



HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 24 april 2025

Mål nr
T 9030-23

PARTER

Klagande

HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö, 746001-0155
von Lingens väg 25
213 70 Malmö

Ombud: Advokaterna M.S. och J.A.

Motpart

HSB Malmö ekonomisk förening, 746000-4836
c/o HSB Turning Torso
211 15 Malmö

Ombud: Advokaterna F.F. och P.Ö.

SAKEN

Skadestånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten över Skåne och Blekinges dom 2023-11-24 i mål
T 1774-23

DOMSLUT

Högsta domstolen förklarar att punkten 31 i ABFF 04 inte innebär att HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö – för att inte förlora rätten till skadestånd – behövt skriftligen framställa sitt krav inom den frist som anges i bestämmelsen.

Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd i målet i övrigt.

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom och förklarar att HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö – liksom tingsrätten och hovrätten funnit i fråga om punkten 27 – inte förlorat eventuell rätt till skadestånd från HSB Malmö ekonomisk förening på grund av punkten 31 i ABFF 04.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö har yrkat att Högsta domstolen ska förklara att bostadsrättsföreningen inte har förlorat sin eventuella rätt till det framställda skadeståndskravet gentemot HSB Malmö ekonomisk förening.

HSB Malmö har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Högsta domstolen har meddelat det prövningstillstånd som framgår av punkten 8.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Brf Ida är en av de största bostadsrättsföreningarna i Malmö med över 700 lägenheter. Brf Ida och HSB Malmö träffade 2014 ett avtal om att HSB Malmö skulle sköta bostadsrättsföreningens administrativa och ekonomiska förvaltning. Avtalet hänvisade till standardavtalet Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och verksamhetsanknutna tjänster, ABFF 04.
2. Under åren 2015–2017 utsattes Brf Ida för omfattande ekonomisk brottslighet, bland annat genom att betalningar skedde från bostadsrättsföreningen till bolag som inte existerade.
3. Brf Ida väckte talan mot HSB Malmö och krävde skadestånd med ungefär 55 miljoner kr. Brf Ida gjorde gällande att 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. HSB Malmö bestred talan och invände bland annat att HSB Malmö inte agerat felaktigt och att Brf Ida förlorat rätten till skadestånd genom att inte framställa anspråket i rätt tid.
4. ABFF 04 innehåller följande bestämmelser.

Reklamation

27

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

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

Skadeståndsanspråk m.m.

31

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

5. Tingsrätten beslutade att genom mellandom pröva följande fråga. Har Brf Ida förlorat eventuell rätt till skadestånd från HSB Malmö på grund av att reklamation och/eller krav på skadestånd framställts för sent enligt ABFF 04 punkten 27 och/eller punkten 31?

6. I mellandomen kom tingsrätten fram till att punkten 31, till skillnad från bestämmelsen i punkten 27, innebär att rätten till skadestånd går förlorad om den angivna tidsfristen inte följs. Enligt tingsrätten hade Brf Ida framställt kravet på skadestånd för sent. Tingsrätten förklarade att Brf Ida genom preskription förlorat sin eventuella rätt till det framställda skadeståndskravet gentemot HSB Malmö. Hovrätten har fastställt tingsrättens domslut.

7. HSB Malmö har frånfallit invändningen om att rätten till skadestånd bortfallit enligt punkten 27 i ABFF 04.

Frågan i Högsta domstolen

8. Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i frågan 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 om prövningstillstånd i målet i övrigt har förklarats vilande.

Tolkning av standardavtal

9. 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.

Avtalsbestämmelser om frister för framställande av krav

10. I ett avtal kan parterna komma överens om tidsfrister för framställande av krav enligt avtalet eller med anledning av att en part brutit mot avtalet i något hänseende. Ibland anges då att underlåtenhet att framställa krav inom fristen medför att den eventuella rätt det är fråga om har förfallit. Det förekommer också att det i avtal tas in bestämmelser med sådana tidsfrister utan att det anges vad följden blir om kravet inte framställs inom fristen.

11. Det anses att lag- och avtalsbestämmelser med precisa regler om tid och sätt för hur ett anspråk ska göras gällande för att inte gå förlorat – på grund av den drastiska rättighetsavskärande verkan – måste tolkas restriktivt och att bestämmelserna inte bör tillämpas analogt. Detta gäller inte bara i fråga om vilka anspråk som omfattas av bestämmelsen utan också tillämpningsförutsättningarna, bland dem startpunkten för preskriptionstid. När det gäller en avtalad preskriptionsregel bör en utfyllande tolkning godtas endast om det finns klara hållpunkter för det. (Se

”Bergkristallen 19” NJA 1964 s. 152 och ”Den uteblivna slutbesiktningen” NJA 2015 s. 862 p. 22, jfr t.ex. Bertil Bengtsson, Särskilda avtalstyper I, 2 uppl. 1976, s. 123, Johnny Herre, Svensk rättspraxis, Förmögenhetsrätt 1978–2004, SvJT 2005 s. 549 på s. 780 f. och Knut Rodhe, Obligationsrätt, 1956, s. 209.)

