



Seminarieuppgifter

Kontraktsrätt och fordringsrätt





Kontraktsrätt och fordringsrätt I

Köp av lös egendom I

Föredragningsuppgift

Vid dröjsmål med avlämnandet har köparen enligt allmänna köprättsliga regler rätt att kräva fullgörelse. Vad innebär det närmare bestämt och vilken roll har denna påföljd i påföljdssystemet vid dröjsmål? Vilka bedömningar aktualiseras? Är det inte lite märkligt att köparens rätt att kräva fullgörelse betecknas som en *påföljd* vid dröjsmål? Kan en köpare ha motsvarande rätt vid fel? Läs in dig och håll en kort, pedagogisk föreläsning baserad på din egen förståelse av i första hand texten i köplagen!

Diskussionsuppgifter

Studera köplagen och relevanta delar av kurslitteraturen.

Uppgift I: Tryckeriet Kaufers köp av tryckpress

I början av juni säljer Maskintillverkaren Seller AB en tryckpress till tryckeriet Kaufer AB till ett pris av 15 miljoner kronor. Maskinen ska enligt avtalet levereras den 1 oktober.

I mitten av september drabbas Seller av en övertidsblockad därför att den lokala fackföreningen är missnöjd med arbetsmiljön och lönerna. Arbetsmiljön hos Seller kunde verkligen vara bättre, även om den inte är direkt lagvidrig. Lönerna är låga jämfört med branschsnittet men Seller är den enda större arbetsgivaren på orten. Ledningen på Seller misstänker att arbetarna passar på just nu när ordern från Kaufer är på väg att färdigställas; det är mycket pengar som står på spel och företaget är sårbart för tillfället. Seller har försökt att förklara för fackföreningen att det inte skulle gynna arbetarna om ordern sumpades – ”Vi gör ju det här tillsammans!” – men facket lyssnar inte på det örat.

Seller meddelar Kaufer per e-post den 20 september att leveransen kan bli försenad på grund av övertidsblockad och att det inte nu finns någon möjlighet att ange hur länge hindret kommer att bestå.

Dessvärre blir övertidsblockaden långvarig. Någon vecka in i oktober ställer dessutom en av Sellers underleverantörer tillfälligt in sina leveran-

ser till följd av problem med den globala leveranskedjan. Trots ihärdiga försök lyckas inte Saller få tag på någon alternativ underleverantör.

Tio veckor efter överenskommet leveransdatum har tryckpressen ännu inte levererats. Kaufer sätter då genom ett rekommenderat brev ut en frist på 14 dagar inom vilken Saller måste leverera, annars kommer Kaufer att häva köpet. Saller svarar inte på detta brev. När maskinen ännu inte har levererats efter 14 dagar, häver Kaufer skriftligen köpet. Kaufer kräver också skadestånd för att Kaufer till följd av dröjsmålet har förlorat ett kontrakt med en lokaltidning, vilket skulle ha gett Kaufer en vinst på två miljoner kronor, samt för att Kaufer måst betala en miljon kronor i ersättning till lokaltidningen, som behövt anlita ett annat tryckeri till högre pris.

Saller invänder att Kaufer inte har rätt till vare sig hävning eller skadestånd och anför en rad argument för det.

Gör en noggrann rättsutredning och avgör tvisten utifrån dispositiv rätt!

Uppgift II: Maskintillverkaren Sallers leverans av tryckpress

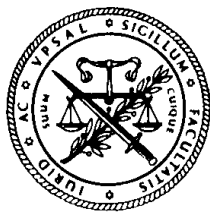
Utgångsläget är detsamma men förhållandena utvecklar sig annorlunda:

När den lokala arbetskonflikten brutit ut och Saller varslat Kaufer om att leveransen kan bli fördröjd, avlämnar Saller maskinen till Kaufer den 1 oktober trots att tillverkningen inte är alldeles klar. Vissa funktioner saknas, vilket medför att produktionen bara når 80 procent av utlovad kapacitet. Detta uppdagar Kaufer men det tar två veckor innan Kaufer kommer till klarhet om orsaken. Kaufer reklamerar då felet skriftligen och kräver avhjälpande. Saller meddelar att Saller ska avhjälpa felet men att arbetena kommer att ta en vecka, under vilken Kaufer inte kommer att kunna använda maskinen. Kaufer kan inte omedelbart godta detta villkor, eftersom Kaufer under den närmaste tiden behöver utföra många arbeten åt olika kunder. Kaufer svarar därför att maskinen kan ställas till förfogande under en vecka som infaller tio veckor efter mottagandet. Under denna tid har Kaufer inte lika många arbeten inplanerade. Parterna enas om detta. Under den aktuella arbetsveckan, då den lokala arbetskonflikten upphört, lyckas Saller avhjälpa felet.

Kaufer har emellertid under avhjälpningsveckan även förlorat intäkter från kunder, låt vara inte lika stora som hade blivit fallet vid ett tidigare avhjälpande. Intäktsbortfallet på grund av produktionsnedsättningen och avbrottet under avhjälpandet uppgår till totalt 500 000 kronor. Dessutom har Kaufer måst ersätta en kund – Thoresson HB – med 300 000 kronor för att tryckningar inställts under avhjälpandeveckan (ett skadeståndsgrundande avtalsbrott enligt avtalet med Thoresson). Kaufer begär ersättning för dessa skador.

Saller invänder mot att företaget skulle vara betalningsskyldigt.

Gör en noggrann rättsutredning och avgör tvisten utifrån dispositiv rätt!



Kontraktsrätt och fordringsrätt II

Köp av lös egendom II

Föredragningsuppgift

I köplagen finns särskilda felregler för varor som köps i befintligt skick. Redogör för hur dessa regler ska förstås och hur de förhåller sig till de vanliga felreglerna. Använd gärna exempel från rättspraxis för att konkretisera din redogörelse. En fråga att fundera på: Det faktum att en vara sålts i befintligt skick borde i sig göra att köparen inte har fog att förutsätta att varan ska vara i samma skick som om säljaren inte hade gjort något sådant förbehåll. Ska de särskilda felreglerna förstås så att det *därutöver* krävs en väsentlig avvikelse från de befogade förutsättningarna för att fel ska anses föreligga?

Diskussionsuppgifter

Studera, utöver relevant lagtext och kurslitteratur, rättsfallen NJA 2017 s. 1195 och NJA 2020 s. 470.

Uppgift I: Elsas slöjd o sånt

Morakullan Elsa Gerdsdotter fick en intensiv vår. Det började en vacker vinterdag, när Hans Andersson flanerade in i hennes nyöppnade butik ”Elsas slöjd o sånt”, där Elsa själv stod bakom disken. När han såg sig omkring fann han att Elsa sålde både traditionella slöjdprodukter och sådana produkter i mer ... avantgarde stil. De neonfärgade dalahästarna med pop-citat hade han inte mycket för, trots att Elsa framhöll dem som ”sin bestseller”. Han föll dock pladask för några traditionella hättor med broderade kurbitsar på svart eller vit botten. Stockholmaren Hans drev butiken ”Sagolika souvenirer”, i Gamla stan, och visste berätta att sådana här plagg sålde som smör till turister, särskilt i barnstorlekar. Han skulle betala bra för tre lådor hättor. Elsa blev först eld och lågor, men kom sedan på sig och varnade om att alla hättor var handgjorda: ”Du måste

ha förståelse för det, det här är konstnärlig verksamhet, med allt vad det innebär; ingen hätta är den andra lik!” ”Det är ju hela charmen!”, svarade Hans, och underströk att han behövde hättorna före slutet av maj, för att ha dem till sommarens turistboom. De tog papper från Elsas kvittoautomat och skrev ett hastigt kontrakt:

”Elsas slöjd o sånt AB ska till Sagolika souvenirer AB leverera 3 lådor med 50 unika [strök Elsa under] hättor i varje, för 25 000 kr/lådan. Lådorna ska tillhandahållas innan majs ände.”

Hans for hem. Elsa började producera. När hon omsider färdigställt två lådor svarta och vita hättor med kurbitsar slog inspirationen/tristessen till: Varför inte bryta med konventionerna och skapa hättor i stil med de bästsäljande dalahästarna? Sagt och snart gjort. En hel låda blev det.

Våren gick. I februari ingick hon ett annat avtal, med Kai Andersson, som ville köpa 30 stickade tröjor, för 300 kronor styck, för att sälja vidare i sin nätbutik. Leverans skulle ske den 28 maj. Kai skulle enligt överenskommelse få påverka tröjornas utformning och godkänna en ”provtröja” innan Elsa påbörjade ”massproduktionen”. Kai visade sig dock vara en velig typ. Mitt i stickandet av den första provtröjan, som enligt Kais önskemål var lila, hörde han av sig och insisterade på att den måste vara blå. När Elsa senare skickade över en blå tröja, hörde Kai av sig inom ett dygn med ett: ”Mönstret *känns* inte alls rätt!” Hur vore det med ”några arga små snögubbar” på tröjan? Elsa fann förstås detta vulgärt, men erinrade sig att kunden alltid har rätt, noterade önskemålet och agerade därefter. När hon väl skickade över en tröja med snögubbar var Kai dock inte nöjd med den, heller. Han hörde av sig inom några timmar och hävdade att det var ”för *få snöflingor*”! Med illa dold irritation gick Elsa med på att göra *ytterligare* en provtröja.

Efter ännu en provstickning skickade så Elsa den 23 april över en ny provtröja, nu komplett med ett betydande antal snöflingor. Nu svarade dock inte Kai. Efter en vecka fick Elsa nog. Även om ”velpellen” var nöjd skulle det nu bli svårt att hinna med både Kais tröjor och Hans hättor, som var klart mer lukrativa. Elsa mejlade Kai. Om han ”inte godkände provet senast under morgondagen”, den 1 maj, ”så ansåg hon avtalet hävt”. Något svar kom inte, och på morgonen två dagar efter det första mailet mejlade hon igen och ”bekräftade hävningen”. Nu svarade dock Kai nästan omedelbart, och helt förtvivlat. Han sade sig ha varit ledig, var ”mycket nöjd =D” med den senaste tröjan och ”krävde därmed leverans enl ÖK”. ”Skulle inte tro det, va”, muttrade Elsa, och svarade kort: ”Lätt fånget, lätt förgånget! _(ツ)_/” /Elsa”

På dagen den 28 maj ringde Elsa upp Hans för att meddela att hättorna var klara. ”Toppen!”, svarade Hans, ”butikens är öppen 10–16 alla dagar i veckan, så bara kom förbi!”. ”Nej, nu har det nog blivit ett missförstånd”, invände Elsa. Inte kunde väl hon fara ned till Stockholm hur som helst. Varorna fanns för upphämtning, eller så kunde Hans betala frakten, och så var det med den saken. Men Hans vägrade: ”Alla mina

leverantörer kommer med grejerna! Jag förväntar mig att varorna levereras till dörren, annars finns ingen deal.” Därefter blev lådorna kvar i Elsas lager, tills man, den 2 juni, upptäckte att mal tagit sig in och kalasat på textilierna – inklusive en av lådorna med Hans hättor, som nu måste slängas. Eftersom lagret måste tömmas på textilier tänkte Elsa listigt att ”Näväl, Hans får väl som han vill då”, och anlidade Transportorganisationen Langa Last (TROLL) för att skicka lådorna till Hans.

När Trolls transportör Anna anlände till butiken, klockan 15 den 4 juni, möttes hon av en låst dörr, med lappen: ”Spelar paddel. Åter imorgon.” Anna hade en hektisk dag med många leveranser, så hon lämpade sonika av de två lådorna utanför butiken. När Hans anlände klockan elva nästa morgon hade en låda mystiskt försvunnit, och när han öppnade den enda kvarvarande visade den sig vara fylld med *orange* hättor, som Hans fann ”fullkomligt vedervärdiga”. Rasande ringde han Elsa, som förklarade att ”musan funnit henne” och gett henne idén om hättor i stil med de ”moderna” dalahästar som Hans sedan länge hade förträngt. Hans lät sig dock inte imponeras. Han krävde i stället ”Leverans, pronto!” av tre nya lådor ”med *traditionella* hättor” – ”Monstrositeterna” kunde hon ta tillbaka – ”de kanske går hem bland er där uppe!”. Nu var det Elsas tur att både vägra och ilskna till. Det var inget fel på de orangea hättorna, tvärtom, de var ”sublima” och skulle säkert sälja alldeles utmärkt om bara Hans lade manken till, i stället för att spela paddel. Oavsett, så var det helt och hållet Hans problem. Elsa krävde full betalning, för tre lådor hättor, ränta från och med den 28 maj samt ersättning för de 850 kronor hon betalat för transporten. Innan det var betalt tänkte hon inte lyfta ett finger till. ”Kommer inte på fråga!” svarade Hans surt: ”Inte en krona ska du ha förrän allt levererats!”

Som lök på laxen passade en anonym kund på att, medan Hans gästade åt Elsa i telefonen, fimpas sin cigarett i lådan med hättor, för att sedan spankulera ut medan det började pyra – och snart fanns alltså inte ens ”monstrositeterna” kvar.

I detta dödläge kallas din basgrupp in. Vilka krav kan Elsa, Kai och Hans egentligen rikta mot varandra, och vem är egentligen skyldig att prestera först?

Uppgift II: Reinhard, Dagny och döden

Reinhard handlar mycket. Både i butik och på internet. Både nytt och begagnat. Han är impulsiv, slarvig och hetlevrad och har visat fallenhet för att fatta också mindre väl avvägda beslut, inte minst på senare tid. I januari köpte han utemöbler på Blocket. För ett set med bord, två stolar och en soffa betalade han 3 000 kronor. Han köpte dem av en äldre dam, Dagny, som ”döstädade”. Möblerna stod bara i förrådet men också det kunde gott tömmas lite, tyckte Dagny. Avtal slöts, Reinhard betalade, och Dagny uppmanade honom att hämta sina möbler. Han behövde dem dock inte, än, och informerade därmed Dagny om att de skulle stå

kvar i hennes förråd till sommaren. Dagny blev lite förvånad och frågade om han inte åtminstone skulle komma och titta på dem; det kunde väl vara bra? ”Nej, det behövs inte; jag utgår från att du är hyvens.”, svarade Reinhard kort och väntade sedan till september med att hämta dem. Väl på plats upptäckte Reinhard att soffan saknades. Det visade sig att Dagny sålt den separat, redan före avtalet med Reinhard, men att hon ”inte orkat ändra annonsen, eftersom det dära Blocket är så besvärligt”. Sedan hade hon inte sagt något om saken, för att inte göra Reinhard besviken, i onödan. Hon ”hade ju ändå tänkt dö snart”, och nu var det för sent, ”för man måste reklamera i tid”, det visste hon allt. Reinhard blir först bara paff, men fattade snart temperament och utbrast att om hon inte släppte det där med reklamationen så skulle han se till att hjälpa henne dit hon var på väg, och det illa kvickt. Dagny gav då med sig, och lovade att betala för den soffa Reinhard genast gick och köpte i affär för 2 500 kronor.

I efterhand har det blivit tvist kring vad som egentligen gäller. Red ut det. Utgå från att Reinard och Dagny vill ha så mycket som möjligt och utge så lite som möjligt. Ta fasta på omständigheterna. Var kreativa och, som alltid, systematiska: Börja på rätt ställen, gör relevanta bedömningar, för resonemangen i mål och hoppa inte över något steg.



