



## Kommunens hävningsförklaring – analys

I målet som givits namnet Kommunens hävningsförklaring har saken lite missvisande – åtminstone såvitt avser prövningen i Högsta domstolen – angivits gälla ”bättre rätt till fast egendom”. Utgångspunkterna för Högsta domstolens bedömning var i stället att köparen var i dröjsmål med betalningen för fastigheten, att köpavtalet bland annat föreskrev att köpebrev skulle upprättas sedan betalning hade skett och att säljaren i och för sig hade rätt att häva avtalet på grund av betalningsdröjsmålet. Prövningstillståndet i Högsta domstolen gällde bara frågorna om det alls krävdes någon hävningsförklaring, om – i så fall – den hävningsförklaring som hade lämnats var tillräckligt tydlig och om den hade lämnats i rätt tid. Den första av frågorna får nog sägas vara isolerad till tillämpningen av jordabalken. De andra två är däremot mer allmängiltiga.

### BAKGRUND

---

Enligt det ursprungliga köpavtalet skulle köparen tillträda fastigheten den 31 juli 2015. Rätten att tillträda fastigheten villkorades av att full betalning erlades. När så hade skett, skulle köpebrev upprättas.

Parterna avtalade under sommaren 2015 att tillträdesdatum skulle flyttas till den 30 september 2015, förmodligen på grund av att köparen inte kunde betala köpeskillingen. Under sensommaren 2015 diskuterade parterna att senarelägga tillträdet ytterligare några månader. Något sådant avtal kom emellertid aldrig till stånd.

Den 27 oktober 2015 beslöt säljaren – Vallentuna kommun – att häva köpet. Dagen därpå skickade säljaren en hävningsförklaring till köparen. Den skickades emellertid till en adress som inte fanns och kom såvitt är känt aldrig fram till köparen. Säljaren skickade därefter en ny hävningsförklaring den 1 december 2015. Den kom fram till köparen den 2 december.

Köparen erlade full betalning den 7 december 2015. Säljaren har emellertid inte accepterat betalningen, utan vidhållit sin hävningsförklaring.

Tingsrätten bedömde att betalningsdröjsmålet – att betalning inte hade erlagts senast den 30 september 2015 – gav säljaren rätt att häva avtalet. Tingsrätten bedömde också att avtalet inte upphörde med automatik vid en utebliven betalning, utan att det krävde en disposition från säljaren, det vill säga att säljaren meddelade köparen att den hävde köpet. Säljarens meddelande den 1 december uppfyllde enligt tingsrätten de krav som kan ställas på en hävningsförklaring, varför säljaren bedömdes ha hävt avtalet och således hade bättre rätt till fastigheten. Hovrätten fastställde tingsrättens dom.

### KRAVET PÅ HÄVNINGSFÖRKLARING

---

Som nämnts utgick Högsta domstolen från att säljaren i och för sig hade rätt att häva köpet på grund av köparens betalningsdröjsmål. Den första delen av domstolens bedömning gällde därför frågan om en hävningsförklaring alls behövdes, eller om köpet i stället skulle upplösas med automatik när villkoret om full betalning inte uppfylldes. Som framgår av rubriken före domens p. 7 skiljer Högsta domstolen mellan ett *hävningsförbehåll* – som leder till att en hävningsförklaring måste avges – och en *återgångsklausul*, som i stället verkar med automatik.

Den processuella bakgrunden till prövningen finns på s. 5 i tingsrättsdomen (Attunda tingsrätts dom den 19 oktober 2017 i dess mål [T 2426-16](#)): ”Bolaget uppfyllde ... inte sina åtaganden enligt Köpavtalet eftersom köpeskillingen inte betalades i tid. Köpet kom därför aldrig att fullbordas, utan Fastigheten återgick till Kommunen den 1 oktober 2015 eftersom Bolaget inte betalat köpeskillingen per den 30 september 2015.”

Bakgrunden till den sålunda angivna grunden torde – som Högsta domstolen anmärker i domens p. 8 – vara formuleringen i [4 kap. 5 §](#) jordabalken (JB) att ett avtalsvillkor om att köpebrev skall upprättas skall anses innebära att köpets *fullbordan eller bestånd* har gjorts beroende av att full betalning erläggs. Den har föranlett en diskussion i doktrinen om en hävningsförklaring alls behövs, se hänvisningarna i domens p. 8.

