



# AVTALSRÄTT

## Hävning- & efterverkan av avtal

---

- 2020 - Om det i ett köpeavtal avseende fast egendom finns ett villkor om att köpebrev ska upprättas när köpeskillingen är betald, krävs en hävningsförklaring om säljaren inte vill stå fast vid köpet vid köparens betalningsdröjsmål. Säljarens hävningsförklaring skickas på köparens risk om den avsänds på ett ändamålsenligt sätt.
- 2020 - Ett försäkringsbolag som utan rätt till det sagt upp en företagsförsäkring i förtid har ansetts skadeståndsskyldigt, eftersom bolaget handlat oaktsamt vid uppsägningen.
- 2019 - Byggbolag ansågs ha visat att fastighetsbolag inte hade rätt att häva entreprenadavtal och hade därmed rätt till ersättning för utfört arbete; Bl.a. den proportionella metoden för beräkning av ersättning och om avvisad omständighet om oskälighet och jämkning som åberopats för sent i hovrätten.
- 2019 - Ersättning för rörelseskada vid uppsägning av lokalhyresgäst som bedrivit enskild näringsverksamhet. Vid beräkning enligt avkastningsvärdemetoden ska värdet av ägarens arbetsinsats beaktas.
- 2019 - Leverantör ansågs ej ha visat att beställare av mjukvara för biltvättar hade brutit avseende sin del i avtalet - beställaren hade fullgjort sin skyldighet att fysiskt installera hårdvaran så att förutsättningar för att ansluta mjukvaran i och för sig fanns; Bl.a. om tolkning av leverantörsavtal i dess helhet som ett s.k. datasystemleverantörsavtal, där betalningsskyldighet förutsätter att hela systemet faktiskt har satts i drift.
- 2018 - Säljare av caféverksamhet ansågs ej ha visat att köpare agerat försumligt vid hävning av köpet på ett sådant sätt som enligt köpeavtalet gav säljaren rätt att behålla handpenningen.



- 2017 - Säljare ansågs ha visat att fastighetsköp hävts på grund av avtalsbrott vilket berättigat till skadestånd trots passivitet; Bl.a. om förlängning av återgångsfrist och bibehållen hävningsrätt över längre tid för säljare vid köparens dröjsmål med betalning.
- 2017 - Ett mejeri har fått regelbundna leveranser av mjölk från ett lantbruk. Enligt en särskild prisöverenskommelse skulle mejeriet betala tilläggsersättning för KRAV-godkänd mjölk. Mejeriet har utan grund hävt överenskommelsen om tilläggsersättning. För att lantbrukarna skulle behålla sin rätt till tilläggsersättningen, har det krävts att de meddelade mejeriet att de inte accepterade hävningen (Rättsfall: NJA 2002 s. 630 och NJA 2007 s. 909).
- 2016 - Oberättigad uppsägning av avtal medförde rätt till ersättning.
- 2015 - Köpare av rörelse ansågs ej ha visat att uteblivet leveransavtal med bonusförskott eller uteblivet serveringstillstånd utgjorde avtalsbrott; Bl.a. om att bolaget i fråga som enligt tidigare överenskommelse skulle skaffa serveringstillstånd, inte ansågs ha gjort tillräckligt då serveringstillstånd inte beviljades (jfr RH 1995:147).
- 2015 - Avtalsbrott på grund av illojalitet ansågs visat och grund för hävning förelåg då bolag vidtagit alltför omfattande resultatpåverkande dispositioner i ljuset av vinstdelningsklausulen i parternas avtal; Bl.a. om lojalitetsprincipen som allmän rättsprincip, utrymmet för ägare i fåmansaktiebolag att kompensera för eget arbete genom utdelning istället för lön i förhållande till vinstdelningsklausul och retroaktiv verkan av hävning i förhållande till avtalsbrott.
- 2014 - När lokalhyresavtal sagts upp till hyresperiodens utgång ansågs hyresvärden ej ha visat att hyresgästen skulle ersätta mer än restvärde för de av hyresvärdens investeringar som specifikt avsåg hyresgästens lokalanpassningar; Trots att svarandebolaget lämnat lokalen 5 år innan hyresperiodens utgång till förmån för annan, ansågs hyresinbetalningar som gjorts därefter ha medfört att tiden för tvåårspreskription inte hade börjat löpa före den ursprungliga hyresperiodens utgång 2010. Då partsavsikten inte kunde klarläggas avseende definition av det restvärde som skulle ersättas, tolkade hovrätten parternas avtal språkligt utifrån systematik och en rimlig kommersiell riskfördelning.