Kontraktsrätt och fordringsrätt III

Köp av lös egendom III

Föredragningsuppgift

Debatten om kontrahenters ansvar för handlande i tiden före ett eventuellt avtalsslut (*in contrahendo*) har under senare decennier ofta kommit att handla om huruvida de kan sägas vara bundna av en ömsesidig lojalitetsplikt. Att parter som är avtalsbundna har en inbördes lojalitetsplikt står klart, men vad gäller egentligen innan avtal har ingåtts? Finns det stöd i svensk rätt för att kontrahenter som ännu bara är på väg in i ett avtalsförhållande har vissa förpliktelser mot varandra, vilka går längre än vad som följer av den utomobligatoriska skadeståndsrätten?

Diskussionsuppgifter

Studera, utöver relevant lagtext och kurslitteratur, rättsfallen NJA 2013 s. 524, NJA 2018 s. 127 och NJA 2015 s. 233.

Uppgift I: Calles elbil och elavtal samt "söta Penny"

Calle, som bedrev näringsverksamhet i enskild firma (i eget namn och för egen räkning), beställde den 14 januari 2022 en ny elbil för 475 000 kronor av Levins Bil AB. Ett av skälen till att han valde elbil var att han i oktober 2021 hade tecknat ett elavtal till fast pris under tre år med Elbolaget ELO AB och räknat ut att det skulle bli ekonomiskt fördelaktigt att använda elbil i stället för bensinbil. Därtill var det ju miljövänligt. Bilen skulle användas av Calle både i näringsverksamheten och privat, men det var inget som dryftades med Levins Bil. När Calle betalade handpenningen använde han ett kontokort som belastade ett konto i hans namn.

I biltilverkarens annonser uppgavs att bilen hade en räckvidd på 60 mil. Calle hade därför tänkt använda bilen när han skulle hälsa på sitt barnbarn Lina i Sundsvall och fira hennes tjugoförsta dag den 15 februari. Den 4 februari fick Calle emellertid ett mail från Levins Bil där det stod

att bilen inte kunde levereras förrän den 18 februari, med tillägget ”Vi hoppas på er acceptans”. Calle fick därför ta sig till Sundsvall med tåg. Väl där kunde han lyckligt överrätta den present som Lina så länge hade önskat sig: en hundvalp av rasen Papillon. Valpen hade kostat Calle 17 000 kronor. Han hade hämtat den två dagar tidigare och hunnit bli riktigt förtjust i djuret (”söta Penny”). Säljaren hade varit en privatperson som uppgett att hon sålde cirka tio hundvalpar per år. Lina fick ta hand om det veterinärintyg som Calle hade fått av säljaren, vari det angavs att hundvalpen var frisk.

Dagen efter kalaset ringde Calle till Levins Bil. Han påtalade att han hade förväntat sig tidigare leverans av bilen och krävde ersättning för tågresan till Sundsvall tur och retur samt avdrag på priset för de förlorade veckorna med bilen. Företrädaren för Levins Bil var allt annat än trevlig. Någon förklaring till varför bilen inte kunde avlämnas förrän den 18 februari kunde företrädaren inte ge. När Calle lagt på luren började han fundera på om han på något sätt kunde slippa undan hela köpet.

I slutet av februari hände något mycket oväntat. Ett krig i Europa inleddes. Det fick bland annat till följd att priset på el steg kraftigt. Med anledning av sanktioner och leveransproblem av olika slag minskade tillgången på naturgas kraftigt. Detta förorsakade en europeisk energibrist som bidrog till att driva upp elpriserna. Elbolaget ELO meddelade Calle att bolaget på grund av force majeure sa upp avtalet till fast pris i förtid. Bolaget begärde från och med april månad betalt till de mycket högre priser som gällde för köp av el till dags- eller timpris på den internationella spotmarknaden. Calle protesterade men kände sig maktlös i förhållande till sin motpart. Av principiella skäl valde han en annan elleverantör från och med april månad men förbehöll sig rätt till ersättning av Elbolaget ELO.

En månad senare pratade Calle med Lina och fick veta att Lina bekymrade sig över att Penny hade börjat halta. Calle ringde till hundsäljaren och påtalade problemet. Säljaren menade att valpen måste ha skadat sig efter det att den hämtats av Calle. Hon hade själv aldrig varit med om att någon hund drabbats av hälta, så det kunde inte vara något som fanns i generna i alla fall, förklarade hon.

Utred rättsläget!

Uppgift II: Monicas mountainbike med mera

Monica köpte en mountainbike för 35 000 kronor av en cykelförsäljare på nätet. På säljarens hemsida stod att köpare hade ”ångerrätt enligt distansavtalslagen” men ingenting om vad det betydde. Efter sju månaders hård träning med användning av cykeln körde Monica omkull och bröt en arm. Hon bestämde sig för att sluta cykla mountainbike. Efter en tid av fruktlösa försök att sälja cykeln genom annonsering i lokaltidningen och på nätet samt ett par månaders funderande meddelade Monica cykelförsäljaren att hon ångrade köpet och ville lämna tillbaka cykeln. Självfal-

let ville hon i samband med det få tillbaka hela det belopp som hon betalat. Vidare måste det vara cykelförsäljaren som skulle betala för återtransporten, menade hon, ”för annars är det ju värdelöst med ångerrätt!”.

Under sin sjukskrivning på grund av armbrottet ägnade sig Monica åt att röja i sina skåp och garderober. En hel del slängdes men många av de uttröjda klädesplaggen lämnade Monica till en vintagebutik som i eget namn sålde ”kläder och prylar” för privata inlämnares räkning. På en väl synlig skylt i butiken stod det att allt såldes ”i befintligt skick”. En av Monicas tröjor av finare märke såldes till Torild för 500 kronor utan att tröjans skick diskuterades närmare med butiksbiträdet, som helt enkelt sa ”Fin tröja det där”. Det dröjde dock inte länge innan Torild återkom till butiken med klagomål på tröjan. Torild hade hemma hos sig granskat plagget närmare och upptäckt att det hade gått en hel del maskor. Dessutom var tröjan missfärgad på ryggen. Detta var något som Torild inte hade lagt märke till i den ”undermåligt ljussatta provhytten”. Torild krävde prisavdrag med 200 kronor: ”Annars får det vara med hela köpet!”

Utred rättsläget!

Uppgift III: Melvins Bil i Uppsala

Melvin Stark är ensam ägare till bilfirman Melvins Bil AB i Uppsala. Han är mycket stolt över sitt företag där han säljer bilar från de tyska kvalitetsmärkena BMC och Bolksbagen men även sina kunders begagnade inbytesbilar av olika märken. Melvins har flera anställda och affärerna går ganska bra, åtminstone för det mesta.

En av Melvins säljare sålde för en tid sedan en fabriksny Bolksbagen Fassat till Kent Karat. I samband därmed lämnade Kent in sin gamla bil, en sju år gammal Brentley. ”Inbytet” skedde dock inte på det gamla vanliga sättet – genom att Melvins förvärvade Kents bil och gav Kent ett avdrag på priset för den nya bilen – utan i stället togs Brentleyn in och salufördes med oförändrad ägaruppgift och för Kents räkning. Det befarades att bilen skulle bli svårsåld. Redan efter en vecka hade den dock förvärvats av Lovisa Gryt.

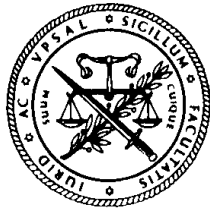
Nu har det gått en tid och Kent hävdar att det är fel på Fassaten. Den drar för mycket bensin. Med hjälp av bilens inbyggda färddator har Kent gjort mätningar som visar att förbrukningen ligger ungefär 60 procent högre än vad som anges i marknadsföringen. Hans mätningar är väl genomförda. Bilens färddata har dokumenterats tillsammans med körsträckor och information om när och hur mycket bilen har tankats. Allt finns prydligt samlat i en liten anteckningsbok.

Första gången Kent klagade togs bilen in för kontroll. Några delar i växellådan byttes. Detta hade dock ingen effekt enligt Kent. Bilen togs in på nytt men inga fel kunde hittas. Kent tog tillbaka bilen men klagade snart igen och menade att felet kvarstod. Denna gång bytte Melvins bränslefilter och en ventil i bränsleinsprutningen. Inte heller detta ledde

dock till någon nytta enligt Kent. Ännu en gång lämnades bilen in. Melvins hade nu fått nog och valde och att med hjälp av specialutrustning göra egna noggranna mätningar av bensinförbrukningen. Det kunde konstateras att bensinförbrukningen vid normal körning visserligen låg något tiotal procent över de värden som hade redovisats i marknadsföringen men inte alls så högt som Kent påstod. När Kent fick höra detta och insåg att Melvins inte litade på hans mätningar ilsknade han till och utbrast: "Nu får det vara nog! Ta tillbaka bilen och ge mig mina pengar!"

Nu hör även Lovisa Gryt av sig. Hon har uppdagat att någon fifflat med färdmätaren på Brentleyn. Den har gått 5 000 mil längre än vad som uppgetts. Lovisa vill ha prisavdrag. En närmare utredning visar att det är den person som sålde Brentleyn till Kent som har fifflat med mätaren.

Klargör vilka anspråk omständigheterna kan ge upphov till!



Kontraktsrätt och fordringsrätt IV

Köp av fast egendom I

Föredragningsuppgift

Köparens främsta förpliktelse vid ett fastighetsköp är att betala köpeskillingen. Vad gäller om köparen kommer i dröjsmål med betalningen eller inte alls betalar? Vilka påföljder står till buds för säljaren? Skiljer sig JB:s regler på något sätt från motsvarande regler i KöpL? Gör en pedagogisk presentation där likheter och skillnader i detta avseende mellan reglerna om köp av fast egendom och reglerna om köp av lös egendom förklaras.

Diskussionsuppgifter

Studera, utöver relevant lagtext och kurslitteratur, rättsfallen NJA 1986 s. 513, NJA 2012 s. 1021 och NJA 2012 s. 1095.

Uppgift I: Villan i Öregrund

Lisa och Arvid, som var sambor, bodde tillsammans på Lisas villafastighet utanför Öregrund. De hade träffats på en kryssning i Karibien sommaren 2018 och Arvid, som då hade varit bosatt utomlands i över tio år, hade redan samma höst valt att flytta hem till Sverige och Lisa.

Våren 2020 gick Arvid i pension. Han hade vid det laget börjat känna sig lite instängd i förhållandet med Lisa och ville skaffa sig en plats för egen tid och möjlighet att syssla med sin nya hobby: att bygga landskap och borgar till Warhammer. Han beställde en byggsats till en friggebod och kom överens med Lisa om att den kunde placeras i längst bort i trädgården, mot ett angränsande skogsparti. ”Om vi flyttar nå’n gång kan jag skänka den till brorsan”, sa Arvid i samband med det.

En stor del av sommaren 2020, då pandemin gjorde att några sociala aktiviteter ändå inte kom i fråga, ägnade Arvid nästan all sin tid åt att uppföra och sedan inreda det lilla huset. Lisa, som var infektionsläkare, jobbade på som vanligt och paret såg inte särskilt mycket av varandra.

Två år senare bestämde sig Lisa och Arvid för att flytta. De hade tröttnat på att bo på landet och ville komma närmare Lisas arbete på Akademiska sjukhuset i Uppsala. De köpte ett hus i fina Kåbo och Lisa lade ut fastigheten utanför Öregrund till försäljning. Marknaden för hus på landet var het och det blev snabbt en affär med paret Emil och Juha. Köpekontrakt skrevs och dag för tillträde bestämdes till den 1 oktober 2022.

Nästa gång Emil och Juha såg fastigheten var på sagda tillträdesdag. De kom åkande med flyttbilen och tyckte direkt att något inte riktigt stämde. Den lilla söta boden på baksidan – vart hade den tagit vägen? Juha ringde till Lisa med en undran om saken. Hon förklarade att det var Arvids friggebod och att den placerats ”på annan plats” men att det ju inte var något som Emil och Juha hade något med att göra.

En annan sak som paret också snart lade märke till var att några grannar ideligen tog promenadväg på en stig som gick över tomten bort mot sjön. Stigen låg visserligen nästan utom synhåll från huset men irriterande var det ändå. Grannarna påstod att de hade ”servitut” på stigen ”sen urminnes tider”, vilket vid en kontroll med Lisa faktiskt visade sig stämma. Emil och Juha insåg, efter att ha talat om saken med en ”jurist” (student på T3), att det inte fanns någon möjlighet att bli av med servitutet; det var ”sakrättsligt skyddat”, som juristen sa. Men borde inte Lisa ha talat om för dem att det fanns ett servitut? Emil och Juha hade ju faktiskt, när de var på visning, berättat för Lisa att de längtade efter lugn och ro och ett liv utan störande grannar. Och Lisa hade nickat och sagt att det var just ”ostördheten” som var den stora styrkan med detta hus. Att det fanns en stig över fastigheten hade Emil och Juha i och för sig lagt märke till men det var inget de hade tänkt närmare på.

Emil och Juha tog kontakt med en fastighetsmäklare som uppskattade friggebodens återanskaffningsvärde till ca 200 000 kronor. Värdet på själva fastigheten trodde mäklaren dock inte påverkades särskilt mycket – ”marginellt kanske” – av att det inte fanns någon friggebod på tomten.

Emil och Juha skrev till Lisa och krävde 200 000 kronor på grund av att friggeboden var bortforslad. När det gällde servitutet bad de att få återkomma men klargjorde att de i vart fall ville ha skadestånd för det. Sinsemellan resonerade de kring om det kanske skulle gå att ”backa från köpet” på grund av denna ”allvarliga missräkning”. Lisa svarade med vändande post att hon inte var ansvarig för något av det som Emil och Juha hade påtalat. Det kunde i vart inte komma på fråga att betala 200 000 kronor för boden. ”Då ställer vi hellre tillbaks den!”, förklarade hon.

Utred rättsläget!

Uppgift II: Fastigheten Vilhelmina Gråberget 1:1

Ingrid Johansson, som var lagfaren ägare till Vilhelmina Gråberget 1:1, skulle sälja denna fastighet till Arash Okbary. Det hade varit visning i strålände vårsol den 2 maj 2021 och Arash hade blivit mycket förtjust i

det vackra vita huset. Vad som lockat honom till visningen hade varit objektets läge. Tomten låg på en höjd med ostörd utsikt över Gullmarsfjorden, det var gångavstånd till närmaste badplats och till flera olika rekreationsområden, och pendlingsavståndet till Tanum, där han hade sitt arbete, var överkomligt. Att huset var vackert och omgärdades av en prunkande trädgård gjorde inte saken sämre. Naturligtvis hade Arash låtit besikta huset liksom det garage som också fanns på fastigheten. Allt hade visat sig vara i sin ordning.

Den 1 juni 2021 träffades Ingrid, Arash och fastighetsmäklaren för att formalisera affären. I det köpekontrakt som parterna undertecknade angavs att fastigheten Vilhelmina Gråberget 1:1 i Munkedals kommun överläts från Ingrid Johansson till Arash Okbary, att köpeskillingen var 4 500 000 kronor och att ett köpebrev skulle upprättas. Arash hade berättat för Ingrid att han tänkte bygga ut huset och förklarat att det skulle komma att kräva bygglov från kommunen. Mot denna bakgrund skrevs det in i köpekontraktet att äganderätten till fastigheten skulle gå över till Arash endast om bygglov beviljades. En handpenning om 10 procent betalades och parterna kom överens om att tillträde skulle ske den 3 juli.

Tre veckor efter påskriften av köpekontraktet träffades Ingrid och Arash på nytt. Arash hade insett att det skulle komma att ta längre tid än beräknat att få allt i ordning inför ansökan om bygglov. Det hade visat sig vara svårt att få tag på duktiga arkitekter och byggnadsingenjörer, och dessutom hade han fått höra att det kunde ta lång tid innan en ansökan om bygglov gick igenom i Munkedals kommun. Ingrid gick med på att ”villkora” köpet i tre år men begärde ”särskild ersättning” för det. Således kom parterna överens om att det villkor om bygglov som hade intagits i köpekontraktet skulle gälla för en tid om tre år och att den sammanlagda köpeskillingen för Gråberget 1:1 skulle vara 4 600 000 kronor. En handling med sagda innehåll upprättades och skrevs under av parterna.

