



HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 9 juli 2026

Mål nr
T 8371-24

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Innovationen, 769629-5893
c/o ViRedo
Box 55642
102 14 Stockholm

Ombud: Advokaterna K.D. och D.J.

Motparter

1. A.B.

2. H.T.

Ombud för 1 och 2: Advokaterna J.W. och C.W.

SAKEN

Skadestånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2024-10-09 i mål T 1869-23

Hovrättens dom

se Bilaga

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Bostadsrättsföreningen Innovationen ska ersätta A.B. och H.T. för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 562 500 kr för ombudsarvode, inklusive mervärdesskatt, och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Innovationen har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla A.B.s och H.T.s talan. Bostadsrättsföreningen har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria föreningen från skyldigheten att ersätta A.B.s och H.T.s rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta dem att ersätta föreningen för dess rättegångskostnader i dessa instanser.

A.B. och H.T. har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Bostadsrättsföreningen Innovationen träffade ett avtal med A.B. och H.T. om upplåtelse av en bostadsrätt. Köpeskillingen uppgick till 8 880 000 kr och ett förskott om 888 000 kr betalades.
2. Sedan A.B. och H.T. förklarat att de ville dra sig ur affären träffade parterna ett avtal om hävning av upplåtelsen. Enligt avtalet skulle bostadsrätten återgå till föreningen, som skulle upplåta den till en ny ägare.
3. A.B.s och H.T.s skadeståndsskyldighet mot föreningen preciserades på så sätt att de skulle svara för vissa kostnader samt för skillnaden mellan köpeskillingen enligt det hävda upplåtelseavtalet och den köpeskillning som en ny förvärvare av bostadsrätten betalar. I avtalet preciserades också vad föreningen skulle göra för att begränsa sin skada vid upplåtelsen av bostadsrätten till en ny förvärvare. Det föreskrevs bland annat att affären skulle ske på marknadsmässiga villkor. Föreningen fick vidare hålla inne förskottet till dess att föreningens skadeståndsfördran slutligt kunde beräknas. Om skadan understeg förskottet – dvs. om det uppstod vad parterna kallade ett överskott – skulle återstoden återbetalas.
4. Redan ett par veckor före hävningsavtalet träffade föreningen ett avtal med Oscar Properties Bostadsrätter AB (bostadsrättsbolaget) enligt vilket bostadsrätten uppläts till bostadsrättsbolaget. Köpeskillingen uppgick till 8 880 000 kr och skulle erläggas i samband med tillträdet. Föreningen lät dock bostadsrättsbolaget tillträda bostadsrätten utan betalning. Ett par månader efter sitt tillträde överlät bostadsrättsbolaget bostadsrätten till en ny förvärvare för en köpeskillning om 8 000 000 kr.

5. Bostadsrättsbolagets moderbolag, Oscar Properties Holding AB, har senare försatts i konkurs.
6. A.B. och H.T. väckte talan mot föreningen och yrkade att den skulle betala 888 000 kr till dem. I andra hand yrkade de att det skulle fastställas att de inte var skadeståndsskyldiga gentemot föreningen med anledning av hävningsavtalet.
7. De menade att ett överskott hade uppstått genom föreningens upplåtelseavtal med bostadsrättsbolaget eller när bolaget tillträdde bostadsrätten. De gjorde alternativt gällande att föreningen åsidosatt sina skyldigheter enligt hävningsavtalet, bland annat genom att inte sköta affären med bostadsrättsbolaget på marknadsmässiga villkor, vilket orsakat dem skada. Om föreningen hade krävt betalt av bostadsrättsbolaget i samband med bolagets tillträde till bostadsrätten eller vidtagit ytterligare åtgärder för att få betalt så hade bolaget betalat.
8. Enligt föreningen hade det inte uppstått något överskott eftersom bostadsrättsbolaget inte hade betalat. Föreningen bestred att den hade brutit mot hävningsavtalet och att affären med bostadsrättsbolaget inte hade skötts korrekt. Enligt föreningen hade den vidtagit åtgärder för att få betalt från bostadsrättsbolaget. Ytterligare åtgärder hade inte resulterat i betalning eftersom Oscar Properties länge haft ekonomiska svårigheter. Vidare invände föreningen att den hade en motfordran på A.B. och H.T.
9. Tingsrätten ogillade käromålet. Enligt tingsrätten hade föreningen brutit mot hävningsavtalet, men A.B. och H.T. hade inte visat att avtalsbrottet orsakat dem någon skada.
10. Hovrätten har gjort samma bedömning som tingsrätten i fråga om avtalsbrottet. Hovrätten har dock ansett att svårigheterna för A.B. och H.T. att säkra bevisning har inneburit att beviskravet ska sänkas till ”mer

sannolikt” och bifallit käromålet med avräkning för en del av den motfordran som föreningen gjort gällande.

