



Senast uppdaterad: 2025-09-18

Reflektioner med anledning av HD:s avgörande Bostadsrätten i Saltsjö-Boo – analys

Analys

Högsta domstolen 2025-04-25, mål nr [T 7843-23](#) "Bostadsrätten i Saltsjö-Boo"

I mål nr T 7843–23 avhandlar Högsta domstolen bostadsrättsföreningars skyldigheter avseende fel som finns vid tillträde till nyproducerad bostadsrätt samt vad som utgör avtalsinnehållet vid en sådan upplåtelse. I denna analys utvecklar JP Infonets expert Jon Kihlman de allmänna frågor som rättsfallet väcker.

BAKGRUND

Efter att under 2015 ha slutit ett förhandsavtal om framtida upplåtelse av en bostadsrätt slöt en bostadsrättsförening och en privatperson under 2017 ett upplåtelseavtal avseende bostadsrätten. Utöver de båda avtalen var det ostridigt mellan parterna att även en objektsbeskrivning och en materialbeskrivning utgjorde avtalsinnehåll.

Bostadsrättslägenheten visade sig efter tillträdet på flera punkter avvika från vad som hade framgått av i första hand ett prospekt och annat marknadsföringsmaterial som hade visats inför förhandsavtalet. Enligt bostadsrättshavaren skulle även det materialet ligga till grund för bedömningen av vad den hade rätt till.

FRÅGAN I MÅLET (OCH FRÅGOR MED ANLEDNING AV MÅLET)

I domens p. 5 anger Högsta domstolen (HD) att frågan i målet är "vilken rätt [bostadsrättshavaren] kan göra gällande på grund av avvikelserna från upplåtelseavtalet". HD tillägger att hovrätten "har tillämpat de principer som ligger bakom konsumentköplagen och konsumenttjänstlagen".

Målet väcker emellertid flera frågor. Tingsrätten ansåg till skillnad från hovrätten och HD att prospektet och det övriga marknadsföringsmaterialet inte skulle ligga till grund för bedömningen av vad bostadsrättshavaren hade rätt att förvänta sig, låt vara att tingsrätten behandlade det som en bevisfråga. En fråga värd att uppmärksamma är hur en sådan bedömning ska göras.

HD:s metod för lagtolkning framstår som anmärkningsvärd: kan man under de förhållanden som var i målet verkligen motivera en tolkning av lagtext så som HD gör? Och var hade vi hamnat om HD inte hade kommit fram till det resultat som lagtolkningen medförde: i ett rättsligt vacuum eller i en analogi med samma resultat som i domen?

Den tillämpade lagregeln anvisar en påföljd. Vad händer om den påföljden – som domstolarna inte synes ha uppmärksammat – i praktiken är omöjlig?

Ett ytterligare problem som inte heller berörs i domen är en konsekvens av föreningskonstruktionen: om alla medlemmar riktat likadana anspråk mot föreningen och får ersättning har de visserligen fått rätt, men deras balansräkning har inte påverkats. Värdet av deras medlemskap i föreningen har sjunkit med ett belopp som är identiskt med den ersättning som de har fått. Deras rätt gentemot föreningen blir då i praktiken värdelös. Och vilka rättigheter har i en sådan situation föreningen mot byggherren, entreprenören eller besiktningsmannen?

En fullständig analys av dessa frågor skulle i det här sammanhanget leda för långt. Frågorna är emellertid värda att åtminstone uppmärksamma och i någon mån analysera. Det görs i det följande.

VAD ÄR BEDÖMNINGСУNDERLAG?

Tingsrätten bedömde – utan närmare motivering – att bostadsrättshavaren inte hade visat att prospektet och marknadsföringsmaterialet utgjorde avtalsinnehåll. Den bedömde följaktligen att avtalets innehåll var begränsat till förhandsavtalet, upplåtelseavtalet, objektbeskrivningen och materialbeskrivningen. Avvikelser därifrån kunde grunda ansvar, medan avvikelser från prospektet och det övriga marknadsföringsmaterialet inte kunde grunda något ansvar.

Den bevisning som förelåg synes ha varit dels prospektet och marknadsföringsmaterialet som sådana, dels uppgifter om att de fanns hos och visades av den mäklare som marknadsförde bostadsrätterna. Om den se-

nare uppgiften är bevisad, är det rimligtvis snarare en rättsfråga än en bevisfråga om i dokumenten intagna uppgifter ska ligga till grund för bedömningen av om avvikelser därifrån ska ge bostadsrättshavaren anspråk mot föreningen.

Hovrätten synes inte ha gjort någon åtskillnad mellan olika dokument, utan betraktat även prospektet och det övriga marknadsföringsmaterialet som avtalsinnehåll. I stället för att bara bedöma vissa dokument, har den i första hand bedömt de olika uppgifternas kvalitet och precision: preciserade uppgifter "slår ut" mer allmänt hållna uppgifter. Det gäller inte minst när de allmänna uppgifterna syftar till att begränsa gäldenärens ansvar. Hovrätten bedömde följaktligen att även avvikelser från vad som angavs i prospektet och det övriga marknadsföringsmaterialet kunde grunda ansvar för bostadsrättsföreningen. HD delade hovrättens bedömning, se domens p. 3 och p. 4.