Den 3 juli 2021 tillträdde Arash fastigheten. Eftersom han inte hade lust att ägna sommaren åt flyttbestyr passade han på att under juli och augusti hyra ut huset till semestrande barnfamiljer. Allt sköttes av en förmedlare och vinsten blev 10 000 kronor per vecka. Han passade också på att få garaget ommålat. Kostnaden blev 50 000 kronor efter rotavdrag. Den 4 och 5 september 2021 flyttade Arash in i huset.

Sedan gick tiden utan att särskilt mycket hände. Det hann bli vinter och sommar innan Arash blev klar med sin bygglovsansökan. Hög personalomsättning på byggnadskontoret i Munkedals kommun gjorde att ärendet blev liggande där i flera månader. Den 8 februari 2023 hörde Ingrid av sig och uttryckte oro över att inget hände. Hon hade flyttat till Stockholm, bodde tillfälligt hos sin syster och ville veta vilket belopp hon kunde lägga på en bostadsrätt i huvudstaden. Dessutom hade hon blivit kontaktad av en gammal bekant som sagt sig vara villig att omgående köpa ”hennes fastighet” för 4 600 000 kronor. Arash, som inte ville gå miste om fastigheten och kände sig säker på att han skulle komma att beviljas bygglov, gick med på att genast fullborda affären.

Veckan därpå gjorde Arash en överföring till Ingrid på 4 050 000 kronor plus ett belopp som avsåg ränta för tiden från den 3 juli 2021. Samma dag upprättade Ingrid ett köpebrev. I detta angavs att Ingrid Johansson överlät fastigheten Vilhelmina Gråberget 1:1 till Arash Okbary. Därutöver innehöll köpebrevet uppgifter om att fastigheten hade tillträtts den 3 juli 2021 och att köpeskillingen hade betalats den 14 februari 2023. Inga andra upplysningar gavs i köpebrevet. Ingrid undertecknade och skickade handlingen per post till Arash. När även Arash undertecknat handlingen skickade han den till inskrivningsmyndigheten i Munkedals kommun.

Den 6 mars 2023 nåddes Arash av ett negativt besked från byggnadskontoret i Munkedals kommun. Av flera olika skäl kunde det sökta bygglov inte beviljas. Redan dagen därpå kontaktade Arash Ingrid och begärde att fastighetsköpet skulle gå tillbaka. Ingrid svarade att affären var avslutad. Hon vägrade lyssna på Arash argument. Förresten hade hon upptäckt att betalningen från Arash var ofullständig. Detta hade hon i hastigheten inte lagt märke till då betalningen kom, eftersom kapitalbeloppet inte angetts separat. Nu ville hon ha ytterligare 100 000 kronor av Arash.

Utred rättsläget!



Kontraktsrätt och fordringsrätt V

Köp av fast egendom II

Föredragningsuppgift

Vad menas med att en köpare har en "undersökningsplikt" i samband med ett köp? Jämför vad som gäller vid ett köp av lös egendom med vad som gäller vid ett köp av fast egendom. Beakta de systematiska sammanhangen och försök förklara vad som motiverar att reglerna ser olika ut.

Diskussionsuppgifter

Studera, utöver relevant lagtext och kurslitteratur, rättsfallen NJA 1975 s. 545, NJA 1978 s. 301, NJA 1978 s. 307, NJA 1997 s. 629, NJA 2007 s. 86 och NJA 2016 s. 346.

Uppgift I: Ett charmigt hus från 1920-talet

Den 2 augusti 2022 köpte Åsa och Emil Andersson genom ett skriva under ett köpekontrakt med Agaton Sten fastigheten Uppsala Aspa 4:5. Tillträdet bestämdes till den 30 januari 2023 och priset till 6 300 000 kronor.

Huset på fastigheten var från 1920-talet och hade mycket av den gamla charmen kvar trots att ytskikten i samtliga rum renoverats under senare år. Åsa hade på visningen i juli 2022 blivit särskilt förtjust i de kakelugnar som fanns i tre av husets rum. På direkt fråga hade Agaton uppgett att samtliga kakelugnar fungerade, att han eldade i dem så gott som dagligen under vinterhalvåret och att de såklart tillförde en särskild mysfaktor i huset. Emil hade i sin tur blivit särskilt förtjust i de vackert mönstrade tapeterna och fått veta av Agaton att de var från Morris & Co. Emil hade tänkt att här behöver inga pengar läggas ner på färg och tapeter på i vart fall tio år.

Åsa och Emil tillträdde fastigheten den 30 januari 2023. Redan första helgen i sitt nya hem började de använda kakelugnarna. Tanken var att så

mycket som möjligt hålla nere elförbrukningen i dessa tider av höga elpriser. Redan första dagen tyckte sig familjen emellertid känna rökluft inomhus, och det blev bara värre efter hand som tiden gick. En tillkallad sotare kunde efter provtryckning av skorstenarna konstatera att det i två av de tre kakelugnarna fanns läckor mellan rökkanalerna och varmlufts-kanalerna. Läckorna berodde på att delar av kanalerna hade vittrat sönder. Enligt sotarens bedömning var det stor risk för att även den tredje kakelugnen snart skulle börja läcka. Kostnaden för att åtgärda läckagen beräknade sotaren till minst 130 000 kronor.

En annan sak som snart uppmärksammades var att luften i det ena badrummet ofta var unken. När Åsa och Emil sökte efter orsaken kunde de se att färgen runt ventilationsdonen i taket hade börjat luckras upp. Vidare visade det sig att kakelfogarna i duschen var av väldigt dålig kvalitet. Det var tydligt att de inte höll riktigt tätt, och efter en närmare undersökning visade det sig att badrummet var fuktskadat. Att åtgärda detta kunde enligt expertis beräknas kosta minst 200 000 kronor.

Rök- och fuktproblemen påtalades för Agaton i ett e-brev den 14 maj 2023. ”Det är inte nåt jag haft problem med men inga hus från 1920-talet är utan skavanker, såklart”, svarade han.

Inte nog med detta, snart uppdagades dessutom att en tillbyggnad på huset hade uppförts utan bygglov, trots att tillbyggnaden utan tvekan var bygglovpliktig. På förfrågan uppgav Agaton att det var den person som ägt huset före honom som, någon gång mellan 2014 och 2016, hade uppfört tillbygget. Kommunen hade ännu inte upptäckt saken, men det var bara en tidsfråga, trodde Åsa och Emil. I köpekontraktet fanns det ingenting om bygglov och saken hade inte berörts av någon av parterna i samband med försäljningen. ”Det är väl en självklarhet att bygglov måste finnas”, utbrast Åsa vid telefonsamtalet med Agaton. ”Jag har klarat mig utan”, svarade han lakoniskt och la på.

Åsa och Emil anser att Agaton ”måste ställa saker och ting till rätta”. De vill ha ersättning ”för alla utlägg och olägenheter” och ”för att huset säkert blir mindre värt”. Agaton motsätter sig deras krav.

Identifiera argument för vardera ståndpunkten och bedöm rättsläget!

Uppgift II: Ett nyckelfärdigt hus på Nannavägen

Hus AB köper mark och exploaterar densamma för att därefter sälja nyckelfärdiga hus med vinst. Företaget har gått bra under de senaste tio åren och är en stor aktör på orten och i andra delar av landet. Det senaste markområde som företaget exploaterat har omvandlats till femton fastigheter med nyckelfärdiga bostadshus på Nannavägen i Örnsköldsvik. Varje fastighet har bebyggts med en enfamiljsvilla. Fastigheterna har sedermera i färdigt skick sålts till olika köpare. En av fastigheterna har köpts av familjen Jönsson för 6 000 000 kronor och Jönssons är överlyckliga över att ha lyckats få tag på en så fin bostad.

Köpekontraktet undertecknades den 3 februari 2020. I kontraktet fanns ett avtalsvillkor om att köpebrev skulle upprättas den 1 juni 2020 efter det att full betalning erlagts; makarna Jönsson skulle samma dag få tillträde till fastigheten. Vidare fanns följande klausul intagen i avtalet.

Friskrivning

Fastigheten säljs i befintligt skick.

Den 1 juni 2020 betalade makarna Jönsson köpeskillingen, köpebrev upprättades och makarna tillträdde fastigheten.

Ett par veckor efter tillträdet stod det klart att elsystemet i huset inte fungerade tillfredsställande. Ett blixtnedslag hade orsakat omfattande skador på husets elsystem. Detta hade skett under ett oväder som dragit fram över området den 20–22 maj 2020. Makarna Jönsson påtalade den 19 juni elproblemen till Hus AB och krävde att saken skulle rättas till. Parterna kunde dock inte komma överens om vem som var ansvarig för elproblemen. Makarna Jönsson reparerade därför elen under juni 2020 till en kostnad av 140 000 kronor. De var ivriga att få saken ur världen eftersom de trots allt skulle bo i huset och inte kunde avvakta ett eventuellt positivt besked från Hus AB. De anlitade ett välrenommerat företag i branschen som utförde arbetet ovanligt skyndsamt.

I augusti 2021 var nästa komplikation ett faktum. Det visade sig då att Betong AB, som Hus AB hade anlitat vid uppförandet av huset, inte hade fogat ihop avloppsrören i den gjutna bottenplattan ordentligt. Betong AB hade använt sig av en ny teknik som snabbt blivit spridd i branschen men som alltså inte fungerade (som det nu visat sig). Följden blev att avloppsvatten successivt läckte ut i bottenplattan och orsakade omfattande skador på densamma. Det var emellertid först under de sista dagarna i augusti 2021 som dessa skador framträdde tydligt och därmed kunde uppmärksammas av makarna Jönsson. Makarna Jönsson reklamerade detta som fel den 15 oktober 2021.

Parterna är överens om att makarna Jönsson inte bort upptäcka avloppsproblemet vid köpet, men Hus AB är inne på att eftersom metoden också används av andra aktörer i branschen måste man under alla omständigheter gå fri från ansvar, och här till kommer ju att Hus AB friskrivit sig på ett tydligt sätt. Diskussioner om saken förs. Hus AB framför att om det mot förmodan skulle visa sig att Hus AB trots allt befinner sig ansvarigt, kan bolaget acceptera att svara för saken genom att självt åtgärda problemet men inte genom att betala tillbaka några pengar.

Makarna Jönsson inser på en gång att det sista de vill är att Hus AB för egen del ska göra något åt saken; Hus AB är helt tydligt inte att lita på. De bestämmer sig därför ganska omgående för att åtgärda problemet själva. Kostnaden för att åtgärda skadorna blir 1 200 000 kronor.

Makarna Jönsson vänder sig till er för att få råd. De vill veta vilka påföljder de kan göra gällande mot Hus AB med anledning av elproblemen eller avloppsrören/den skadade bottenplattan. Dessutom vill de veta om

de kan kräva Hus AB på de kostnader de haft, det vill säga 140 000 kronor för elreparationerna och 1 200 000 kronor för reparation av bottenplattan.

Anta att fastigheten har följande marknadsvärde vid relevant tidpunkt:

- i oskadat skick: 6 500 000 kronor
- med enbart skadad bottenplatta: 5 330 000 kronor
- med enbart elproblemen: 6 370 000 kronor

Jämför med vad som skulle ha gällt om köplagen hade varit tillämplig.



Kontraktsrätt och fordringsrätt VI

Skuldebrevsrätt och allmän fordringsrätt

Detta seminarium är avsett att tillsammans med Kontraktsrätt och fordringsrätt VII och VIII ge en grundläggande förståelse av ämnet fordringsrätt. Många av principerna på fordringsrättens område har utvecklats i praxis och det är därför vid förberedelserna av dessa seminarier särskilt viktigt att läsa de rättsfall som ingår i kursmaterialet. Ni förväntas själva identifiera vilka av dessa rättsfall som är relevanta för de föreliggande diskussionsuppgifterna. Det bör observeras att fordringsrättsliga principer kan dölja sig även i avgöranden som i första hand rör andra rättsområden än fordringsrätt; i synnerhet avgöranden som gäller allmänna avtalsrättsliga frågor kan vara intressanta också i ett fordringsrättsligt perspektiv. Bland de rättsfall som bör studeras inför detta och de kommande två seminarierna återfinns AD 1993 nr 170, NJA 1970 s. 539, NJA 1988 s. 312, NJA 1989 s. 269, NJA 1991 s. 3 I–II, NJA 1996 s. 560, NJA 2000 s. 667, NJA 2010 s. 467, NJA 2015 s. 1072, NJA 2017 s. 482, NJA 2017 s. 769, NJA 2018 s. 805 och NJA 2020 s. 334, men denna lista är inte uttömmande.

Förevarande seminarium är tänkt att belysa grundläggande frågor om kreditgivning samt grundläggande mekanismer för upprättande och överlåtelse av skuldebrev.

Föredragningsuppgift

Regeln i 27 § SkbrL ger uttryck för den mycket gamla principen att det inte är möjligt att överlåta mer eller annat än man själv har. I skuldebrevslagen står bestämmelsen som en påminnelse om att detta är huvudregeln. Det finns trots denna huvudregel många exempel i skuldebrevslagen på att den som förvärvat ett skuldebrev får en bättre rättsposition än överlåtaren hade. Förklara på ett pedagogiskt sätt hur dessa regler är utformade och om situationerna skiljer sig åt då det är fråga om ett enkelt respektive ett löpande skuldebrev. Inkludera gärna en reflektion över varför dessa undantag finns i lagen i din presentation.

Diskussionsuppgifter

Uppgift I: Grundläggande skuldebrevsrätt

”Jag kom in!” Vanja har just fått reda på att hon kommit in på juristutbildningen. Alla i familjen vill dela glädjen med Vanja och pappa Sören, mamma Marianne och lillebror Christian firar med att gå ut på restaurang. När efterrätten kommer in vänder sig Sören till Vanja och håller ett av sina förmanande tal. Nu får det lov att vara full koncentration på studierna och inget tramsande. ”Men pappa, du vet att jag måste jobba vid sidan om för att få ihop det. Studielånet räcker inte långt.”

Nej, studielånet räcker inte helt, det vet Sören. Och han är så glad och stolt över att Vanja äntligen får göra det hon vill. Efter lite funderande bestämmer han sig: Vanja ska få ett ”lån”, både för att underlätta och att mana på. Visserligen har familjen inte några större inkomster, men lite finns det ändå undanstoppat. Och vad är viktigare än barnen! Så några dagar senare ringer Sören upp Vanja och erbjuder henne att låna 200 000 kronor ”för att täcka hålen i hushållsbudgeten”, som han uttrycker det under samtalet. Vanja blir givetvis glad, men också lite misstänksam. Hon ska äntligen flytta hemifrån, få vara fri och göra som hon vill, och pengar blir alltför lätt ett påtryckningsmedel. Vanja och Sören kommer slutligen överens om att de ska upprätta ett skuldebrev där villkoren framgår, mest för sakens skull, men också för att det ska bli tydligt.

Av skuldebrevet framgår att Vanja tagit emot 200 000 kronor av Sören. Skulden ska inte betalas tillbaka förrän fem år efter det att Vanja tagit examen, men hon blir återbetalningsansvarig genast om hon börjar arbeta regelbundet vid sidan av studierna. Lånet löper inte med någon ränta förrän återbetalningsansvar inträtt.

