisning när förutsättningar för detta föreligger. Detta framgår väldigt tydligt av FMN:s laga kraftvunna beslut 2006-11-15, dnr 4-1217-05, där mäklaren i samband med en överlåtelse av sin del i mäklarföretaget inte haft kontroll hur den tidigare kompanjonen och de nya ägarna hanterade klientmedlen. Avskiljandet skall ske genom insättning på bankräkning eller postgirokonto. Enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel framgår att om medlen placerats på bank eller liknande, avskilt från fastighetsmäklarens egna pengar, och om beloppet avskilt utan dröjsmål, skall beloppet vara förbehållet huvudmannen (**NJA 1983 s. 109, 1985 s. 836, 1987 s. 18 och 517 samt 1989 s. 768.**) Sådana konton måste ordnas om det med hänsyn till beloppets storlek, tiden för förvaltningen eller omständigheterna i övrigt måste anses lämpligt.

I övriga fall får det betraktas som tillräckligt ändamålsenligt med ett stort gemensamt klientmedelskonto, som öppnas i fastighetsmäklarens eller mäklarbolagets namn, eller hyresvärdens fall. Det viktiga är dock att det i så fall mycket tydligt anges att på kontot inestående medel utgör klientmedel. Bankerna kan biträda med tillskapandet av klientmedelskonton. Det är också klart att pengar skall placeras på räntebärande konton. Detta överensstämmer också med fastighetsägarna Sveriges syn för i ovannämnda etiska nämnds uttalande sägs:

För att undvika de risker som Hyresrättsutredningen pekat på bör en deposition eller förskottshyra ordnas i form av en s.k. bankdeposition. Detta innebär att hyresgästen sätter in beloppet på bank och därvid föreskriver att beloppet, eller del därav, får lyftas endast om både hyresgästen och hyresvärden samtycker till det. I händelse av oenighet får frågan prövas rättsligt.

Etiska nämnden har dock kompletterat avskiljandet med en spärr där tillgången till depositionen förutsätter båda parter samtycke.

Frågan om rutiner generella som specifika i samband med avräkning för skador hör samman med risken för godtycke från hyresvärdens sida när det gäller påståenden om skador. Det är därför viktigt att innan hyresgästen flyttar in i lägenheten noggrant dokumentera lägenhetens skick och vilka inventarier och anläggningar som ingår samt dessas skick. Hyresvärdens påskrift på ett sådant dokument utgör en god grund för att senare, när hyresförhållandet upphör, företa en ny syn där iakttagelserna ställs mot tidigare iakttagelser sådana de framgår av dokumentet. Om hyresvärden inte har några anmärkningar föreligger inget problem, hyresvärden meddelar banken sitt samtycke till utbetalning och depositionen kan betalas ut till hyresgästen. Den generella instruktionen bör då bli att depositionen betalas åter till hyresgästen när hyresförhållandet upphört och godkänd avsyning förevarit utan anmärkning från hyresvärden.

Vid skada kvarstår problemet med godtycke i hög grad. Även här utgör dock besiktningsdokumentet som upprättats vid hyresförhållandets början utgångspunkt. Ett problem är avgränsningen mellan slitage och sedvanligt underhåll som omfattas av hyresvärdens ansvar och skada som i förekommande fall skall ersättas av hyresgästen. I gränssnittet mellan dessa områden uppkommer problem som inte utan inblandning av en domstol torde kunna lösas alla gånger. Återigen ställs affärsmässigheten mot juridiken. Den som innehåller pengar har vanligtvis ett övertag mot den som vill ha pengar. Om en hyresgäst är missnöjd kan denne deponera hyra hos länsstyrelsen men det innebär också en risk (om missbruk anses föreligga) för att kontraktet förverkas om deponeringen visar sig ogrundad. Se härom 12 kap. 21 § jordabalken. Men återigen, följer man etiska nämndens uttalande från 2004, kan inte hyresvärden disponera depositionen utan hyresgästens samtycke och omvänt. Detta tvingar parterna i första hand till en dialog och det kan vara bra. Lyckas inte dialogen, återstår rättstvist.

Som synes föreligger många överväganden som är av central betydelse för bestämmandet om deposition skall avkrävas en bostadshyresgäst och formerna för detta.

Mina kommentarer kring beslut 090429 i mål nr ÖH 7523-08 vid Svea hovrätts avd 16 rotel 1601

Eskil Jacobsson/EJ var en av 46 boende som alla måst betala deposition – 293.500 kr i hans fall. Av domen följde att villkor om kontant deposition för inflyttning inte längre fick gälla.

I samband med att hovrättsdomen meddelades ringde jag upp EJ - som så framgångsrikt fört sig egen talan. Fler hyresgästkontakter på Flodinsgården har jag inte haft.

Fastighetsägarnas ombudsman Esa Pasanen/EP har i telefonsamtal beskrivit bl a bakgrunden till villkoret om deponering samt varför man valt att ta konflikten med hyresgästen. Han berättade då också att det – efter hovrättsdomen - går till såhär:

- Deponering vid inflyttning/som villkor för att få hyra är frivillig.
- Väljer hyresgästen att deponera blir hyran så mycket lägre att skillnaden bedöms innebära ca 15 % avkastning på det deponerade beloppet - skattefritt.
- Om man under hyrestiden vill avbryta deponering återbetalas beloppet - och hyran höjs. (Att processen ö h t blev av berodde på vägran från hyresvärdens sida att återbetala det deponerade beloppet under hyrestiden; hyresgästen måste flytta - eller avlida - för att återbetalning skulle ske.)
- *Den ende som – när telefonsamtalet ägde rum - begärt att få ut deponerat belopp är hyresgästen EL.* (Min kommentar: Då Vestmanlands Läns Tidning/VLT skrev om fallet anförde värden - i artikeln - att alla som ville skulle få tillbaka vad de deponerat.)
- Gällande avtal om förhandlingsordning innebär att Flodinsgårdens hyror bestäms i förhandlingar mellan å ena sidan en ekonomisk förening i vilken alla som deponerat är medlemmar, å andra sidan Fastighetsägarna regionalt.
- Något sådant "förhandsbesked" från HN:s sida som andra uppgifter till mig (Sverker) kunde ge intryck av existerar inte.
- Att deponerade belopp ska avskiljas i hyresvärdens redovisning - för att vara skyddade vid eventuell konkurs - är självklart. Med *hur* detta avskiljande går till visste inte EP.

Tilläggas bör att jag (Sverker) ej sett något av de hyreskontrakt där depositions villkoret har en lydelse som överensstämmer med "den nya ordningen" enligt ovan. *Min slutfundering:* Ev har den som går med på att deponera pengar "lättare" att få flytta in i Flodinsgården än andra...