Att som tingsrätten – och i viss mån även hovrätten och HD, låt vara med annat resultat – bedöma om uppgifter utgör avtalsinnehåll eller inte är knappast ändamålsenligt. Det gör bedömningen onödigt omständlig och komplicerad. Avgörande bör i stället vara om uppgifterna har skapat en befogad förväntan om att de ska uppfyllas, jämför 17 § 3 st. köplagen (1990:931). Frågan om en uppgift är avtalsinnehåll eller bara bedömningsunderlag saknar därmed i princip betydelse. En annan sak är att ju "längre ifrån" avtalet uppgiften finns, desto svårare är det för den att ligga till grund för en befogad förväntan. Det är emellertid en fråga om grad snarare än om art.

LAGTOLKNING OCH FELBEDÖMNING

Den lagregel som ansvaret grundas på finns i [7 kap. 2 §](#) bostadsrättslagen (1991:614). Dess ordalydelse är klar och tydlig. För sådant ansvar krävs att lägenheten "inte [är] i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §". Enligt 7 kap. 1 § bostadsrättslagen ska lägenheten vara "i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet." I bestämmelsen anges därtill särskilt att kravet inte gäller om något annat har avtalats. Bestämmelsen är således dispositiv.

Det ligger naturligtvis nära till hand att tillämpa 7 kap. 2 § även när en lägenhet på annat sätt än att inte vara fullt brukbar avviker från vad bostadsrättshavaren har rätt att förvänta sig. Det är en ändamålsenlig och sakligt korrekt tolkning av bestämmelsen. För vad skulle man annars göra: motsatsvis konstatera att det inte finns några påföljder för avvikelser från i och för sig befogade förväntningar? Knappast!

Den av HD i p. 8 använda vägen till en sådan lösning framstår emellertid inte som särskilt lämplig: "Av motsvarande bestämmelser i 1971 års bostadsrättslag, varifrån lagtexten hämtats med endast redaktionella justeringar, framgår emellertid tydligt att påföljdsregleringen i bostadsrättslagen är avsedd att i princip tillämpas fullt ut på alla avvikelser från upplåtelseavtalet." Den bestämmelse som motsvarar 7 kap. 2–19 §§ i den tidigare bostadsrättslagen (1971:479) – hade emellertid en betydligt mer allmän lydelse: "Är lägenheten, när den ska tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelse, ej i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad..."

Det är helt riktigt som HD anger att 19 § i 1971 års bostadsrättslag innebar att alla avvikelser kunde ligga till grund för ansvar. Det framgår klart av ordalydelsen. Men det är knappast korrekt att ändringen från att lägenheten "ej [är] i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra" till att den "inte [är] i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §" bara är en redaktionell justering. Att det anges i propositionen ([prop. 1990/91:92 s. 195](#)) att regleringen "efter några mindre språkliga ändringar" har överförts från 19 § 1971 års lag ändrar inte lagtextens lydelse. Även den nuvarande bestämmelsen är klar och tydlig. Det är inte lämpligt att man då ska behöva gå till lagmotiven för att förstå att den inte alls är så klar och tydlig som den ser ut att vara, utan i stället har ett annat innehåll än vad som anges i lagtexten.

Om 1971 års lag i stället skulle betraktas som ett avtalsutkast som i en tvist åberopas för att styrka att parterna avsikt inte var att annat än avvikelser från vad som i det slutliga avtalet (1991 års lag) anges i 1 §, skulle det då inte ligga nära till hands att anse att avtalet begränsade ansvaret på angivet sätt? Det är svårt att från bevisningen dra någon annan slutsats än att parterna efter det första avtalsutkastet enades om att begränsa ansvaret på det sätt som framgår av det slutliga avtalet. Tolkningen att parterna menade att alla avvikelser skulle grunda ansvar trots att de valde att uttrycka sig på ett sätt som anger att bara vissa avvikelser är ansvarsgrundande framstår onekligen som ganska svårsmält.

HD:s väg till slutsatsen att även annat än avvikelser från vad som anges i 1 § kan grunda ansvar kan således ifrågasättas. Slutsatsen är emellertid säkerligen korrekt. För – som sagt – det är tämligen självklart att även andra avvikelser ska kunna grunda åtminstone något slags ansvar.