- a) Upprätta två skuldebrev som uppfyller skuldebrevslagens regler. Utforma det ena så att det är så förmånligt som möjligt för Vanja och det andra så att det är så förmånligt som möjligt för Sören. Förbered er på att redovisa skuldebreven för gruppen, gärna med powerpoint eller liknande. Skuldebreven ska vara så detaljerade och fullständiga att de skulle fungera i verkligheten.

Vanja börjar sina studier och första terminen går jättebra. Under andra terminen får hon veta att en av de stora advokatfirmorna i stan söker hjälp. Efter att ha sökt jobbet får hon det i ganska hård konkurrens. Vanja är visserligen överlycklig, för hon ser detta som en merit att sätta upp på sitt CV, men inser lika snabbt att pappa Sören måste hållas ovetande om detta. Parallellt med arbetet börjar hon att engagera sig i Juridiska föreningen och ovanpå det lägger hon många timmar på arbetet i en grupp som arbetar med barns rättigheter. Allt är ju roligt, men studi-

erna blir lidande. I slutet av terminen inser hon att hon inte alls kan ämnena så bra som hon vill, men klarar tentamen med ett nödstop.

Hemma hos Marianne och Sören har det blivit ekonomiskt kärvt. Marianne har beroende på omstruktureringar på sitt arbete tillfälligt fått gå ner på halvtid. Eftersom hon varit den som tjänat mest i familjen, är det väldigt kännbart för hushållsekonomin. Nu skulle de ha behövt den där bufferten med pengar själva, de pengar som de lånat ut till Vanja. Sören ringer därför Vanja och frågar om hon kan föra över lite av de pengar hon fått. ”Bara tillfälligt förstås”, säger han, och slutligt kommer du ju oavsett inte att vara skyldig mig mera än det belopp du fått att råda över. Och Vanja kan inte förmå sig att neka, så nästa dag för hon över 50 000 kronor till Sörens bankkonto.

Det drar ut på tiden för Marianne att få full inkomst igen, så med tungt hjärta beslutar sig Sören för att sälja fordringen han har mot Vanja. Sörens bror Michael har alltid varit den med bättre sinne för pengar. När Sören frågar Michael om han kan tänka sig att ta över fordringen mot Vanja, svarar Michael ja. De kommer överens om att Michael tar över fordringen med en ”besvärslabb” på 10 000 kronor. Sören får därför 190 000 kronor för att ha överlåtit fordringen till Michael.

- b) Se på de två skuldebrev som basgruppen konstruerat under a). Vad krävs för att överlåtelseerna av de två skuldebreven ska vara giltiga mot Vanja och vad krävs för att Michael ska vara helt trygg i sitt övertagande av fordringen?

Så snart Michael förvärvat fordringen börjar han fundera på om det går att driva in skulden. Han snokar runt och får reda på att Vanja arbetar extra på advokatfirman. Därmed menar Michael att saken är klar och skulden förfallit till betalning. Han skickar därför ett brev hem till Vanja med krav på att skulden ska betalas åter omgående. Vanja blir alldeles förtvivlad, för av de 200 000 kronor som hon lånat finns bara 100 000 kronor kvar. 50 000 kronor har hon lånat ut till Sören och 50 000 kronor har gått till annat, bland annat kläder för att vara ”presentabel” på arbetet på advokatfirman.

- c) Utgå från de två skuldebreven. Kan Vanja undgå att betala tillbaka hela eller delar av det lånade beloppet? Vilka argument ska hon använda och var finns det rättsliga stödet för att göra invändningar gällande? Blir lösningarna olika för de två skuldebreven?

Uppgift II: Överlåtelse av skuldebrev

Naiomi har startat företaget Motkassen som sätter samman matkassar som sedan körs hem till privatpersoner. Motkassen är inriktad på att bara sälja lokalproducerade råvaror och med följer recept för varje dag i veckan. Företaget har expanderat snabbt och därför behövs ytterligare en bil

till rörelsen. Bilen ska användas för att köra ut matkassarna till alla prenumeranterna.

Naiomi får se en annons för en bil som säljs av företaget Wheelette. Bilen ser ut att passa helt perfekt för ändamålet, så Naiomi hör av sig till Wheelette. Priset är 290 000 kronor. Wheelettes ägare Viola och Naiomi kommer snart överens och ett kontrakt skrivs för köpet. Finansieringen av köpet måste dock ske i en blandning av kontantaffär och kredit, eftersom Motkassen inte har likvida medel nog ännu. Som Motkassen utvecklas, ska det dock inte vara något problem att betala tillbaka lånet på lite mer än ett år. Naiomi och Viola kommer därför överens om att 250 000 kronor av totalbeloppet ska läggas upp som ett skuldebrev och utgöra del av betalningen för bilen. Naiomi skriver därför i egenskap av företrädare för Motkassen under ett skuldebrev med följande lydelse:

Till Wheelette eller order förbinder sig undertecknad att betala restbeloppet för bilköp enligt faktura 458791-8 som uppgår till 250 000 kronor genom att den sista varje månad erlägga 20 000 kronor. Detta lån löper med 7 procents ränta fram till dess att full betalning erlagts.

Motkassen AB
Naiomi Anderson

Naiomi kör iväg med bilen och börjar använda den i rörelsen. Naiomis företag hinner göra två avbetalningar på skulden innan en av de anställda upptäcker att det är fel på bilen. Det är inget allvarligt fel, men det kräver viss service som enligt uppgift från en verkstad skulle kosta 15 000 kronor att åtgärda. Eftersom Motkassen är beroende av bilen, väljer Naiomi att låta reparera bilen omedelbart. Hon vill dock göra avdrag för felet på nästa avbetalning av skulden till Wheelette. Hon kontaktar därför Wheelette på telefon och talar med Viola. Viola är mycket tillmötesgående och säger att hon ska notera Naiomis krav inför nästa avbetalning.

När räkningen för nästa avbetalning väl kommer, ser Naiomi att beloppet är 20 000 kronor som vanligt och att något avdrag för felet på bilen inte gjorts. När hon tittar lite noggrannare på fakturan, ser hon också att mottagaren av beloppet är ett för henne helt okänt bolag vid namn ReReFinance.

Naiomi börjar tycka att det hela är väldigt märkligt och ringer därför upp Wheelette igen för att bli klar över vad som hänt. Där svarar Hugo, som är ensam på kontoret eftersom ägarna rest bort. Hugo bläddrar lite i pärnarna på kontoret medan Naiomi väntar, men finner inget om den bil Naiomi köpt. Däremot finns det noteringar om att Wheelette tagit emot de två första betalningarna, och att fordringen överlätits till Viola privat. Längre än så leder inte noteringarna i Wheelettes arkiv.

I detta läge kontaktar Naiomi ReReFinance för att få reda på vad som hänt. Hon ber till och med om ett personligt möte hos ReReFinance. Väl framme i ReReFinances lokaler, ber hon att få se skuldebrevet hon skrivit under. På baksidan finns följande överlåtelsekedja:

Härmed överlåter Wheelette fordringen till Viola Svensson.
20 februari 2019

Härmed överlåter Viola Svensson fordringen till innehavaren av detta skuldebrev. 21 februari 2019

ReReFinance pekar på datumet för den sista överlåtelsen och menar att bolaget har rätt till alla betalningar efter den första som gjordes i januari. Naomi menar dock att betalningarna som Motkassen gjort till Wheelette ska räknas. Dessutom menar hon att hon har rätt att kvitta sitt krav på prisnedsättning för felet på bilen, oavsett hur det skulle ligga till med skyldigheten att göra om den andra betalningen till ReReFinanance igen.

Ta ställning till de rättsliga problem som den beskrivna situationen ger upphov till. Var noga med att visa hur ni går tillväga och vilket rättsligt stöd ni har för er lösning.



Kontraktsrätt och fordringsrätt VII

Borgen

Tyngdpunkten i detta seminarium ligger på den praktiskt viktiga säkerhetsformen borgen. Borgen förekommer både i kommersiella förhållanden och mellan privatpersoner, ofta som komplement till andra säkerheter såsom pant och företagsinteckning. Lagreglerna om borgen är gamla och rättsreglerna har huvudsakligen slagits fast genom praxis. Undersökningar som gjorts av Konsumentverket visar att gemene man har dåliga kunskaper om vad en borgen innebär.

Syftet med seminariet är att deltagarna efter seminariet ska ha goda kunskaper om borgens grundläggande konstruktion, vilken betydelse det åtagande som säkerställts genom borgen har för borgensmannens ansvar, borgenärens och borgensmannens ömsesidiga rättigheter och skyldigheter samt möjligheterna att jämka borgensåtagandet.

Föredragningsuppgift

När en borgensman tvingas infria sitt åtagande mot borgenären eller en tredjemanspant tas i anspråk uppstår olika former av regresskrav. Förklara på ett pedagogiskt sätt vad regress och subrogation är och hur regress fungerar, dels mellan en borgensman eller tredjemanspantsättare och gäldenären, dels borgensmän eller tredjemanspantsättare emellan.

Diskussionsuppgifter

Rättsfall: NJA 1999 s. 408

Rättsfallet rör en så kallad skötselborgen. Borgenären är en bank och de två borgensmännen är privatpersoner. Åtagandet kom att bli mycket omfattande. Fallet är av principiellt intresse och bör läsas tillsammans med NJA 1992 s. 351 och NJA 1993 s. 163. Det finns också en föregångare till fallet i NJA 1997 s. 524, men där konsumentskyddsinslaget var starkare än i 1999 års fall.

Nedan finns några frågor som är tänkta att vara till hjälp vid läsningen av rättsfallet. Frågorna är alltså en utgångspunkt och inte en slutpunkt

för förståelsen av fallet. Er uppgift är att sätta in fallet i ett bredare sammanhang. Som inspiration för att diskutera punkterna d) och e) i ett bredare perspektiv kan ni, om ni vill, läsa Ingvarssons text Osolidariskt ansvar ur Svensk Juristtidning 2018 s. 423–438. Texten finns tillgänglig gratis på adressen <<https://svjt.se/svjt/2018/423>>.

a) Ange vilka som är parter i de olika instanserna och vilka yrkandena och grunderna är i de olika instanserna.

b) Vilka är borgensmännens grunder? Försök att så långt som möjligt finna rättsliga beteckningar på de angivna grunderna.

c) Förklara hur domstolarna kommer fram till att oskälighet förelåg. Hur görs själva oskälighetsbedömningen och vilka regler grundar sig bedömningen på?

d) Både TR och HovR väljer att jämka mer för Ann-Christin än för Leif. Vilken är grunden för denna skillnad i ansvar mellan de solidariska borgensmännen enligt domstolen?

e) HD jämkar lika mycket för Leif och Ann-Christin. Ser ni i ett samhällsperspektiv några problem med den lösning som HD valt? Jämför gärna med utgången i HovR:n.

f) Vilken betydelse tror ni att avgörandet har för banker och andra kreditgivare?

Uppgift: Wheelettes Bilrecond

För ett par år sedan slogs dörrarna upp på bilrecondfirman Wheelette (med sloganen The Best A Car Can Get som också gjorts om till en väldigt irriterande radioreklam). Verksamhetsidén är att få bilar att se ut som nya. Man erbjuder recond utvändigt, såsom avfettning av karossen, motortvätt, lackrengöring och vaxning, och recond invändigt, såsom våtdammsugning, polering av paneler och dörrar och så lite nybilsspray på slutet. Verksamheten går rätt bra, tycker ägaren Viola. Till sin hjälp har Viola sin sambo och därutöver flera anställda. Bland annat har hon anställt Hugo för att sköta enklare kontorsgöromål. Ett återkommande problem är dock att få likviditeten att fungera och Viola har därför tittat på olika factoringlösningar. Hon fastnar slutligen för Liquida. Idén är att sälja kraven mot kunderna (kundfakturorna) till Liquida. För det betalar Wheelette en liten summa pengar, men vinsten består i att Wheelette inte behöver ligga ute med pengar och därmed får ett bättre kassaflöde. Avtalet är på ett par sidor och innehåller bland annat följande bestämmelser (uteslutna bestämmelser har ingen betydelse för problemet):

§ 1 Liquida åtar sig att förvärva kundfordringar avseende fakturor ställda till Wheelettes kunder. Wheelettes kund får inte vara försatt i konkurs eller känd som en dålig betalare. Säljaren förbinder sig att återköpa de fakturor som till Liquida ej blivit reglerade 15 dagar efter förfallodagen.

§ 5 Wheelettes betalningsvillkor i förhållande till Wheelettes kund skall godkännas av Liquida. Wheelette garanterar härvid:

- a) att det inte finns någon faktura mot Wheelettes kund som är förfallen vid leveranstillfället eller faktureringstillfället,
- b) att leverans skett av den tjänst som fakturerats och att det arbete som fakturan avser utförts samt att tjänsten är beställd av Wheelettes kund,
- c) att kundfordran avser av Wheelettes, i enlighet med god köpmannased, verkställd försäljning och leverans samt att hinder mot försäljning av fordran inte föreligger,
- d) att i övrigt inget avtal eller annan överenskommelse som strider mot fakturavillkoren eller som på annat sätt kan skada Liquida föreligger eller kommer att träffas,
- e) att tvist inte råder angående fordringsförhållandet och att Wheelette inte känner till någon omständighet som kan föranleda tvist,
- f) samt att fordran inte överlåtits, försålts eller pantförskrivits till annan.

§ 7 Faktura till slutkund skall förses med följande text:

»Vår fordran enligt denna faktura har övertagits av Liquida org nr 570721-4200. Betalning kan därför med befriande verkan endast ske till Liquida.«

§ 8 Reklamerar Wheelettes kund utförd tjänst eller av annan orsak gör invändning mot betalningsanspråk i överlåten fordran före förfallodagen, åligger det Wheelette att återförvärva av Liquida förvärvad fordran genom att enligt betalningsvillkoren för fakturan verkställa full betalning till Liquida. Görs betalningsinvändning efter förfallodagen skall Wheelette fullgöra betalning snarast.

§ 14.1 Om Wheelettes kund erlägger betalning för en faktura som förvärvats av Liquida direkt till Wheelette eller någon i intressegemenskap med Wheelette, åligger det Wheelette att inom sju dagar från det att betalningen mottogs informera Liquida om betalningen och utan dröjsmål överföra det mottagna beloppet ograverat till Liquida.

§ 14.2 Underlåter Wheelette att överföra mottaget belopp enligt ovan eller förekommer brist i sådan garanti som Wheelette lämnat enligt § 5, skall Wheelette, utan krav på föregående reklamation, utge vite till Liquida med motsvaranden två gånger sådant belopp som Wheelette underlåtit att överföra respektive två gånger det fakturabelopp som omfattas av garantibrist enligt § 5. Liquida är oförhindrat att dessutom kräva Wheelette på ersättning för ytterligare skada som kan påvisas i anledning av Wheelettes nu angivna avtalsbrott. På vites- och skadeståndsbeloppet skall löpa ränta motsvarande tre procentenheter per månad från dagen för överlåtelse av sådan faktura som utlöst Wheelettes skyldighet att utge vite eller skadestånd.

§ 15 Uppkommer någon av de i § 14 beskrivna situationer har Liquida rätt att häva detta avtal. Hävning medför inte att de förpliktelser som Wheelette ådragits sig enligt lag eller bestämmelserna i detta avtal fram till tidpunkten för hävningen bortfaller. Hävs avtalet åligger det Wheelette att återbetala mottagna likvider för överlåtna fakturor som förelåg vid tidpunkten för hävningsförklaringen i den mån dessa ännu inte blivit betalda. Denna förpliktelse skall fullgöras av Wheelette inom sju dagar från dagen för hävnings-

förklaringen, varefter ränta utgår med tre procentenheter per månad till dess full betalning sker.

Avtalet är undertecknat av Viola för Wheelette. Avtalet är dessutom försett med följande åtagande:

Undertecknad(e) går härmed (solidariskt) i borgen såsom för egen skuld för Wheettes förpliktelser enligt ovan, intill full betalning.