12. Vid tolkning av bestämmelser i standardavtal som föreskriver att krav ska framställas senast inom en viss tid, men som inte anger någon rättsföljd om fristen inte följs, finns det anledning till försiktighet i fråga om att tolka in en rättighetsavskärande rättsföljd. Utgångspunkten bör således – om det inte finns klara hållpunkter för en annan tolkning – vara att rätten att göra gällande kravet inte går förlorad till följd av att det inte har framställts inom fristen (jfr Stefan Lindskog, Preskription – Om civilrättsliga förpliktelsers upphörande efter viss tid, 5 uppl. 2021, s. 236 och jfr s. 745 ff.).

13. Syftet med en avtalsbestämmelse där någon rättsföljd inte framgår kan vara att endast slå fast att en part inte får förhålla sig passiv utan måste reagera inom den angivna tiden och att underlåtenhet att agera i tid kan få konsekvenser, exempelvis vid valet av tillämplig påföljd eller vid det närmare bestämmandet av ett skadeståndsbelopp. Ett villkor av det slaget kan syfta till att parterna på ett tidigt stadium ska klarlägga sina förhållanden, få möjlighet att vidta skadebegränsande åtgärder och säkra bevisning. Detta kan särskilt vara aktuellt inom områden som utmärks av mer långvariga och komplicerade avtalsförhållanden där vikten av att få avtalade prestationer utförda står i förgrunden.

Bedömningen i detta fall

14. Vad som ska gälla när ett krav inte har framställts inom den i punkten 31 angivna fristen på tre månader anges inte.

15. Det som i någon mån talar för att punkten 31 ska ges en utfyllande tolkning av innebörd att den eventuella rätten till skadestånd faller bort om tidsfristen inte följs är att det finns en reklimationsregel i punkten 27. Det skulle då kunna ses som naturligt att punkten 31 behandlar det avslutande steget i felhanteringsprocessen med en bestämd slutpunkt för avvecklande av parternas mellanhavanden rörande ett visst fel. Syftet med reklimationsregeln i punkten 27 synes emellertid enligt villkorets lydelse närmast vara att föreskriva en viss skadeståndsskyldighet för beställaren om tiden inte hålls. Det kan vidare konstateras att ABFF 04 innehåller flera bestämmelser som föreskriver en skyldighet att agera inom en viss tid och som uttryckligen anger en rättsföljd om fristen inte följs.

16. Till bilden hör att någon rättsföljd inte framgår av punkten 31 trots att en nyhet i ABFF 04 var att det infördes en sanktionsbestämmelse i punkten 27, något som framgår av förordet till avtalet. Detta kan anföras till stöd för att någon sådan följd inte är tänkt att vara kopplad till tidsfristen i punkten 31. Det är möjligt att förstå punkten 31 så att den endast föreskriver en skyldighet för beställaren att inte vara passiv och att underlåtenhet att agera inom tidsfristen kan få konsekvenser i påföljdshänseende men inte i sig medför att rätten att göra gällande kravet bortfaller.

17. Sammantaget finns det inte klara hållpunkter för att parterna skulle ha avtalat om en rättighetsavskärande följd av underlåtenhet att följa tidsfristen i punkten 31. Villkoret kan alltså inte ges en utfyllande tolkning med innebörd att rätten att kräva ut en fordran går förlorad om ett krav inte har framställs inom den stipulerade fristen.

18. Den i prövningstillståndet ställda frågan ska alltså besvaras på så sätt att Brf Ida inte har behövt framställa sitt krav på skadestånd inom den i punkten 31 i ABFF 04 angivna fristen för att vara bevarad rätten att göra gällande kravet.

19. Vid denna bedömning ska prövningstillstånd meddelas rörande målet i övrigt och hovrättens dom ändras på det sätt som framgår av domslutet.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Dag Mattsson, Malin Bonthron, Jonas Malmberg (referent, skiljaktig) och Margareta Brattström. Föredragande har varit justitiesekreteraren Leo Nilsson Nannini.

