



Tolkning av reklationsbestämmelser i avtal – analys

Analys

Högsta domstolen 2025-04-24, mål nr [T 9030-23](#) "Brf Ida"

Hur ska en avtalad reklationsbestämmelse tolkas? Gäller vanliga tolkningsprinciper eller finns det för reklationsbestämmelser särdrag som behöver beaktas? I vilken utsträckning kan de fyllas ut genom analogier eller med tillämpning av eventuella allmänna principer? HD har behandlat bland annat dessa frågor i sitt mål "Brf Ida" (T 9030-24). JP Infonets expert Jon Kihlman analyserar domen.

BAKGRUND

HSB Malmö ekonomisk förening och HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö hade avtalat att HSB Malmö skulle sköta Brf Idas administrativa och ekonomiska förvaltning. Avtalet innehöll bland annat standardvillkoren ABFF 04.

Under åren 2015—2017 plundrades Brf Ida på hundratals miljoner kronor bland annat genom att felaktiga betalningar gjordes till icke-existerande bolag för entreprenader som inte hade utförts eller endast hade utförts till viss del. Betalningarna hade gjorts genom HSB Malmös försorg utan att erforderliga kontroller av deras berättigande hade genomförts. Enligt Brf Ida hade således HSB Malmö "brustit i sin omsorgs- och lojalitetsplikt vid utförandet av uppdraget samt agerat grovt vårdslöst eller i vart fall vårdslöst bland annat genom att verkställa felaktiga betalningar".

Brf Ida väckte därför talan mot HSB Malmö och krävde skadestånd med ungefär 55 miljoner kronor. HSB Malmö invände såvitt fråga var om i målet att Brf Ida hade förlorat rätten till skadestånd genom att inte framställa anspråket i rätt tid.

Avtalet innehåller genom hänvisningen till ABFF 04 två reklationsbestämmelser, dels i punkt 27, dels i punkt 31. De har följande lydelse:

ABFF 04 punkt 27 (Reklamation)

Fel ska reklameras skriftligen utan dröjsmål efter det att beställaren märkt eller bort märka felet.

Beställaren är ersättningskyldig för den merkostnad som för sent framställd reklamation orsakat entreprenören.

ABFF 04 punkt 31 (Skadeståndsanspråk m.m.)

Krav på felavhjälpan, prisavdrag, vite eller annat skadestånd ska skriftligen framställas senast tre månader efter det att förseningen, felet eller skadan upptäckts.

UNDERRÄTTERNA

I underrätterna hade HSB Malmö invänt bland annat dels att Brf Ida inte hade reklamerat inom den i punkt 27 angivna fristen, dels att bostadsrättsföreningen inte heller hade framställt skadeståndsanspråk inom den i punkt 31 angivna tiden.

Tingsrätten beslutade att genom mellandom pröva om Brf Ida hade förlorat rätten till skadestånd från HSB Malmö redan på grund av att reklamation eller krav på skadestånd hade framställts för sent enligt ABFF 04 punkt 27 eller punkt 31. Tingsrätten bedömde att punkt 27 inte hindrade Brf Idas anspråk, men att anspråket hade framställts efter den i punkt 31 angivna tiden. Tingsrätten förklarade därför att Brf Ida genom preskription förlorat sin eventuella rätt till det framställda skadeståndskravet. Hovrätten fastställde tingsrättens domslut.

FRÅGAN I MÅLET

HSB Malmö frånföll i HD sin invändning beträffande punkt 27. Prövningstillståndet – och därmed även frågan i målet – begränsades inte minst därför till "om punkten 31 i ABFF 04 innebär att Brf Ida – för att inte förlora rätten till skadestånd – haft att skriftligen framställa sitt krav inom den frist som anges i punkten". Frågan i målet var således i första hand hur den angivna bestämmelsen skulle tolkas.