Borgensåtagandet är undertecknat av Hugo och Violas sambo.

Dagarna går och verksamheten ser ut att fungera bra. En fredag i februari blir Hugo uppringd av Viola, som meddelar att hon och sambon ska åka på en längre semester. Lite konstigt tycker Hugo nog att det är, för Viola har ständigt klagat över att det trots det förbättrade kassaflödet inte finns så stora marginaler i rörelsen. Nåväl, pengarna till resan kan ju komma från annat håll, tänker Hugo. Viola vill att Hugo och de andra ska "hålla ställningarna" ett tag. Hugo tänker väl inte så där väldigt mycket på det förrän en bit in i veckan efter. Han får då ett meddelande från Liquida om att kunder påstått sig ha betalat de fakturor som överlåtit och att några av fakturorna ser ut att vara förfalskade. Liquida tänker nu kräva Hugo på ersättning för hela den förlust som Liquida anser sig ha gjort på detta i form av utbetalda belopp för fakturor som överlåtit. Sammantaget uppgår beloppet till drygt 120 000 kronor, varav drygt 88 000 kronor avser fakturor där kunden påstår sig ha betalat direkt till Wheelette och det resterande beloppet avser fakturor där det inte har gått att identifiera någon verklig kund.

Hugo, som knappt kommer ihåg att han skrivit under någon borgen, minns nu något dimmigt om att ha blivit inkallad på Violas kontor för att kontrasignera något. Han skriver under så mycket papper och tänkte väl inte så särskilt mycket på det. Förrän nu! Han rusar till arkivskåpet för att ta fram kopian av factoringkontraktet och mycket riktigt: Längst ner står hans namn som borgensman.

Hjälp Hugo! Är han skyldig att betala, hur mycket och varför i så fall? Ta utgångspunkt i avtalet och reglerna om borgen och ge ett råd om hur Hugo ska agera i förhållande till Liquida. Fundera också över vad som skulle gälla enligt utfyllande rätt. Viola och hennes sambo är förstås inte anträffbara och Hugo har för tillfället ingen möjlighet att överföra pengar från Wheelette till Liquida för de fakturor Liquida reklamerat.



Kontraktsrätt och fordringsrätt VIII

Allmänna fordringsrättsliga principer

Många av fordringsrättens regler har vuxit fram i praxis och rottrådarna för vissa regler är väldigt långa. Seminariet är avsett att tillsammans med de två närmast föregående seminarierna ge en grundläggande förståelse för ämnet fordringsrätt. Tyngdpunkten i detta seminarium ligger på regler om frigörande betalning, kvittning, återkrav, samspelet mellan olika typer av förpliktelser, solidariskt och delat ansvar samt regler om regress.

Föredragningsuppgift

”Missräkning är ingen betalning” är en nästan ordspråksliknande vändning som tidigare fanns i svensk lag. Gör en pedagogisk presentation av läran om missräkning och under vilka förhållanden det går att kräva tilläggsbetalning enligt läran. Ta gärna rättsfallen NJA 1991 s. 3 I & II till utgångspunkt för din presentation. Det kan vara bra att också säga något om hur reglerna om passivitet förhåller sig till läran om misstagsbetalning.

Diskussionsuppgifter

Uppgift I: Kvittning och betalning

”Och under bråket skulle alltså en mycket värdefull klocka ha försvunnit?” Domaren låter inte helt övertygad när Börje framfört sitt krav. Börje har varit i USA tillsammans med sin före detta hustru Vera för att fira att deras gemensamma dotter Agnes gått ut highschool. På restaurangen blev Börje plötsligt indragen i ett bråk och i efterhand är det svårt att riktigt reda ut vad som hänt. Så mycket är dock säkert som att Börje fick föras till sjukhus och att både Vera och Agnes fick vänta oroligt i korridorerna. Börje blev rejält mörbultad och ett öga blev skadat. I efterhand står det klart att Börje kommer att få en synnedsättning på 10 procent till följd av näthinneavlossning och att detta är en följd av slag mot Börjes ansikte av den främmande person som sedan aldrig gick att hitta.

Väl hemkommen till Sverige vill Börje få ersättning för den dyra klocka han påstår sig ha haft på sig under resan och som försvann under bråket.

Börje kontaktade genast sitt försäkringsbolag Skydd AB och krävde ersättning för den försvunna klockan. Den reseförsäkring han hade skulle enligt villkoren täcka den här typen av skador. Problemet är bara att försäkringsbolaget Skydd inte tror honom. Allt går till domstol och nu sitter de här i rätten. Domaren ser skeptisk ut. Det blir inga pengar. Tvärt om åläggs Börje att betala Skydds rättegångskostnader på 234 000 kronor.

Ett år går och Börje betalar inte Skydds krav, trots flera påminnelser. I stället framför Börje ett nytt krav mot Skydd. Börje har nämligen också tecknat en olycksfallsförsäkring hos Skydd som ser ut att täcka kravet. När Börje kontaktar Skydd, vägrar bolaget dock att betala ut någon ersättning förrän Börje betalat dess rättegångskostnader. Åtminstone tänker Skydd hålla inne med så mycket av ersättningen som motsvarar det krav Skydd har mot Börje i anledning av den tidigare rättegången. Enligt Skydds mening är det nämligen tillåtet att kvitta kraven mot varandra. ”Trots allt är det ju skador från samma bråk som vi talar om”, som skaderegleraren uttryckte det vid telefonsamtalet.

Börje blir urförbannad när han får höra försäkringsbolagets ställningstagande och börjar förbereda en ny stämning mot Skydd. För att få hjälp med stämningen lånar Börje lite böcker om skadestånd och försäkringsrätt. Han tycker att han finner bra stöd i en av böckerna. Där står nämligen, om Börje förstått texten rätt, att det inte går att överlåta krav av det här slaget. ”Går de inte att överlåta, kan det ju inte gå att kvitta bort fordringen heller när det gäller ersättning för personskada”, resonerar Börje.

Efter ett par telefonsamtal till olika handläggare lyckas Börje förmå försäkringsbolaget att betala ut all ersättning förutom ett belopp som motsvarar det krav på att få rättegångskostnaderna i den första processen täckta och som Skydd menar sig kunna kvitta mot Börjes krav på ersättning för personskadan. När de väl ska tala om hur beloppet ska betalas ut, anger Börje kontonumret för hans före detta fru Veras konto i Mittbanken. Börje har dock ingen möjlighet att komma åt pengarna utan att få hjälp av Vera. Skälet till att Börje vill att pengarna ska gå in på Veras konto är att han inte vill att det ska synas att han har några pengar, eftersom han är skyldig en förfärlig massa människor pengar och därför står under konstant utmätning. Planen är att förmå Vera att ta ut kontanter som Börje senare kan använda utan att någon får veta att han har pengar.

Vera blir rosenrasande när Börje ringer för att förklara varför hon har för mycket pengar på kontot, faktiskt närmare 600 000 kronor för mycket. Hon är trött på att Börje alltid har ”smarta” lösningar som alltid ligger på gränsen för vad som är lagligt och hon vill inte alls medverka till att han kommer undan från alla långivare som jagar honom och vill ha pengar. ”Du har själv satt dig i detta!”, säger Vera och avslutar telefonsamtalet rätt bryskt.

Börje går nu till försäkringsbolaget och visar att det betalats ut ersättningen till fel person, och han vill därför att bolaget gör en ny utbetalning till ett annat konto. Hur försäkringsbolaget ska få sina pengar menar Börje inte har med honom att göra. Han har ju inte fått några pengar och försäkringsbolaget hade gott kunnat kontrollera kontot bättre innan det förde över pengarna.

Det blev väldigt rörigt allt det här. Det behövs någon som är bra på fordringsrätt för att reda ut vem som kan ställa krav mot vem. Kan Skydd kvitta? Måste Skydd betala till Börje igen? Har Skydd ens betalat? Kan Skydd i så fall kräva pengar av Vera?

Försök finna rättsligt stöd för de svar ni ger på frågorna.

Uppgift II: Solidariskt ansvar och regress

Gullrosa Lantmejeri AB har långsamt byggt upp en lokal produktion av ost. Folk kommer från när och fjärran för att smaka läckerheterna av get- och komjölk. Även om det går bra, vill Gullrosa expandera verksamheten och ägarna Lilian och Louise sätter samman en affärsplan och går till banken. Väl på Bredbankens kontor presenterar de sin affärsplan med ekonomiska kalkyler. Gullrosa har redan lån i Bredbanken, men de är ganska små. För att kunna expandera enligt planen krävs det dock ett rejält lån. Sammantaget kommer Gullrosa att ha skulder på 3 000 000 kronor till banken.

Banken har egentligen inga betänkligheter mot att ge lånet men vill självklart ha säkerhet. Gullrosa Lantmejeri är en liten verksamhet och inventarier och annat som används till osttillverkningen är inte så mycket värda och banken gör bedömningen att det därför behövs annan säkerhet. Lilians faster Tyra har en större fastighet som banken bedömer bör kunna utgöra en del av säkerheten. För att få full säkerhet krävs dock att Lilian och Louise också går i personlig borgen för Gullrosas lån. Borgensåtagandet får följande lydelse:

Härmed går undertecknade i borgen såsom för egen skuld för Gullrosa Lantmejeri AB:s nuvarande och kommande skulder till Bredbanken.

Både Lilian och Louise skriver under borgensåtagandet. Lilian ringer sin faster och efter ett långt samtal går Tyra med på att sätta fastigheten i pant för Gullrosas skuld till Bredbanken. Några dagar senare ordnar Tyra allt det praktiska och Tyras fastighet Fjäderfät 14:3 är pantsatt. Pantavtalet har av vad som är väsentligt här följande lydelse:

Härmed pantsätter jag fastigheten Fjäderfät 14:3. Fastigheten skall utgöra säkerhet för Gullrosa Lantmejeri AB:s nuvarande och kommande skulder till Bredbanken. Skulle realisation bli nödvändig, äger dock fastighetens ägare valrätten att istället för att fastigheten går på exekutiv försäljning lösa in panten till det marknadsvärde fastigheten har då lagligt krav på ianspråktagande av säkerheten framställs.

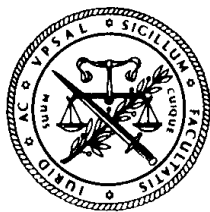
Tyra skriver under pantsättningsavtalet och överlämnar nödvändiga handlingar för att göra panten giltig. Med detta i ryggen och lånet utbetalt, sätter nu Lilian och Louise igång med expansionsplanerna. Till en början går allt fint. Efter ett drygt halvår får de dock problem med distributörerna av deras produkter. Marknaden verkar mättad och efterfrågan på deras genuina, hantverksmässiga produkter är inte så stor som de trott. Som så många småföretagare biter de ihop när det är motigt, men efter ett drygt år från det att de fick lånet och ingen ljusning verkar vara i sikte, inser de att detta inte går. Louise har visserligen en hel del kapital som hon skulle kunna skjuta till för att hålla rörelsen igång ännu en tid, men Lilian och Louise enas om att trots allt inte fortsätta verksamheten. Deras skapelse Gullrosa Lantmejeri försätts i konkurs.

Det är en sorgens dag när de ser hur allt de samlat säljs och sprids. Och ändå blir inte så mycket kvar till att betala banklånet. Efter det att allt är realiserat står en skuld till banken kvar på 1 200 000 kronor. Banken vill därför sälja fastigheten Fjäderfät 14:3 för att täcka delar av skulden. När Tyra kontaktas om försäljningen, åberopar hon bestämmelsen i kontraktet som ger henne rätt att i stället lösa in panten. Banken och Tyra enas efter viss diskussion om att fastighetens marknadsvärde är 900 000 kronor. Efter ytterligare lite förhandlingar, går banken med på att Tyra betalar 300 000 kronor. Summan är ju en tredjedel av det värde som de kommit överens om och Tyra menar därför att det är hennes andel av skulden. Mot betalning av det överenskomna beloppet får Tyra tillbaka alla pantsättningshandlingar och pantförhållandet är därmed upplöst.

Eftersom skulden inte är fullt betald, vänder sig nu Bredbanken till de två borgensmännen för att få ut resten. Lilian får kravet först och betalar vad hon kan. Tyvärr förmår hon inte betala mer än 450 000 kronor av återstående 900 000 kronor. Slutligen krävs även Louise på betalning. När hon får klart för sig att hon förväntas betala 450 000 kronor, invänder hon dock att panten är undervärderad och att den skulle ha tagits i anspråk "till fulla marknadsvärdet" först. Louise menar att fastigheten har ett marknadsvärde på omkring 1 800 000 kronor och då hade ju saken varit ur världen för både henne och Lilian. Louise blir både upprörd och arg och påstår dessutom att bankens beteende är så starkt illojalt mot henne och Lilian, att deras tidigare solidariska ansvar är brutet och att det bara föreligger att delat ansvar nu. Som mest kan hon tänka sig att betala lika mycket som banken fått av Tyra, det vill säga 300 000 kronor.

Det blev inte bra för någon på slutet, men vad gäller egentligen i den här situationen? Kan Louise vägra att betala mer än 300 000 kronor? Vilken

betydelse har det för den slutliga fördelningen mellan dem som gått i borgen respektive ställt tredjemanspant att fastigheten undervärderats och banken godtagit prestation i enlighet med överenskommelsen med Tyra? Hur ska ansvaret fördelas slutligt mellan borgensmännen och tredjemanspantsättaren om ansvaret är solidariskt respektive delat? Försök att bringa reda i allt detta. Glöm inte att ange rättsligt stöd för lösningarna och var beredda på att visa med beräkningar hur fördelningen ska gå till så att det slutar med rätt penningbelopp för alla inblandade.



Kontraktsrätt och fordringsrätt IX

Arbete på annans egendom

Föredragningsuppgift

Behandla begreppet avbeställningsrätt och förklara vad som motiverar detta undantag från principen ”pacta sunt servanda”. Beskriv så detaljerat du kan vilka möjligheter en konsument har att avbeställa en näringsidkares prestation och vilka följderna blir av att en avbeställning sker. Jämför gärna med vad som gäller utanför konsumentförhållanden.

Diskussionsuppgifter

Studera, utöver relevant lagtext och kurslitteratur, rättsfallen NJA 1972 s. 88, NJA 2001 s. 138, NJA 2007 s. 758, NJA 2011 s. 548, NJA 2013 s. 1174, NJA 2014 s. 760 och NJA 2015 s. 110.

Uppgift I: Våtrummet hos familjen Magnusson

Under hösten 2012 utförde Våtrumseliten AB en badrumsrenovering hos familjen Amelia och Ahmed Magnusson med åtta års garantitid. Allt arbete gjordes från grunden eftersom det gamla badrummet var från 1970-talet. Väggarna kaklades och det lades klinker på golvet. Toaletten, badrumsskåpen och alla kranar byttes ut. Det sattes också in ett badkar av större modell (250 liter) med tolv vattenjets och 10 luftjets. Som en del i renoveringen gjordes även en handikappanpassning av badrummet och alla dess funktioner. En sådan anpassning var nödvändig för att sonen Anton (13 år), som var rullstolsburen, skulle kunna använda badrummet. Erforderligt kakel och klinker, kranar samt handikappanpassad toalett och en del annat material levererades av Våtrumseliten. Badrumsskåpen köpte paret Magnusson från HTH för 24 400 kronor. Badkaret köpte de från Sparmax för 39 999 kronor.

Fredagen den 19 oktober 2012 var renoveringen färdig. Magnussons betalade 89 360 kronor till Våtrumseliten, varav 47 360 kronor avsåg arbete och 42 000 kronor material.

