

Nyhet

Ny dom från Högsta domstolen om hävningsförbehåll och hävningsförklaring

10 maj, 2020

Kilpatrick Townsend har framgångsrikt företrätt en kommun i Högsta domstolen i en tvist rörande avtal om fastighetsförsäljning. I domen, som meddelades den 17 april 2020, prövade Högsta domstolen huruvida ett visst avtalsvillkor – en så kallad köpebrevsklausul – skulle anses utgöra ett hävningsförbehåll eller en återgångsklausul. Dessutom gav domstolen vägledning kring hur en hävningsförklaring ska utformas och framställas samt vem som bär risken för meddelandet.

I målet hade ett avtal om försäljning av fastighet träffats mellan kommunen som säljare och ett bolag som köpare. I avtalet fanns ett villkor om att ett köpebrev skulle upprättas när köpeskillingen var betald (en så kallad köpebrevsklausul). Eftersom bolaget inte betalade köpeskillingen i avtalad tid skickade kommunen en hävningsförklaring i form av ett protokollsutdrag med rekommenderat brev till bolaget. Först skickades hävningsförklaringen till en adress till bolaget som angavs på en nummerupplysningssida. Den adressen existerade dock inte. När detta upptäcktes skickades hävningsförklaringen till bolagets adress enligt bolagsregistret. Efter att hävningsmeddelandet hade skickats till rätt adress, men före bolaget hämtade ut den, betalade bolaget köpeskillingen.

Bolaget menade att hävningen inte var gällande eftersom betalning hade skett före bolaget hade fått del av hävningsförklaringen. Bolaget gjorde även gällande att hävningsförklaringen var för otydlig för att anses utgöra en hävningsförklaring. Kommunen menade däremot att köpet i första hand hade återgått automatiskt på grund av bolagets försenade betalning och i andra hand att avtalet hade hävts.

Både tingsrätten och hovrätten bedömde att bolagets försenade betalning innebar att kommunen hade rätt att häva avtalet och att hävning skett. Bolaget överklagade till Högsta domstolen som meddelade prövningstillstånd i frågan om det krävdes en hävningsförklaring och om, i så fall, en tillräckligt tydlig hävningsförklaring hade gjorts i rätt tid.



I domen förklarade Högsta domstolen att en köpebrevsklausul bör ses som ett hävningsförbehåll och inte en återgångsklausul. Det innebär att fastighetsköpet inte återgår automatiskt vid köparens bristande betalning, utan att säljaren måste häva avtalet för att komma ur det.

Avseende utformningen av hävningsförklaringen klargjorde Högsta domstolen att denna normalt ska vara uttrycklig och att det endast är i undantagsfall som en uttrycklig hävningsförklaring inte är nödvändig. Högsta domstolen konstaterade vidare att hävningsförklaringen måste vara så tydlig att motparten förstår att den hävande parten vill att prestationerna ska återgå men att det inte är nödvändigt att ordet hävning används, så länge det framgår att hävning verkligen sker. För det aktuella fallet bedömde domstolen att hävningsförklaringen som kommunen skickade var tillräckligt tydlig. Detta bland annat mot bakgrund av att bolaget var medvetet om att köpeskillingen inte hade betalats i avtalad tid samt att det av hävningsförklaringen framkom både att kommunens uppfattning var att det fanns grund för att häva avtalet på grund av bolagets bristande betalning och att kommunen hade beslutat att häva avtalet.

Högsta domstolen konstaterade vidare att en hävningsförklaring som en säljare av fast egendom lämnar till en köpare, vid köparens dröjsmål med betalningen, skickas på mottagarens risk under förutsättning att den har skickats på ett ändamålsenligt sätt. Med kravet "ändamålsenligt sätt" avses att ett sådant beföringssätt ska väljas som är försvarligt med hänsyn till den föreliggande situationen. I det aktuella fallet bedömde domstolen att den första hävningsförklaringen som skickades till fel adress inte hade skickats på ett ändamålsenligt sätt, eftersom kommunen inte hade hämtat adressuppgiften från bolagsregistret eller fått adressuppgiften direkt från bolaget. Kommunen ansågs alltså inte ha gjort tillräckligt för att försäkra sig om att hävningsförklaringen skickades till rätt adress. Hävningsförklaringen som kommunen skickade därefter ansåg domstolen däremot ha skickats på ett ändamålsenligt sätt och därmed på mottagarens, det vill säga bolagets, risk. Enligt domstolen skulle hävningsförklaringen som skickades den andra gången därför ha kunnat återopas även om den inte hade kommit fram. Högsta domstolen konstaterade att bolaget genom den andra hävningsförklaringen ansågs ha blivit underrättat om hävningen dagen efter att den skickades. Vid detta tillfälle hade bolaget inte betalat köpeskillingen. Hävningen hade därmed skett i rätt tid.

I domen beskriver Högsta domstolen pedagogiskt redan befintliga allmänna principer rörande hävning som domstolen i det aktuella målet till stor del bygger sin bedömning på och även till viss del utvecklar. Bland annat låter Högsta domstolen motpartens medvetenhet om sitt avtalsbrott få betydelse för bedömningen om tydlighetskravet för hävningsförklaringen

uppfyllts.

Domen öppnar upp för intressanta frågor som troligen kommer att ställas ytterligare på sin spets i framtida mål, såsom huruvida fler konkreta krav kan uppställas för att en hävningsförklaring ska anses vara tillräckligt tydlig och om fler riktlinjer kan lämnas kring när en hävningsförklaring får anses överlämnad på ett ändamålsenligt sätt.

*Hela Högsta domstolens dom (mål nr T 1305-19) kan du läsa **här**. Kilpatrick Townsends team bestod av advokaterna **Matti Schefferoch Johan Wedsberg**.*