TOLKNINGSFRÅGOR

HD har i åtskilliga rättsfall redogjort för den objektiva tolkningsmodell som aktualiseras när det inte går att finna någon egentlig partsavsikt. I några fall – inte minst "Skadan på kulturbyggnaden" (NJA 2023 s. 193) och "Fastighetsmäklarens klientmedelskonto" (NJA 2023 s. 339) – har HD beskrivit tolkningsoperationen på ett annat sätt: En parts *befogade uppfattning* om vad motparten har kommunicerat (och därmed även rimligtvis av avtalets innehåll) ska upprätthållas. I sak är det knappast någon skillnad mellan de båda modellerna. En part har enligt den senare modellen knappast fog för en uppfattning som inte stöds av de objektivt konstaterbara förhållanden som den förra modellen bygger på.

I domens punkt 9 anger således HD följande: "Vid tolkning av avtal med standardkaraktär, där det inte mellan avtalsparterna förekommit något som har betydelse för tolkningen, ska hänsyn tas till ett antal faktorer. Det centrala är det omtvistade villkorets ordalydelse. Ledning kan hämtas från systematiken och de övriga villkoren i avtalet. Också andra faktorer kan ha betydelse, exempelvis vad som framgår av närliggande dispositiv rätt och vad som sakligt sett framstår som en förnuftig och rimlig reglering av parternas intressen. Vilken eller vilka tolkningsfaktorer som ska beaktas och vara utslagsgivande får avgöras utifrån en helhetsbedömning i det enskilda fallet."

Inledningsvis kan här anmärkas att den av HD i åtskilliga rättsfall självpåtagna synbara begränsningen till "avtal med standardkaraktär" – såsom ABFF 04 – inte är sann. HD har tillämpat samma modell även för mer individuellt utformade avtal, låt vara med en inledande kontroll av eventuella – men mycket sällan förekommande – indikationer på en partsvilja, se till exempel "Mätarställningen" (NJA 2021 s. 597) punkterna 11 och 12. Kontrollen av partsvilja är naturligtvis i princip nödvändig även när fråga är om standardavtal. Att sannolikheten är mycket låg för förekomsten av någon sådan – och än mer för att den kan visas har förelegat – ändrar inte det principiella förhållandet: Om det i ett enskilt fall skulle råka finnas en partsavsikt som avviker från en objektiv tolkning av ett standardavtal så ska den naturligtvis ges företräde framför den "objektivt riktiga" tolkningen.

Det är knappast förvånande att tolkningen ska utgå från avtalets – eller snarare villkorets – ordalydelse. Det är inte heller förvånande att avtalets systematik och övriga villkor ska vara underlag för tolkningen, se här till exempelvis "Möbelvaruhuset i Boden" (NJA 2024 s. 52), punkterna 19–21. Och det är en självklarhet att man när man har nått ett preliminärt tolkningsresultat måste ställa sig frågan om resultatet framstår som förnuftigt och rimligt.

I en sådan prövning ligger också en bedömning av om det tolkade villkoret fyller någon funktion och får någon betydelse. Om så inte är fallet är villkoret knappast förnuftigt. Tolkningen bör därför utgå från antagandet att varje villkor ska fylla en funktion, i första hand att det ändrar eller preciserar innehållet i dispositiv rätt, jämför exempelvis art. 4.5 Unidroit Principles: "Contract terms shall be interpreted so as to give effect to all the terms rather than to deprive some of them of effect."

Mot den bakgrunden finns det skäl att vara försiktig med att tolka en bestämmelse mot bakgrund av *underliggande* dispositiv rätt. Däremot är det naturligtvis rimligt att anta att parterna har haft för avsikt att knyta an till *närliggande* dispositiv rätt, så att villkoret närmast förtydligar att det som gäller för närliggande rättsområden ska gälla även för parternas avtal.

Särskilt om tolkning av reklambestämmelser

I punkterna 10–13 redogör HD för hur reklambestämmelser och anknytande regleringar ska tolkas. Eftersom sådana bestämmelser får tämligen drakoniska effekter – enligt exempelvis 32 § köplagen (1990:931) (Köpl) förlorar en köpare som reklamerar för sent i princip all rätt med anledning av en säljares avtalsbrott – bör de tolkas med försiktighet och inte i onödan ges långtgående effekter. Sådana avtalsbestämmelser måste därför enligt vad HD anger i punkt 11 "tolkas restriktivt". Närliggande lagbestämmelser – såsom 32 § Köpl – bör enligt punkt 11 inte heller tillämpas analogt.