Ett antal år senare erbjöds Ahmed ett nytt arbete i norra Sverige. När även Amelia fått en ny anställning på samma ort bestämde sig familjen för att flytta. Inför försäljningen av huset gjordes en besiktning. Det upptäcktes då, i maj 2021, att golvet i badrummet hade så kallat bakfall, vilket innebar att vatten som hamnade på golvet inte rann mot golvbrunnen utan mot väggarna. Flera klinkerplattor längst in under badkaret hade spruckit. Kopplingscentralen för rör i rörsystemet saknade sådan vattentät inklädnad som var föreskriven standard. I besiktningsprotokollet antecknades att det förhållandet att klinkerplattor spruckit troligen berodde på en kombination av att badkaret var ovanligt tungt i fyllt tillstånd och att starka vibrationer uppstod vid användning av jetstrålarna. Trots flitigt bruk av badrummet under alla år hade paret Magnusson inte lagt märke till vare sig bakfallet eller sprickorna. De hade dock aldrig dragit ut badkaret för att städa längst inne i hörnet.

Åtta veckor efter att de fått besiktningsprotokollet hörde paret Magnusson av sig till Våtrumseliten. De krävde att alla de fel som räknades upp i protokollet skulle åtgärdas. Våtrumseliten förnekade allt ansvar. Hela arbetet hade godkänts av paret Magnusson vid färdigställandet i oktober 2012. Det kunde Våtrumseliten visa papper på. De klinkerplattor som använts hos familjen Magnusson var vanligt förekommande i branschen, och inga plattor hade spruckit hos några andra av Våtrumselitens kunder. Att åtgärda bakfallet var inte möjligt utan en total omrenovering av hela badrummet med utbyte av både kakel och klinker.

Veckan därpå ändrade sig familjen Magnusson i fråga om flytt. Amelia hade erbjudits en ny tjänst på sin nuvarande arbetsplats som hon helt enkelt inte kunde tacka nej till, och Anton ville absolut inte flytta från sina kompisar. Naturligtvis måste problemen i badrummet ändå åtgärdas. Paret Magnusson insisterade på att Våtrumseliten var skyldigt att på ett eller annat sätt fixa problemen eller betala för att få problemen fixade. Samtidigt frågade de sig var Anton under tiden skulle uträtta sina behov. En tänkbar (och faktiskt väldigt bra) lösning skulle vara att dörren till husets andra badrum också breddades. ”Så får det bli”, resonerade paret. Även för den åtgärden ville paret såklart ha ersättning av Våtrumseliten.

Vad gäller i förhållandet mellan Magnussons och Våtrumseliten?

Uppgift II: Ormen Långe

Drillman AB är en större aktör i anläggningsbranschen. Bland pågående arbeten märks konstruerandet av en ny vägtunnel under Kolmården, där företaget bland annat tillhandahåller den fullortsborrmaskin som används under projektet: ”Ormen Långe”. Löpande service och reparationer på bormaskinen sköter Drillman självt, men vid större problem anlitar Drillman den av tillverkaren anvisade firman Anläggningsservice AB. På en enhet som den aktuella kan det under drift bli fråga om ett par sådana mer kvalificerade uppdrag i månaden.

För några veckor sedan skar sig Ormen Långes maskineri på grund av obalans i svängkranslagren. Drillmans platschef Gudrun Fridsmed anlät Anläggningsservice för att åtgärda problemet. Ett driftstopp kan få katastrofala ekonomiska konsekvenser, men redan efter en vecka – betydligt snabbare än befarat – meddelade Anläggningsservice att borrar-maskinen var klar för drift. Fridsmed var tacksam för detta men mindre nöjd med den saftiga fakturan. Det visade sig att Anläggningsservice inte bara åtgärdat problemen med svängkranslagren utan också gått över mjukvaran och till en betydande kostnad åtgärdat ett antal problem som företaget påstod sig ha upptäckt. De åtgärdade mjukvaruproblemen var synnerligen allvarliga men de hade ingenting att göra med att maskineriet skurit sig denna gång. Verkstadschefen på Anläggningsservice hade bett en mekaniker höra av sig till Drillman ("för formens skull – att maskinen måste fixas omedelbart är ju självklart"). När mekanikern inte fått något svar på de tre första försöken, med några timmar mellan varje försök, hade hon gett upp.

Fridsmed hörde omgående av sig till Anläggningsservice och protesterade. Drillman hade inte beställt några mjukvaruarbeten och hade inte för avsikt att betala för några sådana. Anläggningsservice stod dock på sig. Det gällde mjukvaruproblem som upptäckts under arbetet med svängkranslagren. Problemen låg klart utanför Drillmans egen servicekompetens. Om de inte hade åtgärdats, skulle de med stor sannolikhet ha orsakat stora skador och kostnader, ja rentav personskador. Det hävdade i varje fall företrädaren för Anläggningsservice: "Ni hade helt enkelt inget val, och förr eller senare hade ni anlitat oss ändå. Nu slipper ni konsekvenserna av ett mjukvaruhaveri." Svaret från Fridsmed blev kort och koncist: "Det var oavsett inte ert beslut att ta." Samtalet trycktes bort.

Mjukvaruproblem slapp Drillman, men Ormen Långe havererade likafullt en tid senare, av andra skäl. Det visade sig att Monteringskonsult AB, en underentreprenör som Anläggningsservice anlitat, hade slarvat vid kontrollen av de komponenter som monterades vid reparationen av svängkranslagren. Så småningom, genom ett komplicerat förlopp, hade brister i dessa komponenter lett till att borrens hydraulik slagits ut. Turligt nog kunde problemet åtgärdas relativt snabbt. Priset för reparationerna och nödvändigt materialinköp blev emellertid mycket högt.

I det standardavtal till vilket alltid hänvisas när Drillman anlitar Anläggningsservice återfinns följande bestämmelse.

Ersättningsansvar

Part är skyldig att ersätta motparten för skada på grund av avtalsbrott, om parten varit vårdslös eller om skadan beror på fel eller försummelse. Ersättningsskyldigheten är begränsad till 15 procent av kontraktssumman.

För skada på grund av avbrott eller störning i industriell produktion föreligger ingen ersättningsskyldighet.

De ansvarsbegränsningar som följer av denna paragraf gäller inte när part gjort sig skyldig till grov vårdslöshet.

En identisk bestämmelse finns upptagen i det avtal som gäller mellan Anläggningsservice och Monteringskonsult.

Undersök förutsättningslöst vem som kan åläggas att betala vad till vem och förklara varför. Vilka argument kan de inblandade tänkas komma med och hur ska dessa värderas?



Kontraktsrätt och fordringsrätt X

Immateriella tjänster och handelsrepresentation med mera

Föredragningsuppgift

I NJA 2009 s. 672 visade HD hur utfyllande rätt kan konstrueras på ett fält som saknar direkt tillämpliga lagregler, nämligen återförsäljningsavtalets. Bland annat hänvisade HD till den europeiska modellregelsamlingen Draft Common Frame of Reference (DCFR). När det likartade fallet NJA 2018 s. 19 publicerades var det därför inte särskilt förvånande att såväl underinstanserna som föredraganden i HD hade byggt sina bedömningar på denna modellregelsamling. Mer förvånande var möjligen att HD i sina domskäl inte ens nämnde DCFR. Hur ska det förstås? Är DCFR inte (längre) relevant eller fanns det någon avgörande skillnad mellan 2009 års och 2018 års fall som bara HD såg? Vad är DCFR för någonting? Vilken status har – enligt din bedömning – modellregelsamlingen som rättskälla?

Diskussionsuppgift

Studera, utöver relevant lagtext och kurslitteratur, rättsfallen NJA 1984 s. 600, NJA 1987 s. 243, NJA 2000 s. 569, NJA 2012 s. 419, NJA 2018 s. 19 och NJA 2018 s. 171.

Albert och Sara på Västgötsläppen

På den vackra – men ack så blåsiga – Västgötsläppen strax utanför Lidköping bodde det icke gifta paret Albert och Sara. De hade en gård och till gården hörde också åkermark i en anseelig mängd. Paret hade tidigare haft en del boskap, men lönsamheten hade varit dålig. Genom en bekant kom paret i kontakt med en generalagent för en solpanelstillverkare. Det visade sig att tillverkaren skulle försöka etablera sig på den svenska

marknaden. Världsmarknadspriset på solpaneler hade sjunkit så till den grad att det numera var lönsamt att sätta upp solpaneler även i ett så tidvis solfattigt land som Sverige. Genom generalagenten skulle tillverkaren skapa ett nätverk av återförsäljare av solpaneler. Återförsäljarna skulle själva utföra den nödvändiga projekteringen, inklusive eventuell ansökan om bygglov, och installera solpanelerna hos kund.

Sara ville och hade alltid velat förändra världen till det bättre, och Albert hade aldrig gått emot henne på den punkten. De hoppade på solpanelståget, läste på och gick ett antal internutbildningar som generalagenten ordnade. Det var mycket att sätta sig in i. För att få till stånd en god projektering måste man inte bara kunna räkna ut hur mycket ström solpanelerna kunde tänkas alstra om de sattes i ett visst väderstreck. Man måste också ha kolla på viss skattelagstiftning och olika taks hållfasthet. Dessutom måste man lära sig att installera själva solpanelerna och de tillhörande växelriktarna.

Efter att ha tillägnat sig den nödvändiga kunskapen var det dags att skrida till verket. Albert och Sara, eller snarare deras företag, ingick avtal med generalagenten. I avtalet, med rubriken ”Återförsäljningsavtal”, föreskrevs att agenten skulle leverera en viss mängd paneler per månad, som Albert och Sara sedan skulle sälja vidare och installera hos kund. Enligt avtalet kunde Albert och Sara minska på den månatliga leveransen genom att avbeställa eller förändra mängden två månader före leverans. De kunde även öka leveransen. Osålda exemplar kunde mot en relativt hög fraktkostnad returneras till agenten. Därtill föreskrevs att generalagenten skulle sätta ett visst listpris, och att Albert och Sara skulle få köpa solpanelerna för en viss procent av det priset. Av avtalet framgick också att Albert och Sara själva fick sätta det pris de önskade mot slutkund. De skulle dessutom få en bonus om de sålde ett visst antal paneler under ett år, med avstämning per januari varje år. Avtalet innebar även ett åtagande av agenten att i viss omfattning marknadsföra solpanelerna inom det återförsäljningsområde i Västra Götalandsregionen där Albert och Sara fick ensamrätt att sälja generalagentens paneler.

Alberts och Saras likviditet var efter många dåliga år i jordbruket inte den bästa. Gården var redan kraftigt belånad och de hade inte möjlighet att köpa, eller ens låna till att köpa, den nödvändiga utrustningen. Bland annat behövdes en lastbil med kran för att transportera solpanelerna till kunderna och lyfta upp panelerna på kundernas tak. Det behövdes också byggnadsställningar för att kunna montera solpanelerna på taken. Generalagenten var mån om att komma igång med försäljningen av solpaneler och ordnade därför leasingavtal avseende såväl lastbil som byggställningar, så att Albert och Sara skulle komma igång med verksamheten.

Två separata ”leasingkontrakt” upprättades. I avtalet angående lastbilen föreskrevs att Albert och Sara skulle utge viss ”avgift” per månad, men någon klausul om avtalstid blev inte införd i avtalet. Generalagenten menade att en lastbil hade en naturlig livslängd på tio år och att avtalet därför skulle få ett naturligt slut. Tanken var dock att leasingupplägget bara skulle vara temporärt, och det skrevs in en möjlighet för Albert och

Sara att köpa loss lastbilen. Det pris som i så fall skulle betalas framgick till och med på varje avgiftsfaktura, och det räknades ut mot bakgrund av bland annat de avgifter de redan hade erlagt, så att priset minskade över tid. I avtalet angående byggnadsställningarna föreskrevs att Albert och Sara skulle erlägga viss avgift per månad samt att de skulle ha rätt att när som helst köpa loss ställningarna, varvid en värdering skulle göras och det då gällande marknadsvärdet skulle avgöra priset.

På grund av Alberts och Saras bristfälliga likviditet skrevs det in i "Återförsäljningsavtalet" att de inte behövde betala för solpanelerna för-
rån de fått betalt av kund. Det noterades att de inte fick förfoga över solpanelerna på annat sätt än genom försäljning till kund och att de var redovisningsskyldiga för försäljningslikviden mot generalagenten. För övrigt lämnades avtalet oförändrat.

Verksamheten rullade på. Då konjunkturen vände uppåt efter finans-
krisen växte intresset för solpaneler. Det gynnsamma läget gjorde att näs-
tan inga solpaneler behövde returneras till generalagenten på grund av att
de inte gått att sälja. Albert och Sara kunde till och med betala av en del
av sina lån på gården. De valde dock att inte krångla till det utan sålde
solpanelerna till det av generalagenten rekommenderade priset. Återför-
säljningsavtalet var visserligen skrivet på tre år men varken paret eller
generalagenten var mycket för pappersarbete utan fortsatte affärerna
som vanligt trots att avtalet löpte ut.

I början av 2022 bestämde Albert och Sara sig för att göra om i köket.
Planerna kom dock att läggas på is sedan de åkt ut till den svenska Mö-
beljätten. I varuhuset fanns massor av reklam för företagets nya produkt:
solpaneler. "Då blir nog våra paneler alldeles för dyra", spådde Albert
bittert. Och så blev det. Snabbt började parets försäljning minska.

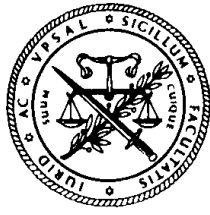
Det visade sig snart att det inte var bara Sara och Albert som fått pro-
blem. Generalagenten ringde i mars 2022 upp Albert och Sara och med-
delade att tillverkaren inte längre skulle sälja några solpaneler i Sverige.
Generalagenten konstaterade lakoniskt: "Jag säger upp återförsäljnings-
avtalet med omedelbar verkan. Förresten var det ju ingånget för 2011–
2013, så egentligen behöver jag väl inte ens säga upp det." När Albert
och Sara sa att de ville köpa loss lastbilen och byggnadsställningarna me-
nade generalagenten att det inte längre kunde finnas någon sådan rätt:
"Det är ju inte längre relevant. Jag säger hur som helst upp båda leasing-
kontrakten också!"

När generalagenten lagt på luren utbrast Albert förtvivlat: "Vi ska väl
inte bli bönder igen! Kan de verkligen göra så här, Sara?" Hon svarade
inte, men hela hennes uppenbarelse signalerade ett desperat: Det går an!

Senare visade det sig att generalagenten i april 2022 hade sålt kundre-
gistret avseende Västra Götalandsregionen till Möbeljätten och därige-
nom gjort sig en rejäl hacka på det arbete som Albert och Sara lagt ner
under årens lopp. Möbeljätten hade sålt solpaneler till flera av de kunder
som fanns i registret. Dessutom hade generalagenten tagit kontakt med
några av Videbecks solpanelskunder, de som låg lite efter med sina be-
talningar, och krävt att dessa skulle betala "direkt" till generalagenten.

Några av kunderna hade hörsammat kravet. Andra hörde av sig till Videbeck och frågade vad som gällde: ”Till vem ska vi betala egentligen?”

Paret Videbeck har nu tagit kontakt med er för att be om hjälp. När ni granskar deras affärsförhållande med generalagenten visar det sig att de aldrig har fått någon bonus, trots att Sara skickat brev angående bonus till generalagenten i januari 2012 och i januari 2013. Det framgår också att priset för att köpa lastbilen enligt den senaste fakturan är lägre än lastbilens marknadsvärde. Er uppgift är att agera *rådgivare* och inte bara utreda rättsläget utan också utvärdera potentiella lösningar utifrån vad som kan bedömas som juridiskt gångbart och vad som är mest fördelaktigt för paret Videbeck. Hur bör paret agera? Vad bör de framhålla eller försöka tona ner i kontakterna med generalagenten och övriga motparter eller deras juridiska ombud?