PÅFÖLJDERNA

7 kap. 2 § bostadsrättslagen ger en bostadsrättshavare rätt bland annat till ersättning för avhjälpandekostnader om föreningen inte avhjälpes avvikelser från vad bostadsrättshavaren har rätt att förvänta sig. Högsta domstolen konstaterar i punkterna 11–17 att det för en sådan rätt inte krävs att bostadsrättshavaren först avhjälpes eller låter avhjälpas felet, för att därefter kräva ersättning för sina kostnader. I stället kan bostadsrättshavaren få ersättning för sina framtida avhjälpandekostnader, låt vara att sådana kan vara svårare att beräkna. Men några någorlunda likalydande offerter från entreprenörer enligt vilka felen kommer att avhjälpas bör i allmänhet räcka som bevisning om kostnaden. Så långt är det tämligen enkelt.

Sofia Berg Horner noterade emellertid i sin [analys](#) av rättsfallet att några av avvikelserna i målet med största säkerhet aldrig kommer att avhjälpas. I första hand kommer fasaden knappast att ändras så att fönstren blir

som enligt prospektet. Och då blir ju en ersättning för en avhjälpandekostnad bara en fiktion. Någon annan påföljd står emellertid enligt 7 kap. 2 § bostadsrättslagen inte till buds. Alternativet skadestånd skulle kunna tänkas, men det finns i målet såvitt jag har kunnat se inget åberopande av omständigheter som utgör culpa och som därför skulle kunna ligga till grund för ett skadestånd, jfr 7 kap. 2 § 2 st. bostadsrättslagen. Det är visserligen "bara" ett processrättsligt problem i det enskilda fallet som saknar principiell betydelse för möjligheten till ansvar, men problemet kan naturligtvis uppkomma även i andra fall.

En enkel lösning för sådana fall torde emellertid vara att i analogi med 37 § köplagen konstatera att ett avhjälpande inte kan komma i fråga och att rätten till avhjälpandeersättning därför övergår till att vara en rätt till vad som i köplagen benämns prisavdrag, det vill säga en ersättning som enligt 38 § köplagen svarar mot värdeskillnaden mellan det befintliga skicket och det avtalade skicket. Eftersom en sådan beräkning i allmänhet bör beakta kostnaden för ett eventuellt avhjälpande, se inte minst *Badrummet i radhuset* ([NJA 2020 s. 951](#)), punkterna 48–55, torde resultatet av ett prisavdrag sällan skilja sig från resultatet av en rätt till ersättning för en avhjälpandekostnad. Ur ett sådant perspektiv framstår påföljden avhjälpande – och än mer gäldenärens rätt att avhjälpa – mest som ett praktiskt sätt att undvika den "riktiga" påföljden prisavdrag, jämför 42 och 43 §§ 1905 års köplag, som inte gav köparen någon rätt att kräva avhjälpande. Även då löstes emellertid åtskilliga liknande problem genom att säljaren avhjälpde felet så att något prisavdrag aldrig aktualiserades.

BOSTADSRÄTTSHAVARNAS GEMENSAMMA INDIREKTA ANSVAR

Ett problem som inte uppmärksammas i domen är det som uppkommer om flera – i ytterlighetsfallet alla – bostadsrättshavare riktar anspråk mot föreningen, särskilt om anspråken grundas på samma slags avvikelse. Eftersom föreningens ekonomi i praktiken är bostadsrättshavarnas gemensamma ekonomi, kommer de i en sådan situation slutligt att stå utan någon ersättning: värdet av deras andelar i föreningen har minskat med ett belopp som svarar mot den ersättning som de har fått.

Även i situationen i målet fick naturligtvis bostadsrättshavaren stå för en begränsad del av sin egen ersättning, eftersom den medförde att föreningens ekonomi försämrades och den försämringen slutligt drabbade samtliga bostadsrättshavare i proportion till deras andelar i föreningen.

FÖRENINGENS RÄTT GENTEMOT TIDIGARE LED

I förlängningen av det problemet ligger föreningens möjlighet att rikta anspråk mot entreprenören, byggherren eller föreningens första styrelse, som i åtskilliga nybyggnadsprojekt i praktiken har tillsatts av byggherren och som måhända har tagit ganska lätt på sitt ansvar gentemot föreningen och som därför kanske har gått med på såväl att begränsa byggherrens ansvar gentemot föreningen för uppgifter i prospekt och annat marknadsföringsmaterial som onödigt långtgående begränsningar i övrigt av byggherrens ansvar gentemot föreningen.

Entreprenören kan i sin relation till föreningen ofta luta sig mot en slutbesiktning, som i praktiken många gånger innebär att utrymmet för ansvar är obefintligt. Besiktningsmannen – som även den i praktiken har fått sitt uppdrag från byggherren – är då föreningens sista halmstrå. En skadeståndstalan mot besiktningsmannen behöver i så fall grundas på i första hand att besiktningsmannen har varit vårdslös när den har utfört sitt uppdrag och att vårdslösheten har medfört att entreprenaden godkändes trots att så inte borde ha skett. I praktiken riskerar dock bostadsrättsföreningar – och i förlängningen dess medlemmar – många gånger att till syvende och sist ändå bli sittande med det förhatliga kortet Svarte Petter.

[Jon Kihlman](#)

Advokat, jur. dr