Vad målet handlar om

11. Målet handlar om att fastställa ett hypotetiskt händelseförlopp – som ska jämföras med det verkliga händelseförloppet – vid prövningen av skadeståndsskyldighet för avtalsbrott. Därmed aktualiseras frågan om vem som har bevisbördan för de omständigheter som bedömningen av det hypotetiska förloppet ska utgå från och vilket beviskrav som gäller.

Skadestånd vid avtalsbrott

12. Den som drabbas av ett avtalsbrott har rätt till skadestånd som, sammantaget med andra påföljder, ska försätta avtalsparten i samma ekonomiska läge som om avtalet hade fullföljts (det positiva kontraktsintresset). Vid bestämningen av skadeståndet finns det ofta skäl att utgå från den så kallade differensprincipen, enligt vilken beräkningen av skadan sker med utgångspunkt i en jämförelse mellan det verkliga händelseförloppet och ett hypotetiskt händelseförlopp. (Se t.ex. ”Konsignationsavtalet” Högsta domstolens dom den 17 december 2025 i mål T 1989-24 p. 15 och 16.)

13. Som huvudregel har den som påstår sig vara skadelidande bevisbördan för både förekomsten och omfattningen av en skada samt för det orsakssamband som skadeståndstalan grundas på. Utgångspunkten är att det beviskrav som normalt gäller i tvistemål – dvs. att omständigheterna ska vara styrkta – ska tillämpas även i fråga om skadeståndsansvar. (Se t.ex. ”Konsignationsavtalet” p. 17.)

14. Intresset av enhetlighet och förutsebarhet talar för att hålla fast vid de här angivna utgångspunkterna i fråga om bevisbördans placering och

beviskrav (jfr ”Det sönderrivna testamentet” NJA 2017 s. 362 p. 13 och ”Smyckesköpet” NJA 2018 s. 617 p. 22).

15. Hänsyn till vilka möjligheter parterna har att säkra bevisning och till andra speciella förhållanden kan emellertid innebära att skälen överväger för en omkastad bevisbörda eller ett sänkt beviskrav. Vad som ska krävas för att bevisbördan ska kastas om eller vilka krav som närmare ska ställas på bevisningens styrka vid ett sänkt beviskrav kan variera. I rättspraxis finns ett stort antal exempel på detta, men någon enda övergripande princip som ger svaret på alla frågor om bevisbörda och beviskrav finns inte (jfr Per Olof Ekelöf, Henrik Edelstam och Lars Heuman, Rättegång. Fjärde häftet, 7 uppl. 2009, s. 94 f., jfr även Lars Heuman, Bevisbörda och beviskrav i tvistemål, 2 uppl. 2022).

16. En omkastad bevisbörda har bland annat tillämpats när en borgenär genom avtalsbrott har orsakat att en borgensman förlorat en säkerhet, men borgenären invänt att borgensmannen inte kommit sämre ut än om avtalsbrottet inte hade begåtts (jfr NJA 1991 s. 277 och NJA 1992 s. 351). Ett lindrat beviskrav har bland annat använts när det har varit svårt att föra full bevisning om omständigheter av betydelse för bedömningen av ett hypotetiskt förlopp (jfr ”Den arbetslöses inkomstförlust” NJA 2007 s. 461).

17. Bevisbördans placering eller beviskravet kan påverkas exempelvis om en parts avtalsbrott medfört att den skadelidande inte haft anledning eller möjlighet att säkra tillgänglig bevisning i anslutning till händelser som senare gett upphov till en tvist. (Jfr ”Labs2-avgörandet” NJA 2016 s. 107 p. 58 och ”Budgivningsbedrägeriet” NJA 2016 s. 39 p. 26 samt Heuman, a.a., s. 277 ff.)

Det hypotetiska förloppet samt bevisbörda och beviskrav för detta

18. Vad som skulle ha hänt under andra förhållanden än de verkliga är en hypotetisk fråga. Svaret har betydelse för såväl bedömningen av skadan som orsakssambandet mellan den skadegörande handlingen, eller underlåtenheten, och skadan.