Kontraktsrätt och fordringsrätt XI

Hyra av fast egendom

Föredragningsuppgift

I JB 12 kap. finns bestämmelser om total och partiell sublokation. Hur skiljer sig dessa åt och vad kan förklaringen till skillnaderna vara? Varför är det viktigt att i ett enskilt fall veta vilken upplåtelseform som är för handen? Berätta så pedagogiskt du kan om total och partiell sublokation och om skillnaderna i JB:s reglering av dessa upplåtelseformer.

Diskussionsuppgifter

Studera, utöver relevant lagtext och kurslitteratur, rättsfallen NJA 1999 s. 35, NJA 2011 s. 454, NJA 2013 s. 1112 och RBD 19:88.

Uppgift I: En sliten lägenhet med objudna gäster

Oskar Martinsson hyr en trerumslägenhet som inte är i bästa skick. Tapeterna är smutsiga och trasiga. Målningen på snickerierna är gulnad och skadad på flera ställen. Fram till för drygt två veckor sedan huserade det dessutom någon sorts småkryp i skafferiet. Av det skälet förvarar Oskar fortfarande alla sina torrvaror i kylskåpet.

Redan när Oskar flyttade in för sex veckor sedan bad han hyresvärden renovera lägenheten. Hyresvärden höll med om att det kunde behövas en renovering men bad att få återkomma om saken. En vecka senare upptäckte Oskar småkrypen i skafferiet. Han ringde då till hyresvärden och bad om hjälp. Samtidigt påminde han hyresvärden om bostadens dåliga skick. Värden bad att få återkomma om båda dessa saker.

När två veckor hade förflutit från det sistnämnda telefonsamtalet, inget hade hörts från hyresvärden och småkrypen hade ökat i antal, bestämde sig Oskar för att i samband med nästa hyresinbetalning göra avdrag på hyran med ett belopp som han, efter en sökning på internet, uppfattade som skäligt. Han kontaktade en skadedjursbekämpare som

redan dagen därpå dök upp i lägenheten och vidtog adekvata åtgärder. Småkrypen försvann men kostnaden för saneringen blev hög. Skadedjursbekämparen instruerades att skicka fakturan till hyresvärden.

Styrkt av framgången med småkrypen bestämde sig Oskar redan dagen därpå för att ta saken i egna händer även såvitt avsåg lägenhetens allmänna skick. Han anlidade en nystartad byggfirma som ännu inte hade så många andra uppdrag. Avtal slöts om renovering av alla ytskikt i hela lägenheten, med upplysning om att det var hyresvärden som skulle faktureras för arbetet. Byggfirman satte genast igång arbetet, som kunde utföras på bara en vecka.

Nu har det gått ytterligare en liten tid. Hyresvärden fick i förra veckan en faktura från skadedjursbekämparen och i morse även en faktura från byggfirman. Hon är förbluffad. Även Oskar har fått fakturor från skadedjursbekämparen och byggfirman. Dessa fakturor är identiska med de fakturor som har ställts på och mottagits av hyresvärden.

Bedöm de inblandade parternas inbördes rättigheter och skyldigheter.

Uppgift II: Barnfamiljen på Boråsvägen

I en hyresfastighet på Boråsvägen i Vänersborg bor familjen Smith, som består av två föräldrar och två barn, i en lägenhet om två rum och kök. De har hyrt lägenheten i fem år. Barnen är nio respektive tolv år gamla. Deras sommarlov lider mot sitt slut.

a) Sina hyresinbetalningar

Under snart ett år har paret Smith ofta varit sent med sina hyresinbetalningar. En förteckning över inbetalningar ser ut som följer:

År	Månad	Betalningsdag	Dröjsmål
2022	september	21 september	21 dagar
2022	oktober	10 oktober	10 dagar
2022	november	rätt tid	-
2022	december	4 december	4 dagar
2023	januari	9 januari	9 dagar
2023	februari	2 februari	2 dagar
2023	mars	rätt tid	-
2023	april	12 april	12 dagar
2023	maj	1 juni	30 dagar
2023	juni	ännu inte betald	
2023	juli	ännu inte betald	

Hyresvärden är missnöjd med makarnas Smiths betalningsrutiner. Varje gång hyran varit försenad har påminnelser skickats till dem. Ibland har även en andra påminnelse gått ut. I slutet av 2022 tog värden kontakt med paret för att diskutera dess betalningsmoral. Det framkom då att en

av dem, hustrun, hade förlorat sitt arbete och att de därför hade svårt att få pengarna att räcka till. Värden tyckte synd om familjen men klargjorde att hyran måste betalas.

Betalningsdröjsmålen har fortsatt. Värden har ånyo pratat med makarna Smith, sammanlagt tre gånger. Vid dessa tillfällen har värden på samma sätt klargjort att det är nödvändigt att betala hyran, för annars kommer hyresavtalet att behöva sägas upp. Paret har vädjat och bett om förståelse. Familjen kan inte flytta till en mindre lägenhet; de är redan trångbodda. Dessutom vill de absolut inte flytta på barnen, som går i skolan två kvarter bort och har alla sina kompisar i närområdet. Hyresvärdens besök har blivit ett stigma för familjen och numera är barnen rädda för honom. Yngsta barnet börjar gråta när han ser hyresvärden.

Trots dessa hjärtskärande omständigheter har hyresvärden beslutat att familjen måste flytta. Hyresvärden har en näringsverksamhet att sköta, husen kostar pengar och intäkter måste in. Förvisso är hyresvärden inte beroende av verksamheten för sin försörjning eftersom den bedrivs vid sidan av hans vanliga arbete. Hyresfastigheten, på vilken det finns två hus med åtta lägenheter i varje, har han och hans syster ärvt. Intäkterna från verksamheten utgör ett fint tillskott i kassan för dem.

Ni kontaktas av hyresvärden den 15 augusti 2023. Han ger er i uppdrag att se till att familjen flyttar. Vilka är utsikterna att lyckas med det?

b) Störda grannar

Det visar sig i ett alternativt scenario att hyresvärden trots allt är beredd att se mellan fingrarna när det gäller de sena hyresinbetalningarna. Emellertid känner sig hyresvärden ändå tvungen att säga upp hyresavtalet på grund av att familjen stör sina grannar. Hyresvärden har flera gånger skickat anmaningar om att familjen måste sluta med störningarna. Han har även besökt familjen upprepade gånger, alltid i samband med helger då störningarna varit särskilt allvarliga. Varje gång har det förklarats för familjen vad störningarna består i och att det finns risk för att hyresavtalet kommer att sägas upp. Störningarna beror sorgligt nog på att maken i familjen misshandlar sin hustru. Då skriker inte bara de vuxna utan även barnen. Det slås i dörrar och hunden skäller.

Bedöm hyresvärdens möjlighet att få hyresavtalet att upphöra. Undersök även hustruns rätt bo kvar om hon klargör att hon tänker ansöka om skilsmässa från sin make.

Uppgift III: Lägenhetsbytet

Farah och Olle bor en hyreslägenhet om ett rum och kök. De väntar sitt första barn och vill därför gärna ha ett större boende. Minst ett rum till behövs, menar de, helst två. Läget på bostadsmarknaden gör att de inte har råd att köpa en bostadsrätt. Nu slumpar det sig så att de har fått höra att några kompisars kompisar, Peter och Sagros, ska separera och att ing-

en av dem har råd att bo kvar i den trerumslägenhet som de hyr. Sagros tänker köpa en bostadsrätt men Peter har det sämre ställt och vill hyra något mindre. På en middag hos de gemensamma vännerna inser Peter, Farah och Olle att de skulle kunna byta lägenheter med varandra. Det visar sig emellertid att Peter och Sagros hyresvärd motsätter sig ett byte, dels med hänvisning till att det är hennes fastighet och att det därför är hon och ingen annan som har rätt att välja vem som ska bo i huset, dels därför att hon själv vill flytta in i lägenheten.

Har Peter och Sagros rätt till ett byte?

Anta i stället att båda parens hyresvärdar samtycker till bytet. Samtliga inblandade enas om ett datum när Farah och Olle samt Peter och Sagros ska lämna sina respektive lägenheter och flytta in i byteslägenheterna, angående det senare paret endast Peter då förstås. Flytten ska äga rum i månadsskiftet två månader efter att parterna enats om bytet. Överenskommelsen formaliseras inte. En vecka före flyttdagen meddelar Sagros att det inte blir något byte. Han och Peter har gått i parterapi och bestämt sig för att inte separera. ”Självfallet” vill de bo kvar i sin lägenhet, ”och de har ju besittningsskydd”.

Måste Peter och Sagros fullfölja bytet?

Uppgift IV: Det gamla anrika hotellet

Sedan sju år gäller ett hyresavtal mellan Neféli Mercouri och Fastighetsbolaget Drevet AB. Verksamhetsändamålet är att bedriva hotell. Det har bedrivits hotellverksamhet i lokalerna i snart hundra år. Hotellet är av den gamla hederliga sorten som inte verkar under någon av de stora hotellkedjorna. Det finns sammanlagt sexton rum i hotellet och därtill en restaurang som attraherar även andra än hotellets gäster. Hyresavtalet löper på femårsperioder med automatisk förlängning på samma tidsperiod om avtalet inte sägs upp. För lite drygt tre år sedan enades parterna om att Mercouri även skulle hyra en till hotellet angränsande lokal om sextio kvadratmeter som låg i markplan. Hyresgästen i den angränsande lokalen, Valentina Suarez, var mycket nöjd över uppgörelsen eftersom den innebar att hon kunde lämna lokalen ett år innan hyresavtalet löpte ut. Hennes hyresavtal löpte på tre år med automatiskt förlängning på samma tidsperiod för det fall avtalet inte sades upp. Under de två år Suarez bedrivit verksamhet i lokalen hade hon inte lyckats gå med vinst. Att slippa driva förlustverksamheten ytterligare ett år var en lättnad.

Syftet med att utöka lokalytan i hotellet var att göra den relativt snålt tilltagna foajén lite större. Tanken var att väggen mellan befintlig foajé och den angränsande lokalen skulle rivas. Receptionsdisken skulle därmed kunna göras lite längre och utrymme skapas för några loungegrupper. Parterna var fullständigt överens om att väggen skulle rivas, om hur den nya foajén skulle utformas och även om att Mercouri själv skulle

bekosta och ombesörja ombyggnationen. Något nytt hyreskontrakt skrevs inte, vare sig för hotellet som sådant eller för den yta som motsvarade lokalen. Från och med att Mercuori fick tillträde till den angränsande lokalen debiterades hon mer i hyra, nämligen ett belopp som motsvarade den hyra Suarez hade betalat enligt sitt hyresavtal för lokalen.

För någon vecka sedan lämnade Drevet AB över en skriftlig uppsägning till Mercuori som uppfyllde alla formkrav till hundra procent. Uppsägningen var till upphörande och rörde lokalen om sextio kvadratmeter. Enligt handlingen återstod tio månader av hyrestiden. Anledningen till uppsägningen angavs vara att fastighetsägaren skulle ändra inriktning på sin verksamhet i den del av huskroppen som lokalen ligger i. För närvarande var det en traditionell galleria där, men det skulle nu bli ett så kallat coworkinghotell. Lokalerna ska bli spektakulära – ut med det gamla! – och så även tjänsterna som kommer att erbjudas dem som hyr in sig. Det är viktigt att stå sig i konkurrensen på coworkingmarknaden. Mercouri motsätter sig uppsägningen och menar att det inte är möjligt att säga upp de sextio kvadratmetrarna. Hyresvärden svarar med att Mercouri kan bespara sig mödan att protestera eftersom även hotellet kommer att sägas upp om dryga två år. Coworkingverksamheten beräknas då behöva expandera. Budskapet är att Mercouri kan börja söka jobb.

Mercouri tänker inte ge upp så lätt. Hon kontaktar er för att få hjälp med att reda ut möjliga tillvägagångssätt för att skydda sina intressen.



Kontraktsrätt och fordringsrätt XII

Arrende, bostadsrätt, kreditköp och leasing

Föredragningsuppgift

Undersök vilka formkrav som uppställs i reglerna om hyra, arrende och bostadsrätt. Beskriv skillnaderna och reflektera över hur det kommer sig att lagstiftaren valt så skilda lösningar i de olika fallen. Beakta huruvida formkrav över huvud taget uppställs och, i förekommande fall, formkravens utformning och rättsverkningarna av att formkraven inte iakttas.

Diskussionsuppgifter

Studera, utöver relevant lagtext och kurslitteratur, rättsfallen NJA 2013 s. 1190, NJA 2020 s. 822 och NJA 2020 s. 951.

Uppgift I: Blomsters arrende i Eda och bostadsrätt på Floragatan

I början av april 2023 hölls syn på ett arrendeställe i Eda kommun i Västra Värmland. Chiara Blomster skulle flytta från en gård där hon bedrivit jordbruk i över 40 år och före henne hennes föräldrar och farföräldrar. Hon hade länge hoppats på att jordbruket skulle tas över av antingen hennes son eller hennes dotter. När jordägaren fått höra talas om detta hade han emellertid sagt upp arrendet. Det var lika bra det, hade Chiara tänkt, eftersom det ändå inte var något av barnen som hade visat intresse för jordbruket. De hade båda flyttat till Uppsala för studier i början av 2000-talet och blivit kvar där för vidare akademisk karriär. Chiara hade därför gått med på att inte förlänga arrendet. Jordägarens uppsägning hade varit till den 15 april 2022 men arrendenämnden hade meddelat ett års uppskov med avflyttningen.

Vid sin besiktning noterade synemännen att stora delar av två åkerskiften var täckta av vatten. Chiara kände till detta och förklarade att det hade varit ett ständigt återkommande problem under åren. Hon berättade att hon brukat bespruta skiftena löpande och dessutom vid flera tillfällen rensat ogräs mekaniskt, men att det inte hade räckt för att hålla

marken dränerad. Jordägaren menade att Chiara hade varit skyldig att vidta mer omfattande åtgärder i form av täckdikning för att förhindra att området blev vattensjukt. Han krävde att synemännen skulle notera detta som en brist i underhållet med ersättningsansvar som följd och fastställa kostnaden för en täckdikning.

I samband med synemännens besiktning framställde jordägaren även ett anspråk direkt mot Chiara rörande ett magasin och en cistern för spillolja som hon sålt till en arrendator två gårdar bort. I tron att arrendet skulle övertas av något av barnen hade Chiara fem år tidigare uppfört det aktuella magasinet och köpt ifrågavarande cistern för spillolja, vilken anbringats på en cementyta bakom magasinet. Jordägaren hade per telefon uttryckt intresse av att lösa in magasinet och cisternen samt lagt ett bud på dem. Chiara hade dock omedelbart avfärdat erbjudandet som för dåligt. Nu krävde jordägaren ersättning för att Chiara hade sålt magasinet och cisternen till annan.

Det hände även mycket annat i Chiaras liv under denna tid. Den 16 april 2023 gick hon på visning av en fyrarumslägenhet på Floragatan i Uppsala. När hon klev in över tröskeln uppmuntrade den vänliga mäklaren henne att se sig omkring. I lägenhetens klädkammare fanns det vid tillfället vissa tecken på fuktskador på väggen bakom en löst stående garderob, där färgen börjat flagna. Några av de andra spekulanterna på visningen lutade ut den tomma och därmed ganska lätta garderoben från väggen och lade märke till dessa fuktskador, men det gjorde inte Chiara. Hon gick in i klädkammaren och snokade runt lite bland kläderna och prylarna där, men hur väggarna såg ut, det tänkte hon inte så noga på. En tidigare innehavare av bostadsrätten hade renoverat lägenheten och i samband med det installerat en dusch i det toaletterum som låg intill klädkammaren. Där hade det tidigare bara funnits en toalett och ett handfat. Det förhållandet att en dusch skulle komma att generera ökad luftfuktighet i rummet och kräva en annan kapacitet på ventilationen än vad som tidigare varit fallet, hade vederbörande inte tänkt på. Det hade således inte gjorts något åt ventilationen i toaletterummet.

