

Stockholm

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Stockholms tingsrätt, avd 10, dom 1998-03-20 i mål T 10-756-95

**KLAGANDE**

Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet, 702000-6826, John Ericssonsgatan 6,  
112 22 STOCKHOLM

Ombud

Advokaterna Hans-Christian Löth och Ulf Brunfelter,  
Box 5717, 114 87 STOCKHOLM

**MOTPART**

Staten genom Boverket, Box 534, 371 23 KARLSKRONA

Ombud

Advokaterna Bengt Sjövall och Christian Pfeiff,  
Box 1711, 111 87 STOCKHOLM

**SAKEN**

Fastställelsealan

---

**HOVRÄTTENS DOMSLUT**

1. Hovrätten fastställer tingsrättens domslut.
2. Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet skall ersätta staten dess rättegångskostnader i hovrätten med femhundrafyrtusenfyrtioåtta (504 048) kr, varav 434 850 kr utgör ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

## **YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet har yrkat att hovrätten bifaller dess vid tingsrätten förda talan, befriar föreningen från skyldigheten att ersätta staten dess rättegångskostnader vid tingsrätten och förpliktar staten att ersätta föreningen dess kostnader där.

Staten har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

## **HOVRÄTTENS DOMSKÄL**

Parterna har åberopat samma grunder och omständigheter som finns angivna i tingsrättens dom.

Föreningens talan i målet bygger på att civilrättsligt bindande avtal mellan staten och föreningen ingåtts i berört avseende. Om man tills vidare bortser från statens invändning avseende myndighetsutövning och i stället utgår från att det påstådda avtalsförhållandet föreligger uppkommer fråga vad avtalet i så fall innehåller i fråga om räntebidrag.

Vid bedömningen av denna fråga har hovrätten att låta prövningen grundas på gällande avtalsrättsliga och andra civilrättsliga regler.

För bestämmande av ett avtals innehåll har i praxis och doktrin utvecklats ett antal principer (se t.ex. Adlercreutz, Allmän avtalsrätt II). I korthet kan dessa sägas innebära följande. Kan en gemensam partsavsikt fastställas blir denna avgörande. Om inte får avtalsinnehållet bedömas utifrån andra faktorer. Har ett avtal erhållit skriftlig form förutsätts detta uppta det som parterna har kommit överens om. Lydelsen får ett slags presumtionsverkan. Detta utesluter inte att andra fakta kan leda till ett annat resultat. Sådana fakta kan vara vad som förekommit i samband med avtalsförhandlingarna och som är ägnat att belysa

vad parterna avsett. Vad som försiggår efter avtalsslutet kan i princip inte påverka bestämmandet av avtalsinnehållet men kan tjäna som bevis om vad som skall anses avtalat. Sådana fakta kan vara bekräftelsehandlingar och avtalets tillämpning i praktiken. Det finns också andra tolkningsfaktorer såsom att vid tveksamhet den för gäldenären minst betungande prestationen ges företräde. Som en allmän princip brukar också räknas att friskrivnings- och ensidiga bestämmandeklausuler tolkas restriktivt och att eventuella oklarheter går ut över den part på vars sida oklarheten föreligger.

I förevarande fall ger utredningen inte grund för annat antagande än att respektive part redan vid avtalstillfället hade den uppfattning i räntebidragsfrågan som parten gett uttryck för i målet. I linje med det nyss anförda blir då av central betydelse ordalydelsen i de skriftliga handlingarna. I de slutliga besluten om bostadslån talas om garanterad ränta eller räntenivå och hovrätten håller med föreningen om att denna lokution leder tankarna i den riktning som föreningen har fört fram. Såväl de slutliga besluten om bostadslån som ansökan om utbetalning samt låneförbindelse för bostadslån innehåller emellertid också både en hänvisning till reglerna i ombyggnadslåneförordningen – enligt vilka bl.a. gäller att låntagaren är skyldig att underkasta sig de ändringar i fråga om räntebidrag som regeringen bestämmer – och ett särskilt återgivande av just nyssnämnda bestämmelse. Med hänsyn härtill kan av ordalydelsen inte gärna dras annan slutsats än den staten hävdar, nämligen att avtalen ger regeringen möjlighet att genomföra ändringar i fråga om räntebidragen. Den omständigheten att Marknadsdomstolen funnit marknadsföringen av uttrycket "garanterad ränta" otillbörlig enligt marknadsföringslagen kan inte föranleda annat bedömande.