SKILJAKTIG MENING

Justitierådet Jonas Malmberg är skiljaktig och anser att punkten 31 i ABFF 04 innebär att Brf Ida – för att inte förlora rätten till skadestånd – behövt skriftligen framställa sitt krav inom den frist som anges i bestämmelsen. Han anser att domen från och med p. 10 ska ha följande lydelse.

Allmänt om reklamationskyldighet

10. I ett stort antal lagar på kontraktsrättens område finns regler om att den som vill göra gällande dröjsmål, fel eller i övrigt brister i prestationer ska meddela motparten detta inom viss tid för att behålla sina rättigheter eller för att kunna göra gällande krav mot motparten (se t.ex. ”Flyget till Antalya” NJA 2018 s. 127 med hänvisningar). Lagregler om reklamation skiljer sig åt i fråga om hur startpunkten för fristen och dess längd bestäms samt i fråga om hur meddelandet ska lämnas och vad det ska innehålla. Lagreglerna anger vanligen att reklamation av fel inte behöver lämnas om motparten handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder (se t.ex. 33 § köplagen, 17 § konsumenttjänstlagen, 1985:716, 4 kap. 19 a § jordabalken och 45 § kommissionslagen, 2009:865, jfr ”Skogssällskapet” NJA 2017 s. 1195).

11. De lagfästa reglerna ses som uttryck för en allmän princip om att en avtalspart – där uttryckliga lagregler om reklamation saknas – kan vara skyldig att reklamera inom skälig tid för att inte förlora rätten att göra gällande påföljder, bland annat för rätt till skadestånd eller liknande ersättning. Det är inte fråga om en för alla fall gällande regel om reklamationsplikt, utan hänsyn måste tas till vilket rättsområde som det är

fråga om. Till exempel har en lokalhyresgäst, med hänsyn till hyresavtalets särdrag och hyreslagstiftningens utformning, inte ansetts skyldig att reklamera vid brist i nyttjanderätten. (Se ”Flyget till Antalya” p. 23 och 24 med hänvisningar, ”Svartöns pris” NJA 2022 s. 3 och ”Kylbaffeln” NJA 2024 s. 657.)

12. När en part utan stöd i lag eller avtal anses skyldig att reklamera ska meddelandet lämnas inom skälig tid. Vad som utgör skälig tid får bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Generellt får tiden anses vara längre i konsumentförhållanden än i avtal mellan näringsidkare. Tiden kan också bero på sådana subjektiva förhållanden som om det funnits en giltig ursäkt för att inte ha lämnat meddelandet tidigare, t.ex. sjukdom, eller generellt på de praktiska möjligheterna att framföra meddelandet. Även sådant som om felet varit svårt att upptäcka och partens behov av att överblicka den ekonomiska effekten av motpartens agerande kan beaktas. (Se ”Lastbilsleasingen” NJA 1992 s. 728, ”Ränteskruven” NJA 2005 s. 142 och ”Flyget till Antalya”, p. 37.)

13. Också i övrigt finns det utanför det lagreglerade området skäl att ta hänsyn till att begränsningen av en parts möjlighet att göra gällande påföljder för avtalsbrott inte blir mer ingripande än som behövs för att tillgodose de intressen som bär upp reklamationskyldigheten. I rättsfallet ”Jehanders grus” NJA 2007 s. 909 ansågs det vara tillräckligt med en s.k. neutral reklamation, trots att det enligt den näraliggande lagen – 34 § lagen, 1991:351, om handelsagentur – krävdes underrättelse om att parten vill få skadestånd (se även ”Flyget till Antalya” p. 42 och 43).

14. Den skyldighet att reklamera inom skälig tid för att behålla rätten att kunna göra gällande påföljder som kan följa av allmänna principer är således till sitt innehåll i viss mån flexibel och beroende av omständigheter

som anknyter till avtalstypen, parternas personliga förutsättningar och andra omständigheter i det enskilda fallet.

Reklamationsskyldighet i avtal

15. I standardavtal är det vanligt med villkor som preciserar när och hur anspråk för avtalsbrott ska framställas för att anspråken ska kunna göras gällande. Funktionen med sådana villkor är – på motsvarande sätt som i fråga om preskriptionsregler med kort preskriptionstid – att styra mot en snar avveckling av fordringsförhållandet och få parterna att på ett tidigt stadium klarlägga sina förhållanden (jfr ”Den uteblivna slutbesiktningen” p. 19).