Den 19 april 2023 köpte Chiara bostadsrätten. Hon beviljades medlemskap i bostadsrättsföreningen veckan därpå. Lagom till midsommar samma år flyttade hon in i lägenheten.

Det var först den 2 augusti 2023 som Chiara blev medveten om fuktskadorna. Vid flytten hade den inhyrda flyttfirman fyllt klädkammaren med flyttlådor. Det var inte förrän dessa lådor hade tömts som Chiara kunde inspektera klädkammaren närmare. Hon hörde genast av sig till såväl säljaren av bostadsrätten, Benjamin Johnsson, som bostadsrättsföreningen. Hon begärde av båda att badrummet och klädkammaren skulle rustas upp så att standarden blev godtagbar. Något borde göras åt ventilationen. Väggarna i klädkammaren borde spacklas och målas om. Dessutom ville hon ha skadestånd för besväret.

Utred rättsläget!

Uppgift II: Den leasade ismaskinen

Enligt ett leasingavtal daterat den 20 december 2022 leasar Broakulla IF en fyrhjulsdriven ismaskin av Bamzoni AB. Ismaskinen är i dagsläget, den 20 oktober 2023, värd ungefär 1 000 000 kronor. Marknadspriset på en ny ismaskin av samma modell var den 1 januari 2023 ungefär 1 500 000 kronor, och någon större förändring av marknadspriset har inte ägt rum.

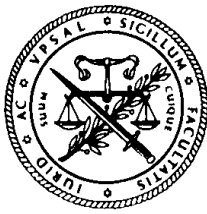
Leasingavtalet löper, enligt punkt 1 i villkoren, på två år från och med den 1 januari 2023 utan möjlighet till uppsägning från leasetagarens sida. Enligt punkt 2 är leasingupplägget sådant att leasetagaren vid leasingtidens början ska erlägga 300 000 kronor och därefter var tredje månad 200 000 kronor i förskottshyra till leasegivaren. I punkt 5 förordnas en köpoption enligt vilken leasetagaren har rätt att vid avtalstidens slut förvärva ismaskinen för ”följande optionssumma: 100 000 kr”. Utnyttjas köpoptionen tidigare än så, ska enligt punkt 6 leasetagaren därutöver betala ett belopp motsvarande alla de återstående leasingavgifterna, och hela beloppet ska i så fall erläggas ”inom tio dagar”. Väljer leasetagaren att avstå från sin optionsrätt är leasetagaren vid avtalstidens slut skyldig att sända tillbaka ismaskinen till leasegivaren, som enligt punkt 3 i avtalet oupphörligen har äganderätt till objektet. Vidare står det i punkt 3 att leasetagaren förbinder sig att förse ismaskinen med en plåtbricka av vilken det ska framgå att maskinen tillhör leasegivaren. Enligt punkt 4 har leasegivaren rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan om leasetagaren i mer än 14 dagar dröjer med att erlägga leasingavgiften eller en icke obetydlig del av den. Enligt samma punkt är följden av en sådan uppsägning att ismaskinen omedelbart ska återsändas till leasegivaren. Inga leasingavgifter ska återbetalas.

På senare tid har Broakulla IF periodvis haft en del likviditetsproblem och betalade därför den 1 oktober 2023 endast 100 000 kronor till Bamzoni. Även den 1 juli 2023 erlades ett för litet belopp: 190 000 kronor. Broakulla IF skrev i ett meddelande till Bamzoni den 2 oktober 2023 att föreningen avsåg att betala ”ytterligare 110 000 kronor avseende fjärde kvartalet 2023 senast den 30 oktober”. Bamzoni svarade att företaget emotsåg ”betalning av 10 000 kronor avseende tredje kvartalet och 100 000 avseende fjärde kvartalet 2023 inom de närmaste dagarna”.

Broakulla IF:s företrädare har nu tagit kontakt med en ekonomisk rådgivare som ska hjälpa till med att konsolidera föreningen. Rådgivaren har förklarat för dem att det skulle vara ekonomiskt fördelaktigt att så snart som möjligt köpa ut ismaskinen. Broakulla IF har därför vänt sig till Bamzoni och åberopat den köpoption som framgår av leasingavtalet. Rådgivaren har frigjort kapital och förberett en banköverföring motsvarande 100 000 kronor plus värdet av de leasingavgifter som ännu inte betalats, med avdrag för 175 000 kronor, som enligt rådgivaren ”kan beräknas motsvara kreditkostnaden för den återstående avtalstiden på 14 månader”. Föreningen är mån om att få behålla ismaskinen eftersom det annars inte kommer att kunna bli någon is på deras skridskobanor under

den stundande vintersäsongen. Bamzoni skulle å sin sida gärna se att leasingavtalet upphörde. Företaget har kontaktats av flera hugade is-maskinsspekulanter, som alla är beredda att betala en högre leasingavgift än den som Broakulla IF betalar.

Twist uppstår. Basgrupp A och B kontaktas av Broakulla IF. Basgrupp C, D och E kontaktas av Bamzoni. På seminariet ska ni mötas för en förhandling där målet för vardera parten är att nå en uppgörelse som är så förmånlig för parten som möjligt. Inför seminariet bör Broakulla IF:s ombud och Bamzonis ombud träffas var för sig för att samordna argumenten. Tänker ni att ena sidan har ett uppenbart försteg bör ni studera källmaterialet och kurslitteraturen mer noggrant. Spetsa argumenten och var ett gott ombud för den part ni representerar!



Kontraktsrätt och fordringsrätt XIII

Särskilda avtalstyper

Diskussionsuppgifter

Studera, utöver relevant lagtext och kurslitteratur, rättsfallen NJA 1963 s. 105, NJA 1974 s. 526, NJA 1990 s. 745, NJA 2002 s. 467 och NJA 2021 s. 245.

Uppgift I: Åter till Kaufers köp och Sellers leverans av tryckpress

Återvänd till seminariet Kontraktsrätt och fordringsrätt I. Anta vid i övrigt oförändrade omständigheter i båda uppgifterna att standardavtalet NL 17 ingår i parternas avtal (NL 17 finns bilagt i Håstad, Köprätt).

Förändras rättsläget på något sätt och i så fall hur? Förbered kortfattade, pedagogiska och kärnfulla presentationer avseende båda uppgifterna!

Uppgift II: Bostadsrättsföreningen Järneken

I bostadsbristens Uppsala var byggtakten hög. Skön Bostad AB var en etablerad aktör i byggbranschen som verkade för att det skulle byggas fler bostäder. Bolaget hade initierat en rad byggprojekt rörande bildande av bostadsrättsföreningar och uppförande av bostadsrättshus. Våren 2027 började man närma sig färdigställandet av tre hus som ingick i bostadsrättsföreningen Järneken. Denna förening var en så kallad byggmästarbildad förening med en byggande styrelse. Så gott som samtliga förhandsavtal för de tre husen i föreningen hade ingåtts under tidsperioden augusti–oktober 2023. Projektet hade dock dragit ut på tiden vilket lett till en del missnöje hos dem som ingått avtal rörande bostadsrätterna.

I förhandsavtalen för ett av de tre husen hade det angetts att beräknad tidpunkt för upplåtelse var ”oktober/november 2026” och att beräknad tidpunkt för tillträde var ”i december eller januari månad”. I realiteten

kom upplåtelseavtal för detta hus emellertid att ingås först den 21 december 2026, och som tidpunkt för tillträde kom att anges ”april/maj 2027”. Fyra av förhandstecknarna, Ulf, Alf, Rolf och Gratton, blev helt tagna på sängen då de fick besked om denna nya tidsram i oktober 2026. De hade alla fyra räknat med att få tillträda sina respektive bostadsrätter senast i mitten av december 2026. De drog sig till minnes att det vid ingåendet av förhandsavtalen hade berättats om att julhelgen 2026 skulle kunna firas i det nya boendet. För Gratton var det utlovade inflyttningsdatumet så viktigt att han den 21 december vägrade skriva på upplåtelseavtalet och ”sa upp” sitt förhandsavtal.

I adventstid uppstod missnöje även i ett annat av husen i bostadsrättsföreningen Järneken. Tillträde hade där i enlighet med förhandsavtalen medgetts den 20 november 2026. Fem av lägenheterna, de som var på tre rum och kök, hade emellertid visat sig ha ett annat utförande än vad som angetts i de prospekt som legat till grund för förhandsavtalen. För det första var den mindre av de två utlovade klädkamrarna borttagen. För det andra fanns det i ett av badrummen endast toalett och handfat; den utlovade duschen saknades. För det tredje hade hallen gjorts större än vad som angetts i prospektet. De fem förhandstecknarna ställde sig frågande till det som hade hänt. En av dem, Silvia, vägrade i samband med det planerade tillträdet att skriva på upplåtelseavtalet. Hon förklarade sig inte längre vara intresserad av någon bostadsrätt i huset.

Gör en rättslig bedömning av de situationer som har uppstått. Lyft blicken och reflektera över vilka allmänna kontraktsrättsliga grundsatser som den här typen av problematik tangerar.

Uppgift III: Exploatering i Tossestads kommun

Kommunen i Tossestad har ingått ett ”Exploateringsavtal” med ett entreprenadbolag. Avtalet är arton sidor långt och syftar till att utförligt reglera parternas alla mellanhavanden.

Det kan nämnas att det aktuella avtalet är ett autentiskt avtal vars struktur går att känna igen från det stora flertalet exploateringsavtal som ingås av Sveriges kommuner idag. Detta innebär inte nödvändigtvis att avtalet är bra; det praktiska affärslivet är fullt av bristfälliga avtal. I kurslitteraturen står det inget specifikt om exploateringsavtal, vilket beror på att exploateringsavtalet inte är en etablerad avtalstyp på kontraktsrättens område i den bemärkelsen att särskilda utfyllande regler har knutits till avtalstypen. Sålunda är termen exploateringsavtal tämligen intetsägande. På samma sätt är det av mindre betydelse att kommunens motpart, entreprenören, har benämnts exploatör i avtalet. Ni bör, med startpunkt i exploateringsavtalets lydelse, försöka klargöra vad parterna egentligen har enats om. Vad ska enligt avtalet presteras, vem ska prestera vad och till vem ska prestation ske? Älägs någon part fler än en förpliktelse, och kan det tänkas att parterna är ömsom naturagäldenär och naturaborge-

när? Hur förhåller sig förpliktelserna till varandra? Ni bör uppmärksamma att avtalet medför allehanda rättigheter och skyldigheter, vilka var och en för sig skulle kunna innebära att en etablerad kontraktstyp föreligger. Går det att identifiera en eller flera sådana kontraktstyper? Finns det rättsregler som är kopplade till dessa och i så fall vilka?

Här följer några utdrag ur parternas exploateringsavtal.

Sektion A, avsnitt 1:3, innehåller något som benämns *avsiktsförklaring*. I den klargörs hur ett område, vilket är markerat som delområde A, B och C i en till avtalet bilagd karta, ska exploateras. Till exempel anges att området ska användas för bostadsändamål och att exploatören ska uppföra ett visst antal bostadshus på delområde A och B, varav en tredjedel ska vara hyreslägenheter, en tredjedel ska vara bostadsrätter och en tredjedel ska vara fristående villor. Vidare klargörs att det ska uppföras ett antal andra byggnader på området, bland annat en förskola och en affär. På området ska också uppföras en skola, dock inte av denna exploatör.

I *sektion B, avsnitt 6:1*, anges att Tossestad ska överlåta område A och B till entreprenören. Separata köpehandlingar ska upprättas och biläggas exploateringsavtalet. *Avsnitt 6:2* innehåller ett villkor om att exploatören ska erlægga tio procent av den tilltänkta köpeskillingen för område A och B såsom en ”exploateringsavgift” och att denna ska betalas redan i och med ingåendet av exploateringsavtalet. Därtill anges att exploateringsavgiften inte ska återbetalas om överlåtelsen av området inte fullföljs.

I *sektion B, avsnitt 8:1*, anges att kommunen har rätt att förvärva tolv bostadsrätter jämnt fördelade i två av de sex hus som ska uppföras av entreprenören på område A. De två hus som avses ligger enligt ritningarna närmast ett angränsande grönområde. Lägenheterna ska vara placerade på markplan och ta hela våningen i anspråk. Viss specificering görs av hur lägenheterna ska vara utformade eftersom de ska användas för boende med funktionsnedsättning. Det anges att förvärvssumman ska motsvara självkostnaden för uppförandet av lägenheterna.

I *sektion D, avsnitt 27:1*, anges att exploatören inte har rätt att överlåta avtalet på någon annan. Överlåtelse till en blivande bostadsrättsförening får dock göras utan kommunens samtycke.

Avsnitt 28:1 innehåller en vitesklausul vari anges att om exploatören bryter mot avtalet utgår vite dels om 13 miljoner kronor som ett engångsbelopp, dels med veckovis utfallande belopp om 2 miljoner kronor tills rättelse sker.

Vid tidpunkten för exploateringsavtalets upprättande var relevant detaljplan för området ännu inte fastställd av kommunen. Sådan detaljplan har sedermera antagits. Av denna framgår att områdena A, B och C samt vissa angränsande områden ska användas för boende och handel.

Scenario 1

Exploateringsavtalet skrivs under av parterna men område A och B överläts inte till entreprenören. Det beror på bland annat att entreprenörens förberedande arbete avseende exploateringen inte har fullgjorts enligt den tidsplan som anges i exploateringsavtalet. Detta arbete skulle enligt avtalet fullgöras före sagda överlåtelse. Eftersom område A och B inte överläts och exploateringsavtalet därför inte kan fullgöras, vill entreprenören ha tillbaka exploateringsavgiften. Tossestads kommun vägrar med hänvisning dels till formuleringen i *Sektion B, avsnitt 6:2*, dels till att kommunen har haft kostnader för att kontraktera en annan exploatör.

Har entreprenören rätt att återfå exploateringsavgiften?

Scenario 2

Köpeavtal upprättas rörande de i exploateringsavtalet angivna områdena A och B. Avtalen uppfyller tillämpliga formkrav. Entreprenören styckar av den mark som område A och B omfattar och bildar nya fastigheter. Att så skulle ske var en underförstådd förutsättning eftersom exploateringsavtalet annars inte hade kunnat verkställas. Därefter grundar entreprenören två "byggmästarbildade" bostadsrättsföreningar. Husen med bostadsrätter uppförs och samtliga bostadsrätter säljs. Dock säljs inte en enda bostadsrätt till Tossestads kommun.

Kommunen kräver skadestånd på grund av att exploatören inte har fullföljt sitt löfte att upplåta tolv bostadsrätter till kommunen. Bostadsrättslägenheterna skulle enligt kommunens planering användas som LSS-bostäder från ett visst datum. För att kunna fullgöra sina skyldigheter gentemot dem som beviljas LSS-bostäder måste kommunen nu i stället hyra lägenheter av en privat fastighetsägare till en mycket hög hyra. Kommunen är lite osäker på mot vem skadeståndsanspråket ska riktas och överväger att stämma både motparten i exploateringsavtalet och den aktuella bostadsrättsföreningen.

Har kommunen rätt till skadestånd och i så fall av vem?