När man läser domens punkt 11 uppkommer onekligen frågan om HD har glömt "Flyget till Antalya" (NJA 2018 s. 127), där HD synes ha gjort precis vad man enligt punkt 11 inte ska göra. Så är emellertid inte fallet. HD glömmar naturligtvis inte andra rättsfall. Och Flyget från Antalya berörs särskilt i Jonas Malmbergs skiljaktiga mening.

Det är emellertid inte helt enkelt att få ihop vad HD anger i domens punkt 11 med hur HD i Flyget från Antalya med åtskilliga hänvisningar till mer eller mindre närliggande rättsområden konstaterar att en rätt till skadestånd alltid kan falla bort – jämför exempelvis 32 § Köpl – om ett anspråk inte framställs inom skäligen tid.

Problemet med punkt 31 ABFF 04 var – som HD konstaterar i domens punkt 14 – att bestämmelsen inte angav någon rättsföljd. Enligt Brf Ida var den därför inte mer än en ordningsregel som saknade egentlig juridisk relevans. HSB Malmös uppfattning synes i stället ha varit att bestämmelsen skulle förstås på samma sätt som 32 § Köpl: Brf Ida förlorade alla i punkt 31 angivna rättigheter om den inte reklamerade och framställde krav inom den angivna tiden (och på angivet sätt).

HD anger i punkt 12 att det "finns anledning till försiktighet i fråga om att tolka in en rättighetsavskärande rättsföljd" och att utgångspunkten för tolkningen därför bör vara "att rätten att göra gällande kravet inte går förlorad till följd av att det inte har framställts inom fristen". Mot bakgrund av den tolkningsregel som uttrycks i art. 4.5 Unidroit Principles förutsätter emellertid en sådan tolkning rimligtvis att en sen reklamation i så fall åtminstone får någon (annan) juridiskt relevant effekt. HD:s resonemang i domens punkt 13 framstår mot den bakgrunden som tämligen intetsägande och därför också överflödigt.

HD:S BEDÖMNING

I punkterna 15 och 16 resonerar HD om olika alternativa tolkningar av bestämmelsen i ABFF 04 punkt 31. I punkt 15 jämförs bestämmelsen med ABFF 04 punkt 27, där rättsföljden av en för sen reklamation anges vara en "viss skadeståndsskyldighet för beställaren om tiden inte hålls". I punkt 17 konstaterar HD att det "sammantaget [inte] finns ... klara hållpunkter för att parterna skulle ha avtalat om en rättighetsavskärande följd av underlåtenhet att följa tidsfristen i punkten 31" och fortsätter: "Villkoret kan alltså inte ges en utfyllande tolkning med innebörd att rätten att kräva ut en fordran går förlorad om ett krav inte har framställts inom den stipulerade fristen."

HD bedömde följaktligen att Brf Ida inte hade behövt framställa skadeståndskrav inom den i punkt 31 angivna tremånadersfristen för att vara bevarad rätten till skadestånd. HD undanröjde därför hovrättens dom. Frågorna om Brf Ida har lidit skada och omfattningen av skadan, liksom naturligtvis om förekomsten av någon grund för skadeståndsskyldighet, ska prövas av tingsrätten. Om några år kanske målet – "Brf Ida II" – dyker upp i HD igen, då beträffande frågor om förutsättningar för skadestånd, skadeberäkning med mera. Inte minst ska tingsrätten pröva om det räcker att HSB Malmö har "brustit i sin omsorgs- och lojalitetsplikt vid utförandet av uppdraget", eller om det krävs *mer än så* – vårdslöshet – eller måhända *mycket mer än så* – grov vårdslöshet – för att utlösa ersättningskyldighet gentemot Brf Ida.

ANALYS

Den enkla delen av en analys av målet är att ställa frågan: "Vad hände med 'Flyget till Antalya'?" I det målet ställde HD i punkt 14 frågan om det i svensk rätt finns en *allmän princip* som medför en skyldighet att framföra klagomål inom viss tid vid risk av att annars förlora rätten till ersättning. Efter en omfattande genomgång i punkterna 15–21 av olika lagregler besvarade HD frågan i domens punkt 22: "Detta talar i sig starkt för att det normalt får anses föreligga en allmän skyldighet på [det kontraktsrättsliga området] att inom viss tid meddela den kontraktsbrytande parten om ett krav på ersättning efter att prestationen har utförts för sent." Jag har svårt att se att principen skulle vara begränsad till dröjsmål, som var det i målet aktuella avtalsbrottet.