Som jämförelse kan nämnas [54 §](#) 4 st. köplagen (Köpl), där ett motsvarande förbehåll – låt vara utan omnämnande av den särskilda formen köpebrev – tydligt kopplas till en rätt att häva avtalet. Det framgår av såväl själva lagregeln – ”...får säljaren häva köpet endast om han har förbehållit sig rätt till detta...” – som rubriken före 54 §: ”Hävning på grund av dröjsmål med betalningen”. Det här aktuella problemet torde således vara intimt förknippat med bruket av så kallade dubbla köpehandlingar: kontrakt och köpebrev.

Högsta domstolen konstaterar i p. 10 att en hävningsförklaring rimligtvis är nödvändig i situationer där en part – här säljaren – har möjlighet att välja mellan olika rättsföljder. Vid ett betalningsdröjsmål kan en säljare i stället för att häva köpet kräva att det fullgörs. Säljaren kan naturligtvis också tillsammans med köparen disponera över köpet genom att förskjuta betalningstiden. En återgångsklausul – som inte kräver någon ytterligare disposition från någon part – avser i stället i första hand omständigheter som parterna inte kan

råda över, såsom att köpet har gjorts beroende av om fastighetsbildning sker inom viss tid. Konklusionen syns i denna del vara följande: Hävningsförklaring krävs för att en parts avtalsbrott skall medföra att avtalet upphör. Någon sådan förklaring krävs däremot inte när ett villkor om en utifrån kommande omständighet – såsom en fastighetsbildning – inte har uppfyllts i tid.

## HÄVNINGSFÖRKLARINGENS INNEHÅLL

---

Högsta domstolen konstaterar i p. 13 att jordabalken inte innehåller några särskilda bestämmelser om en hävningsförklarings innehåll och i p. 14 att samma principer därför bör tillämpas som när det gäller hävningsförklaringar i allmänhet. Det är nog onödigt inskränkt att domstolen hänför sig till just *hävningsförklaringar* i allmänhet. Det är rimligtvis snarare fråga om *rättshandlingar* i allmänhet.

En hävningsförklaring är en disposition. Den måste således riktas till motparten. Det går följaktligen inte att häva ett avtal utan att kommunicera det till motparten.

En annan sak är att uttrycklig kommunikation ibland är överflödig. Det beror emellertid knappast – såsom Högsta domstolen med hänvisning till [NJA 1992 s. 728](#) anger i p. 12 – på att hävningen skulle vara *konkludent*. Det beror i stället snarare – såsom anges i det tidigare rättsfallet – på att det står klart att avtalet av ena eller andra orsaken inte kommer att fullgöras och att en uttrycklig hävningsförklaring *därför* framstår som obehövlig.

Liksom alla andra rättshandlingar, kan en hävningsförklaring behöva tolkas. Huvudregeln för all sådan tolkning är att den skall ges det innehåll som avsändaren har avsett. Avsikten skall emellertid inte upprätthållas, om mottagaren varken förstod eller borde ha förstått vad avsikten var, jämför [32 § 1 st. Avtalslagen \(AvtL\)](#).

I praktiken är det naturligtvis i allmänhet snarare fråga om en bedömning av om mottagaren borde ha förstått vad avsändaren påstår ha varit dess avsikt. Den objektiva normen för en sådan bedömning är vad en förnuftig person av samma slag som mottagaren skulle ha förstått i en motsvarande situation, jämför till exempel [art. 8 CISG](#) och [art. 4.2 Unidroit Principles](#). Det är således knappast korrekt som Högsta domstolen skriver i p. 16 att hävningsförklaringen måste vara så tydlig att mottagaren *förstår* att avsikten är att häva avtalet. Däremot är det naturligtvis korrekt som också anges att andra omständigheter än själva förklaringen kan ligga till grund för tolkningen och leda till att en förklaring som isolerad inte är till fyllest, ändå – i ljuset av omständigheterna – skall betraktas som en hävningsförklaring.