- 2014 - I samband med beställning av telefonabonnemang jämte tillhörande mobiltelefoner och GPS-navigatorer, ansågs avtalsbrott visat och grund för hävning förelåg då den väsentliga förutsättningen om kostnadsfri överflyttning av abonnemang inte hade uppfyllts av motparten.
- 2014 - Leasetagare ansågs ej ha visat att bristande förutsättningar för leasingavtal pga. fel i fettreduceringsmaskin kunde läggas leasingbolag som enbart tillhandahållit den finansiella lösningen till last; Bl.a. om ansvarsbegränsningar i och med trepartskonstellation i form av finansiell indirekt leasing, köprättsligt felansvar vid leasing och för sen reklamation samt oskälighetsbedömning av leasingavtal enligt 36 § avtalslagen.
- 2012 - Reglerna om avgångsvederlag i lagen om handelsagentur har inte ansetts vare sig direkt eller analogiskt tillämpliga på avtalsförhållande mellan en brödtillverkare och ett säljföretag, när brödtillverkarens försäljning huvudsakligen skett via oberoende grossister och säljföretaget endast i mindre omfattning förmedlat anbud från de slutliga köparna till dessa grossister
- 2012 - Reglerna om avgångsvederlag i lagen om handelsagentur har inte ansetts vare sig direkt eller analogiskt tillämpliga på avtalsförhållande mellan en brödtillverkare och ett säljföretag, när brödtillverkarens försäljning huvudsakligen skett via oberoende grossister och säljföretaget endast i mindre omfattning förmedlat anbud från de slutliga köparna till dessa grossister.
- 2010 - Köpare ansågs ej ha visat sin rätt att frånträda köpeavtal med återopande av villkor om beviljat lån; Bl.a. om att köparen själv meddelat sin bank om allt för positiv ekonomi och att köparen använt överskott för andra amorteringar i strid med sin avtalsrättsliga lojalitetsplikt mot säljaren (jfr. RH 1995:147
- 2010 - Uppsägning av avtal på obestämd tid (s.k. tillsvidareavtal) om vattenleveranser: Med hänsyn till avtalets beskaffenhet har ansetts att det måste antas ha varit underförstått mellan avtalsparterna att avtalet inte skulle kunna sägas upp annat än om förutsättningarna för avtalet ändrades på ett mera avgörande sätt. Leverantörsbolaget har emellertid ansetts - oberoende av avtalsparternas avsikter - i princip haft rätt att säga upp avtalet även på den grunden att prissättningen inte längre framstår som rimlig utifrån vad som bort kunna förutses vid avtalets ingående



- 2010 - Mäklarprovision. När uppdraget lämnats av en näringsidkare har, till skillnad från när uppdraget lämnats av en privatperson, en mäklare ansetts berättigad till provision, oavsett att överlåtelseavtalet hävts därför att den av mäklaren anvisade köparen inte fullgjort sin betalningsskyldighet. Målet är avgjort av HD i dess helhet och antecknat i HD:s minnesbok (Jfr 1986 s. 146)
- 2009 - Varken grunder för upphävande- eller ogiltighet av stadfäst förlikning ansågs visade; Bl.a. om supplerande moment, processens ram i tvistemål och ordningsfrågor vid förlikningsförhandling
- 2009 - Fråga om återförsäljningsavtal slutet på obestämd tid och utan villkor om uppsägning kunnat sägas upp med omedelbar verkan eller endast med skälig uppsägningstid
- 2008 -Fråga om rätt till avgångsvederlag för handelsagent vars uppdrag omfattat dels marknadsföring av tidsbegränsad nyttjanderätt till dataprogram, dels tillhandahållande av andra tjänster till kund. Analogisk tillämpning av 28 § lagen (1991:351) om handelsagentur.
- 2006 - Fråga om bevisbördan för påstående om överenskommelse om återkallelse av hävningsförklaring
- 2005 - Bättre rätt till handpenning vid avtal om köp av bostadsrätt
- 2005 - Avtalsvillkor som ger leasegivare rätt att ändra avgift vid ränteändring avseende den egna finansieringen har ansetts medföra skyldighet att sänka avgiften vid räntesänkning. Tillika fråga om leasetagaren, sedan avtalet överlåtits, har rätt till återkrav mot förvärvaren för överlåtarens överdebiteringar (jfr. NJA 1956 s. 209, NJA 1989 s. 224, NJA 1994 s. 359 och NJA 2002 s. 41).
- 2004 - Avtal om avbrytande av havandeskap mot viss ersättning har ansetts ogiltigt och sakna rättsverkan på grund av att det strider mot goda seder. Talan om att avtalad ersättning skall utges har därför avvisats
- 1999 - Fråga om rätt för landsting att häva ett entreprenadavtal rörande ambulanssjukvård med hänvisning till att entreprenören i väsentlig omfattning åsidosatt skyldigheten att tillhandahålla god vård