19. En hypotetisk prövning medför bedömningssvårigheter. Det är inte möjligt att bevisa hur en person skulle ha handlat under andra omständigheter än de verkliga eller annars bevisa ett händelseförlopp som inte har inträffat, till exempel vad som skulle ha hänt om ett avtalsbrott inte hade skett. Däremot går det att bevisa de omständigheter som ska utgöra underlag för antaganden om en möjlig händelseutveckling. Att därefter, utifrån dessa omständigheter, avgöra vad som hade varit en trolig utveckling om avtalsbrottet inte hade skett är inte en bevisfråga, utan i stället en bedömningsfråga för domstolen. (Jfr ”BDO” NJA 2014 s. 272 p. 42 och ”Multitotal” NJA 2017 s. 9 p. 50. Jfr även ”Multitotal” p. 54, ”Sjukhuscaféet” NJA 2017 s. 261 p. 15, ”Vikens pizzeria” NJA 2019 s. 693 p. 11 och 16 och ”Gruppens ramavtal” NJA 2025 s. 926 p. 20.)

20. Att det ingår ett hypotetiskt led i bedömningen utgör inte i sig anledning att sänka beviskravet för vare sig orsakssambandet eller skadans omfattning. Den skadelidande ska som utgångspunkt bevisa de omständigheter som utgör underlag för antaganden om en möjlig händelseutveckling. Det utesluter inte att det kan finnas situationer när det typiskt sett är förenat med stora svårigheter att förebringa bevisning om de omständigheter som ska ligga till grund för bedömningen av det troliga hypotetiska förloppet. I sådana fall kan det finnas skäl att lindra beviskravet. (Jfr ”Konsignationsavtalet” p. 19.)

21. Det är alltså domstolens uppgift att mot bakgrund av utredningen bedöma vilket som är det troliga hypotetiska förloppet. Att detta kräver ett

slags sannolikhetsbedömning (jfr även ”BDO” p. 47 och 48) är inte detsamma som att beviskravet för de omständigheter som ska ligga till grund för bedömningen är ”sannolikt”. När det exempelvis har betydelse om en person vid en viss tidpunkt haft betalningsförmåga är utgångspunkten därför ändå att den skadelidande ska styrka de omständigheter som påstås.

22. Om den avtalsbrytande parten invänder att den i exemplet nämnda personen skulle ha agerat på visst annat sätt trots att personen både hade förmåga och var skyldig att agera som den skadelidande avtalsparten påstår, blir detta en fråga för domstolen att överväga inom ramen för bedömningen av det hypotetiska förloppet. Frågan om hur en person troligen skulle ha agerat i en viss hypotetisk situation bör, om inte utredningen föranleder en annan slutsats, bedömas med utgångspunkten att personer agerar rationellt. En person som både kan och är skyldig att fullgöra en viss avtalsförpliktelse får därför antas komma att på begäran fullgöra den förpliktelsen, om det inte i stället är rationellt att bryta mot den och underkasta sig påföljderna för avtalsbrottet.

23. Som utgångspunkt bör alltså bestämningen av det hypotetiska förloppet vara objektiverad och oberoende av den skadelidandes individuella förhållanden. Endast om dessa förhållanden i det enskilda fallet har varit synbara för skadegöraren kan de tillmätas någon betydelse. (Se ”BDO” p. 45.)

Bedömningen i detta fall

Inget överskott har uppstått genom upplåtelseavtalet eller tillträdet

24. Att föreningen genom upplåtelseavtalet fick rätt till betalning på tillträdesdagen betyder inte att ett överskott uppkom redan genom det avtalet eller vid tillträdet. Hävningsavtalets reglering tar – som tingsrätten

och hovrätten kommit fram till – sikte på vad den nya förvärvaren faktiskt betalar.

Föreningen har brutit mot hävningsavtalet och är skadeståndsskyldig

25. På grund av hävningsavtalet var föreningen skyldig att genomföra den nya upplåtelsen av bostadsrätten på marknadsmässiga villkor. När föreningen gav bostadsrättsbolaget tillträde till lägenheten trots att bolaget inte fullgjorde sin skyldighet att betala köpeskillingen bröt föreningen mot hävningsavtalet. Det finns inte något som hindrar A.B. och H.T. att framställa krav på grund av avtalsbrottet.

26. A.B. och H.T. har på grund av föreningens avtalsbrott rätt till skadestånd motsvarande deras positiva kontraktsintresse. Situationen kan också beskrivas så att föreningen inte tillräckligt har begränsat sin skada på grund av att A.B. och H.T. drog sig ur sitt bostadsrättsförvärv, vilket medför att paret inte är skyldigt att ersätta föreningen i vidare mån än vad som hade blivit utfallet om den korrekt begränsat sin skada.

Bostadsrättsbolagets betalningsförmåga vid tillträdet är av betydelse

27. För att bedöma vad som skulle ha hänt om föreningen inte hade låtit bostadsrättsbolaget tillträda bostadsrätten utan att betala, är det av central betydelse om bolaget då hade förmåga att betala.