16. Det anses att lag- och avtalsbestämmelser med precisa regler om tid och sätt för hur ett anspråk ska göras gällande för att inte gå förlorat – på grund av den drastiska rättighetsavskärande verkan – måste tolkas restriktivt och att bestämmelserna inte bör tillämpas analogt. Detta gäller inte bara i fråga om vilka anspråk som omfattas av bestämmelsen utan också tillämpningsförutsättningarna, bland dem startpunkten för preskriptionstid. När det gäller en avtalad preskriptionsregel bör en utfyllande tolkning godtas endast om det finns klara hållpunkter för det. (Se ”Bergkristallen 19” NJA 1964 s. 152 och ”Den uteblivna slutbesiktningen” NJA 2015 s. 862 p. 22, jfr t.ex. Bertil Bengtsson, Särskilda avtalstyper I, 2 uppl. 1976, s. 123, Johnny Herre, SvJT 2005 s. 780 f. och Knut Rodhe, Obligationsrätt, 1956, s. 209.)

17. Frågan i målet är hur ett villkor i ett standardavtal ska bedömas om det föreskriver att brister i avtalsprestationer ska påtalas inom viss tid, utan att ange någon rättsföljd om så inte sker. Det finns i en sådan situation skäl att beakta vad som enligt utfyllande rätt skulle ha gällt om avtalet inte alls innehållit någon tidsfrist för att påtala fel eller brister. Om avtalsförhållandet

är sådant att avtalsparterna – i avsaknad av lag- eller avtalsbestämmelser om reklamation – är skyldiga att reklamera inom skälig tid för att behålla rätten att kunna göra gällande till exempel krav på skadestånd, ligger det nära till hands att anse att den avtalade tiden också är den inom vilken reklamation skäligen ska göras.

18. Funktionen med avtalsvillkor om att brister i avtalsprestationer ska påtalas inom viss angiven tid blir i en sådan situation att precisera vad som närmare ligger i den allmänna utfyllande regeln om skyldighet att reklamera inom skälig tid. Avtalsvillkoret kan alltså ge ett mer preciserat innehåll åt vad som avses med skälig tid och därigenom förtydliga vad avtalsparten har att göra för att behålla möjligheten att till exempel kräva skadestånd. Att på detta sätt låta avtalets innehåll bestämma vad som är skälig tid är inte oförenligt med de legalitets- och rättssäkerhetssynpunkter som får antas ligga bakom utgångspunkten att regler som innebär en kort preskriptionstid bör tolkas restriktivt och inte bör tillämpas analogt (jfr NJA 1981 s. 577).

Bedömningen i detta fall

19. Enligt punkten 31 ska krav på felavhjälpande, prisavdrag, vite eller annat skadestånd skriftligen framställas senast tre månader efter det att förseningen, felet eller skadan upptäckts. Vad som ska gälla när ett krav inte har framställts inom fristen anges inte.

20. Avtalet innehåller vissa bestämmelser där det anges vilken rättsföljd som kan bli aktuell om en part inte agerar i enlighet med bestämmelsen. Att någon rättsföljd inte anges i punkten 31 skulle kunna peka på att någon följd inte ska vara kopplad till bestämmelsen. En sådan tolkning skulle samtidigt innebära att bestämmelsen inte skulle ha någon egentlig funktion. Om bestämmelsen inte innebär att den som inte iakttar fristen förlorar

möjligheten att göra gällande felavhjälpande, prisavdrag, vite eller skadestånd, får bestämmelsen närmast karaktären av en ordningsföreskrift. Avtalets övriga bestämmelser och dess systematik ger inte någon ledning för vilken rättsföljd som ska vara kopplad till bestämmelsen.

21. Det finns inte någon kontraktsrättslig lag som reglerar den typ av avtal som träffats mellan Brf Ida och HSB Malmö. Avtalet är dock sådant att en avtalspart – i avsaknad av avtalsreglering – är skyldig att reklamera inom skälig tid för att behålla rätten att kunna göra gällande bland annat anspråk på skadestånd för brister i prestationer. Mot bakgrund härav ligger det närmast till hands att förstå tidsfristen i punkten 31 som en precisering av vad som är skälig tid.

Jag anser därför att den i prövningstillståndet ställda frågan ska besvaras med att punkten 31 i ABFF 04 innebär att Brf Ida – för att inte förlora rätten till skadestånd – behövt skriftligen framställa sitt krav inom den frist som anges i bestämmelsen.

Överröstad i denna del är jag ense med majoriteten om att prövningstillstånd ska meddelas rörande målet i övrigt och att hovrättens dom ska ändras. Det innebär att jag inte behöver gå in på vad som närmare ligger i uttrycken att skadan upptäckts och att skriftligen framställa krav på skadestånd. Inte heller behöver jag ta ställning till om det finns skäl att jämka avtalsvillkoret.