Föreningen menar att rätten till ändring i vart fall inte gäller den ränta som låntagaren skall betala och under alla omständigheter endast den ränta som kan utgå på framtida lån eller fastställas vid konverteringstillfällen. Denna uppfattning vinner emellertid inte något stöd i bestämmelsernas ordalydelse. Enligt ordalydelsen har tvärtom regeringen en oinskränkt rätt att ändra räntebidragen, alltså också med avseende på storleken av den ränta som

låntagaren själv skall stå för. Huruvida det ändå kan finnas någon gräns i möjligheten att göra ändringar, exempelvis med hänsyn till principer om likabehandling etc, lämnar hovrätten osagt. Under alla omständigheter får det nämligen anses stå klart att någon sådan gräns inte har passerats i fråga om de ändringar som med avseende på det aktuella målet faktiskt har genomförts. Inte heller i övrigt kan hovrätten utifrån handlingarnas ordalydelse finna grund för att staten inte skulle vara berättigad att påkalla dessa ändringars efterlevnad.

Sammanfattningsvis innebär det anförda att ett avtal av här diskuterat slag enligt sin ordalydelse har det innehåll i fråga om räntebidrag som staten hävdar. Någon oklarhet härom kan inte anses föreligga.

Fråga uppkommer då om det föreligger någon omständighet med hänsyn till vad som förekommit i samband med avtalsförhandlingarna, förhållandena efter avtalsslutet, däribland konsekvenserna för föreningen, eller annars som skulle kunna motivera att avtalen ges en annan innebörd än som framgår av deras ordalydelse. Hovrätten kan emellertid inte finna att utredningen ger grund för att anse att så skulle vara fallet. Slutsatsen blir följaktligen att avtalen har den innebörd som staten hävdar.

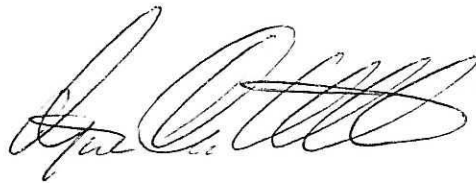
Föreningens talan kan därmed inte vinna bifall på den i första hand åberopade grunden och inte heller – eftersom den i andra hand åberopade grunden bygger på förutsättningen att statens rätt att företa ändringar i fråga om räntebidragen inte omfattas av parternas avtal – på den senare grunden.

Räntebidraget har karaktären av en förmån från staten även om mottagaren av bidragen har att uppfylla vissa villkor. Detta talar knappast för föreningens inställning att det skulle vara oskäligt att staten förbehållit sig rätt att genomföra ändringar i fråga om denna förmån. Det är också svårt att finna något skäl för jämkning med hänsyn till den gjorda tillämpningen eller annars. Inte heller föreningens i tredje hand framförda grund kan alltså vinna bifall.

Hovrättens bedömning utmynnar således i att föreningens talan inte kan bifallas oavsett hur man ser på frågan om myndighetsutövning.

Vid denna utgång skall föreningen ersätta staten för rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten. Hovrätten finner fordrad ersättning vara skälig. Vad särskilt angår ersättning för mervärdesskatt på Boverkets kostnader torde staten inte ha avdragsrätt för ingående skatt och är därför berättigad till ersättning för skatten.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga



Bestyrks i tjänsten



I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Göran Karlstedt, f d hovrättslagmannen Lars Persson, referent, hovrättsrådet Ingemar Korfisen samt t f hovrättsassessorn Magnus Larsson. Enhälligt.



SVEA HOVRÄTT

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Bilaga

Den som vill överklaga hovrättens avgörande skall göra detta genom att skriva till Högsta domstolen.

Skrivelsen skall dock skickas eller lämnas till hovrätten. Den skall ha kommit in till hovrätten senast tisdagen den 1 juni 1999.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen skall pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast

1. om det är av vikt för ledningen av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen
2. om det finns synnerliga skäl till en prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandet skall innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag och nummer för avgörandet),
3. den ändring i avgörandet som klaganden yrkar,
4. varför klaganden anser att avgörandet skall ändras,
5. de omständigheter som klaganden åberopar till stöd för att prövningstillstånd skall meddelas,
6. de bevis som klaganden åberopar och vad han vill styrka med varje bevis.