Efter att även ha gått igenom rättspraxis konstaterade HD i "Flyget till Antalya" punkt 25 att "också rättspraxis avseende skilda delar av det obligationsrättsliga området talar alltså för en reklamationskyldighet vid dröjsmål vid risk av förlust av rätten att kräva bland annat skadestånd (preklusion)". Det finns inte heller några skäl till att förstå rättspraxis så att den bara skulle omfatta avtalsbrottet dröjsmål. De skäl som talar för en preklusionsskapande reklamationskyldighet gör sig gällande med precis samma styrka även beträffande andra avtalsbrott.

HD redogjorde därefter i "Flyget till Antalya" för reklamationskyldigheten enligt den transporträttsliga lagstiftningen. I punkt 30 konkluderade HD att "lagstiftningen får ... också den anses tala för tillämpningen av en allmän princip om reklamation..." Efter att även ha redogjort för innehållet i flygpasagerarförordningen ([261/2004/EG](#)) och annan unionsrätt konstaterade HD att "passageraren får ... anses ha en reklamationskyldighet vid en försenad flygning och riskerar annars att förlora sin rätt att kräva ersättning". Principen skulle således tillämpas trots att den inte var uttalad någonstans utan var bara just en allmän princip som kom till uttryck i inte minst olika lagregler från mer eller mindre närliggande rättsområden.

Trots att HD i "Flyget till Antalya" uppenbarligen ansåg att det finns en *allmän princip* enligt vilken även konsumenter förlorar rätten till ersättning om de inte framställer anspråk på ersättning inom skälig tid, synes HD i "Brf Ida" ha ansett att principen inte skulle tillämpas i förhållandet mellan HSB Malmö och Brf Ida. Det är svårt att förstå domen på annat sätt än att principen från "Flyget till Antalya" inte finns, eller i vart fall inte är tillräckligt allmän så att rättsfallet antyder. I stället synes gälla att utgångspunkten är att rätten att göra gällande krav inte går förlorad till följd av att kravet inte framställs i tid, se särskilt domens punkt 12. Och det innebär rimligtvis att "Flyget till Antalya" i allt väsentligt har förpassats till sophögen.

Skriftlighetskravet

Eftersom HD ansåg att krav inte behövde framställas inom tremånadersfristen, behövde den inte ta ställning till det avtalade formkravet. Det är synd, eftersom sådana krav är vanliga. Ett sådant krav syftar emellertid rimligtvis till att säkra bevisning om dels att krav faktiskt har framställts, dels att kravet har varit begripligt för mottagaren.

Frågan om själva formkravets faktiska betydelse skulle ställas på sin spets i en situation där mottagaren vidgår att krav har framställts och att den har begripit dess innehåll, men ändå bestrider kravet på den enda grunden att det har framställts muntligt och således i fel form. Jag har svårt att tro att en domstol i en sådan situation skulle ogilla kravet. I stället bör det avtalade formkravet – trots sin klara ordalydelse – tolkas som en erinran om att borgenären ska bevisa – vilket rimligtvis ändå skulle ha varit fallet – att och när kravet har framställts och att det då var begripligt.

Rättsföljden med HD:s tolkning

HD:s tolkning innebär, precis som anges i p. 20 i Jonas Malmbergs skiljaktiga mening, att avtalets p. 31 helt saknar juridisk innebörd. Ur ett juridiskt perspektiv är bestämmelsen helt enkelt inte sann. En sådan tolkning kan naturligtvis vara korrekt, men det förutsätter rimligtvis att man kan slå fast att det var parternas avsikt.

Ur det av HD antagna objektiva perspektivet är däremot en sådan tolkning minst sagt betänkelig. Den utgår från antagandet att författarna av ABFF 04 inte har ägnat sig åt juridik utan i stället åt tomt prat, helt utan substans. En sådan tolkning är åtminstone oartig mot författarna och rimligtvis också inkorrekt, jämför art. 4.5 Unidroit Principles.