Att en hävningsförklaring är en rättshandling innebär också att den måste ha en rättsföljd: den måste kommunicera att avtalet faktiskt bringas att upphöra. Vagare formuleringar – såsom att parten "överväger att häva" eller att "hävning kan komma i fråga" – riskerar att leda till tolkningen att ingen sådan avsikt har kommunicerats.

## BEFORDRINGSRISKEN MED MERA

---

Huvudregeln i svensk rätt är att meddelanden befordras på avsändarens risk. Den brukar uttryckas så att ett meddelande får rättslig effekt när det kommer mottagaren till handa, se till exempel [2 § AvtL](#). Det beror inte minst på att de flesta meddelanden skickas i avsändarens intresse, men också på att de – såsom enligt [2 § AvtL](#) – skapar bundenhet för mottagaren, jämför domens p. 18. Och det gör ju inget om den som blir bunden också ges möjlighet att vara informerad om det.

Annorlunda förhåller det sig med reklamationer och liknande dispositioner som föranleds av motpartens avtalsbrott. Om det inte vore för avtalsbrottet, skulle de inte ha behövt skickas. Deras syfte är därtill inte minst att upplysa den avtalsbrytande parten om avtalsbrottet och om att det föranleder anspråk från avsändaren. Det vore av flera skäl både opraktiskt och olämpligt om även sådana meddelanden skulle följa huvudregeln och gå på avsändarens risk. Det räcker därför att de *skickas på ett ändamålsenligt sätt*, jämför domens p. 19 och p. 20.

Jordabalken reglerar inte särskilt en säljares reklamation och följaktligen inte heller dess hävningsförklaring. Som Högsta domstolen konstaterar, finns emellertid ingen anledning att avvika från vad som gäller i andra sammanhang. Hävningsförklaringen i målet skickades därför på mottagarens risk, åtminstone under förutsättning att den skickades på ett ändamålsenligt sätt.

Bedömningen av vad som är ett ändamålsenligt sätt måste göras inte minst mot bakgrund av en avtalsbrytande parts behov av att snabbt få besked om sitt avtalsbrott och de därav föranledda anspråken. I enskilda fall kan det till och med vara så att ett vanligt brev *inte* uppfyller kravet, jämför Kihlman, i Kihlman m.fl. *Köplagen – en kommentar*, 82 § (2.4), Kihlman, *CISG – En kommentar*, art. 39 (2.1.7) och Schlechtriem & Schwenger, *Commentary on the UN Convention on the International Sale of Goods (CISG)*, 4 uppl., art. 39 (11).

I målet skickades en första hävningsförklaring till fel adress. Det är naturligtvis inte att skicka meddelandet på ett ändamålsenligt sätt, åtminstone inte om det inte har funnits någon egentlig grund för att skicka till den adressen, såsom att adressuppgiften har lämnats av köparen eller har hämtats från bolagsregistret, se domens p. 26.

Att en hävningsförklaring skickas till fel adress spelar emellertid ingen roll, om meddelandet ändå råkar komma fram. Kravet på ändamålsenlighet är isolerat till *hur* kommunikationen befordras. Det blir överspelat om kommunikationen – låt vara mot alla odds – ändå lyckas och meddelandet kommer fram. Bevisproblemen blir emellertid många gånger minst sagt svåröverstigliga.

Den andra hävningsförklaringen skickades den 1 december och då till rätt adress. Den kom fram till köparen den 2 december. Som Högsta domstolen konstaterar i p. 27 spelar det egentligen ingen roll att – eller ens när – den också kom fram. Däremot är det naturligtvis förträfflig bevisning om att den skickades på ett ändamålsenligt sätt (liksom att den oberoende därav ändå har verkställts).