28. Bolagets betalningsförmåga vid tillträdet är en omständighet som det kan föras bevisning om.

Bevisbördan för bolagets betalningsförmåga ska inte kastas om men beviskravet ska ställas lågt

29. Utredningen visar att det var först i samband med tingsrättsprocessen som A.B. och H.T. fick kännedom om upplåtelsen till bostadsrättsbolaget

och fick se upplåtelseavtalet. Det hade då gått närmare två år sedan bostadsrättsbolaget fick tillträda lägenheten utan att betala.

30. Det har varit svårt för A.B. och H.T. att långt i efterhand lägga fram full bevisning om bostadsrättsbolagets betalningsförmåga vid tillträdet. Det är föreningens agerande som gjort att de inte getts tillfälle att säkra sådan bevisning redan i anslutning till tillträdet. Föreningens talan går vidare i huvudsak ut på att bolaget inte vid begäran skulle ha betalat vid tillträdet, och detta trots att avtalet mellan föreningen och bolaget som brukligt föreskrev att så skulle ske.

31. Dessa omständigheter talar för att bevisbördan i fråga om bostadsrättsbolagets påstådda betalningsoförmåga bör läggas på föreningen. Mot detta ska emellertid ställas intresset av att så långt som möjligt tillämpa en enhetlig placering av bevisbördan. Vid en avvägning i detta fall bör bevisbördan för både skada och orsakssamband ligga kvar hos A.B. och H.T.. Däremot är förhållandena sådana att beviskravet för deras påstående om betalningsförmåga ska ställas lågt. (Jfr p. 14–17.)

Bostadsrättsbolaget ska anses ha haft betalningsförmåga vid tillträdet

32. Den utredning som A.B. och H.T. lagt fram, och vad som i övrigt framkommit, talar sammantaget för att bostadsrättsbolaget hade betalningsförmåga vid tillträdet. De har i vart fall gjort sannolikt att sådan betalningsförmåga fanns och den osäkerhet som kan kvarstå ska inte gå ut över paret. Bostadsrättsbolaget ska alltså anses ha haft betalningsförmåga vid tillträdet.

Om föreningen hade agerat korrekt hade bostadsrättsbolaget sannolikt betalat vid tillträdet

33. Någon konkret utredning som talar för att bostadsrättsbolaget trots förmåga och skyldighet inte skulle ha betalat vid tillträdet om så begärts

finns inte. Bedömningen av hur bolaget troligen skulle ha agerat bör därför göras med utgångspunkten att bolaget skulle ha agerat rationellt. Det får därför hållas för troligt att bolaget – ställt inför alternativet att föreningen skulle häva avtalet och ha ett rättsligt genomdrivbart skadeståndsanspråk mot bolaget motsvarande bostadsrättens marknadsvärdesminskning jämte kostnader – skulle ha betalat för bostadsrätten.

34. Det hypotetiska förlopp som ska läggas till grund för prövningen av A.B.s och H.T.s talan är alltså att bostadsrättsbolaget vid tillträdet skulle ha betalat köpeskillingen om 8 880 000 kr till föreningen om inte föreningen hade låtit bolaget tillträda utan att betala.

Slutsats

35. Föreningen har orsakat A.B. och H.T. en skada om 888 000 kr, motsvarande det överskott som hade uppstått om föreningen följt hävningsavtalet.

36. Högsta domstolen delar hovrättens bedömning i fråga om föreningens motfordran. Hur föreningens räntekostnadsökning ska beräknas är ostridigt.

37. Hovrättens domslut ska alltså fastställas.

Rättegångskostnader

38. Vid denna utgång ska föreningen ersätta A.B. och H.T. för deras rättegångskostnader i Högsta domstolen. Den av A.B. och H.T. begärda ersättningen är hög. Beloppet är mer än dubbelt så stort som föreningens motsvarande anspråk och har inte underbyggts närmare än att det angetts att anspråket avser ombudens arbete och att detta i huvudsak har innefattat möten och samtal med klienter, utredning av ny tillgänglig bevisning och inhämtade av sådan, genomgång av processmaterial och yttranden, möten och samtal med rättssakkunniga samt upprättande av yttranden.

39. Målets karaktär och omfattning har visserligen motiverat en relativt omfattande arbetsinsats i Högsta domstolen. Anspråket överstiger dock även med hänsyn till detta klart vad som mot föreningens bestridande kan godtas. Ersättningen ska bestämmas till skäliga 450 000 kr och mervärdesskatt.

I avgörandet har deltagit justitieråden Stefan Johansson, Anders Perklev, Katrin Hollunger Wågnert, Erik Sjöman (referent) och Tobias Eriksson. Föredragande har varit justitiesekreteraren Erika Forsin.