Rättsföljden med HSB Malmös tolkning

HSB Malmös tolkning har fördelen framför HD:s att den innehåller rättsföljder för såväl avtalets punkt 27 som dess punkt 31, låt vara att rättsföljden för punkt 27 är tämligen begränsad: Eftersom punkt 31 stänger möjligheten till anspråk efter tre månader, skulle den skäligen tiden enligt punkt 27 med nödvändighet begränsas till spannet mellan noll och tre månader. Och eftersom den inte löper ut med en gång, är den i realiteten kortare – måhända mycket kortare – än tre månader. Den särskilda rättsföljden med ett begränsat kostnadsansvar begränsas på motsvarande sätt. Tolkningen gör avtalets punkt 27 i det närmaste obsolet. Även en sådan tolkning är därför ganska oartig mot författarna och rimligtvis även den inkorrekt.

Systematisk tolkning

Med den i domens punkt 12 antagna utgångspunkten är domslutet tämligen givet. Det finns emellertid ett mer närliggande – och i mitt tycke bättre och riktigare – sätt att komma till samma slut. Det har fördelarna att det ger både punkt 27 och punkt 31 betydelse, samtidigt som det inte står i konflikt med "Flyget till Antalya".

Enligt vad som anges i domens punkt 9 kan man vid tolkningen av innehållet i avtalets punkt 31 bland annat hämta ledning från "systematiken och de övriga villkoren i avtalet." En jämförelse mellan avtalets punkter 27 och 31 är således en av HD påbjuden tolkningsmetod.

I punkt 27 finns en rättsföljd angiven: Beställaren blir ersättningsskyldig för kostnader som uppkommer för motparten på grund av en sen reklamation, men några rättigheter skärs inte av på grund av den sena reklamationen. Den angivna rättsföljden avviker således från vad som skulle gälla enligt inte minst "Flyget till Antalya" och utvidgar tillämpningsområdet för den allmänna principen att en part som drabbas av ett avtalsbrott måste vidta skäligen åtgärder för att begränsa sin skada – se härom exempelvis 70 § KöpL och "De ingjutna rören" ([NJA 2018 s. 653](#)) punkt 48 – till att också omfatta effekter för motparten av att parten inte reklamerar i tid. En sen reklamation blir så att säga ett eget litet avtalsbrott med begränsade rättsföljder.

Enligt punkt 27 måste reklamation göras "inom skälig tid". Enligt punkt 31 ska vissa anspråk framställas inom tre månader. I "Flyget till Antalya" punkt 14 anger HD beträffande en liknande konstruktion där reklamation ska ske inom skälig tid, men där det också finns en "tvåmånadersregel", att en reklamation inom två månader alltid har lämnats inom skälig tid. HD anger dock särskilt att tvåmånadersregeln inte innebär att den skäliga tidsfristen i enskilda fall inte skulle kunna vara längre än två månader.

Om ett liknande resonemang hade applicerats på bestämmelserna i punkterna 27 och 31 skulle det kunna innebära följande: Om Brf Ida reklamerar efter utgången av den skäliga tiden enligt punkt 27 är den alltid skyldig att ersätta därav föranledd kostnad för HSB Malmö. Av punkt 31 följer emellertid att skälig tid för att framställa krav avseende i bestämmelsen angivna påföljder alltid är tre månader. Senare framställda krav utlöser alltid den påföljd som framgår av punkt 27. Några andra påföljder aktualiseras däremot inte.

En sådan tolkning skulle beakta avtalets systematik och övriga villkor. Och eftersom den helt och hållet skulle bygga på en tolkning av avtalet, skulle den inte på något sätt kunna stå i strid mot "Flyget till Antalya". Ty bland alla principer är ändå principen *pacta sunt servanda* den främsta!

[Jon Kihlman](#)

Advokat, jur. dr

Kommentarer

Lägg till kommentar

Kommentaren är synlig för

- Alla (publik) För min organisation Bara för mig

Filtrera bland kommentarer:

Visa alla kommentarer

Inga kommentarer