I p. 28 antyder Högsta domstolen att bedömningen skulle ha kunnat bli annorlunda om hävningsförklaringen hade lämnats först efter betalningen. Situationen skulle naturligtvis också kunna uppkomma att hävningsförklaringen skickades den 1 december, betalningen erlades den 2 december och förklaringen kom fram till köparen först den 3 december. Eftersom betalningen erlades först den 7 december, behövde domstolen inte ta ställning till dessa frågor. *In dubio* torde emellertid gälla att rättsföljden att avtalet hävs inträder redan i och med att hävningsförklaringen skickas, jämför Kihlman, *CISG – En kommentar*, art. 26 (2.1) och Schlechtriem & Schwenger, *Commentary on the UN Convention on the International Sale of Goods (CISG)*, 4 uppl., art. 26 (11). Hävningsrätten borde därför i och för sig inte påverkas av att betalning har erlagts, ehuru för sent. Att behovet av att häva i en sådan situation i allmänhet har upphört, är en annan sak.

---

## HÄVNINGSFRISTEN

Reklamationsfrister är enligt svensk rätt tämligen stränga. Det gäller framför allt när reklamationen riskerar att leda till något slags naturaförpliktelse för mottagaren. Som exempel kan nämnas att [39 § KöpL](#) stadgar att en köpare förlorar sin hävningsrätt om den inte framställer en hävningsförklaring – som ju leder till att säljaren måste ta tillbaka varan – inom skälig tid, medan ett krav på prisavdrag – som inte innefattar någon naturaförpliktelse för säljaren – inte behöver framställas inom viss tid. På motsvarande sätt finns inte heller någon sådan begränsning i [54 § KöpL](#), som reglerar säljarens hävningsrätt vid utebliven betalning från köparen. Skälet är rimligtvis detsamma som för prisavdraget: en hävning från säljaren leder inte till någon naturaförpliktelse för köparen. Reklamationsfrister vid brott mot betalningsförpliktelser torde därför regelmässigt vara längre än när reklamationen kan leda till en naturaförpliktelse för mottagaren.

I målet hävde köparen avtalet efter två månaders betalningsdröjsmål. Högsta domstolen konstaterar i p. 28 att omständigheterna får anses ha varit sådana att hävningen skedde i rätt tid. Även om det inte nämns särskilt i det sammanhanget, är nog en av de omständigheter som avses det faktum att köparen – såsom anges i p. 25 beträffande kravet på hävningsförklaringens tydlighet – kände till att den inte hade betalats, och därför inte behövde särskilt upplysas om det.

---

## PARTERNAS DISPOSITIONSMÖJLIGHETER

Regleringen av hävningsförutsättningar med mera är naturligtvis dispositiv. Inget hindrar således parter från att avtala att ett avtal utan vidare kommunikation skall anses ha hävts om betalning inte sker. Inget hindrar heller parter från att reglera den tid inom vilken hävningen skall ske, varken genom att förkorta eller förlänga den. Och parterna kan naturligtvis välja att placera befodringsrisken på avsändaren, så att en hävningsförklaring inte får någon effekt förrän den har kommit fram till mottagaren, eller ens förrän mottagaren har tagit del av den. Åtminstone den senare lösningen bör dock användas med viss försiktighet.

---

## UTGÅNGEN I MÅLET

Hur gick det då? Jo, för att avtalet skulle gå åter krävdes att säljaren lämnade en hävningsförklaring som – tolkad och klar – kommunicerade att den hävde köpet. Det hade säljaren gjort. Hävningsförklaringen behövde skickas på ett ändamålsenligt sätt. Det hade den första hävningsförklaringen inte gjort. Det förhållandet läktes emellertid av att den andra hävningsförklaringen skickades så. Förklaringen behövde i och för sig inte komma fram, men det skadade naturligtvis inte att den ändå gjorde det. Säljaren fick inte vänta hur länge som helst innan den hävde avtalet. De två månader som gick mellan betalningens förfalltid och hävningsförklaringen var emellertid inte så lång att hävningsrätten hade gått om intet.

Högsta domstolen beviljade inte prövningstillstånd i målets övriga delar, varför hovrättens dom stod fast: Säljaren hade bättre rätt till fastigheten.

[Jon Kihlman](#) Advokat, jur. dr

---

## OM DOKUMENTET

**Senast uppdaterad**  
2020-05-05

**Utgivare**  
JP Infonet

Författad av

[Jon  
Kihlman](#)  
Advokat,  
jur.dr

