

Angående lag- och avtalsbestämmelser med rättighetsavskärande verkan

Den 24 april 2025 meddelade Högsta domstolen dom i mål T 9030-23 gällande huruvida punkten i ett standardavtal innebar att den skadelidande parten – för att inte förlora rätten till skadestånd – var tvungen att skriftligen framställa sitt krav inom den frist som angavs i punkten. I avgörandet väckte käranden, en bostadsrättsförening, talan och krävde skadestånd med ca 55 miljoner kr. Svaranden å sin sida gjorde gällande att käranden, genom att framställa skriftligt krav för sent, förlorat rätten till skadestånd.

Högsta domstolen konstaterar inledningsvis att det mellan parterna ingånga avtalet hänvisar till standardavtalet ABFF 04 (Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och verksamhetsanknutna tjänster). Vid tolkning av avtal med standardkaraktär är ordalydelsen central vari ledning kan hämtas från systematiken och övriga villkor i avtalet. Tolkning kan även göras utifrån vad som sakligt sett framstår som en förnuftig och rimlig reglering av parterna. Vilka tolkningsfaktorer som ska få företräde i det enskilda fallet får avgöras genom en helhetsbedömning.

Högsta domstolen konstaterar vidare att lag- och avtalsbestämmelser med drastisk rättighetsavskärande verkan ska tolkas restriktivt och att sådana bestämmelserna inte bör tillämpas analogt. En utfyllande tolkning av en avtalad preskriptionsregel bör med ett sådant synsätt endast godtas om det finns klara hållpunkter för det.

Högsta domstolen slår fast att den i målet tvistiga punkten inte anger rättsföljden av att krav inte framställs inom tre månader. Enligt Högsta domstolen talar standardavtalet till viss del för att den aktuella punkten ska tolkas som att rätten till skadestånd faller bort om tidsfristen inte följs eftersom det finns en reklamationsregel i en annan punkt i avtalet. Högsta domstolen kommer emellertid fram till att det trots allt inte finns klara hållpunkter i parternas avtal som medför att parterna skulle anses ha avtalat om en rättighetsavskärande följd av underlåtenhet att följa tidsfristen.

Av avgörandet kan följande slutsatser dras:

1. Restriktivitet ska iakttas vid tolkning av lag- och avtalsbestämmelser som reglerar på vilket sätt och inom vilken tid krav ska framställas men som inte anger någon rättsföljd för det fall bestämmelsen inte efterföljs.
2. Analog tolkning av sådana lag- och avtalsbestämmelser bör undvikas.
3. Utfyllande tolkning av en avtalad preskriptionsregel ska endast ske om det finns klara hållpunkter för det.

Det ska framhållas att justitierådet Jonas Malmberg var skiljaktig och ansåg att käranden, för att inte förlora rätten till skadestånd, behövt skriftligen framställa sitt krav inom den frist som anges i bestämmelsen. Jonas Malmberg anger att det förvisso finns bestämmelser i avtalet som talar för en tolkning om att någon rättsföljd inte ska vara kopplad till den tvistiga bestämmelsen men konstaterar, till skillnad mot majoriteten, att en sådan tolkning skulle innebära att bestämmelsen inte har någon egentlig funktion utan då kan ses som en ordningsföreskrift.