- 1998 - Att överenskommelse om hävning av fastighetsköp träffats efter den i 4 kap 12 § JB angivna preskriptionsfristen har inte ansetts medföra att överenskommelsen är ogiltig.
- 1997 - En bostadsrätt har sålts till en person som anvisats av fastighetsmäklare. Denne har med hänsyn till att försäljningen kommit till stånd avsevärd tid efter det att förmedlingsavtalet uppsagts och till omständigheterna i övrigt inte ansetts berättigad att uppbära mäklarprovision.
- 1995 - I ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp intogs villkor om att köpet gällde under förutsättning att köparna erhöll erforderliga lån. Köparna ansågs inte ha visat att de till följd av villkoret saknade skyldighet att fullfölja överlåtelseavtalet. Vidare fråga om säljarens skyldighet att efter hävning av avtalet vidta åtgärder för att minska skadan på grund av avtalsbrottet. Även fråga om upphörande av allmän rättshjälp på grund av ändrade ekonomiska förhållanden.
- 1995 - Vid köp år 1986 av fastighet lämnades i köpehandlingarna oriktig uppgift om köpeskillingen, varför köpet enligt dåvarande lydelse av 4 kap 1 § JB blev ogiltigt. Förvärvare i senare led har ansetts ha rätt att till skydd för sitt förvärv åberopa 34 § avtalslagen.
- 1991 - En TR har i mål om hävning av fastighetsköp förpliktat säljarna att till köparna betala tillbaka köpeskillingen mot återbekommande av fastigheten. Domen har innan den vunnit laga kraft ansetts kunna läggas till grund för utmätning enligt 3 kap 6 § UB utan skyldighet för köparna att säkerställa sin motprestation.
- 1986 - Ett leasingavtal beträffande en personbil upphörde att gälla kort tid efter det att avtalet ingåtts. Tvist uppkom sedan leasingbolaget under åberopande av en bestämmelse i avtalet krävt hyresmannen på ett belopp motsvarande 35 procent av månadshyrorna för den återstående avtalstiden. Hyresmannen bestred kravet bl a under åberopande av 36 § avtalslagen och påstående att beloppet var oskäligt med hänsyn till den korta tid avtalet ägt bestånd. Hovrätten fann emellertid att leasingbolaget på grund av avtalets karaktär av kreditavtal skulle försättas i det läge som skulle ha rått om avtalet fullgjorts och att kravet därför inte kunde anses oskäligt (se RH 1988:22).



- 1986 - Spörsmål om fastighetsmäklares rätt till provision när i köpekontrakt, som tillkommit genom hans förmedling, avtalats bl a att köpebrev skulle upprättas mot att säljaren erhöll köpeskillingen men köpeavtalet hävts på grund av att köparen inte fullgjort sin betalningsskyldighet (jfr 1916 s 378).
- 1985 - Fråga, när två fastighetsmäklare successivt har varit verksamma för att få till stånd försäljning av en fastighet, om det har förelegat ett sådant orsakssammanhang mellan den förste mäklarens verksamhet och det ingångna köpeavtalet att han bör ha rätt till provision (jfr 1975 s 748 och 1981 s 259).
- 1981 - Mäklares anspråk på provision för förmedling av fastighetsförsäljning har ogillats till följd av bristande orsakssammanhang mellan mäklarens åtgöranden och försäljningen (jfr 1975 s 748).