



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Värmlands tingsrätts domar den 28 februari 2025 i mål T 4606-23 och T 5515-23 samt T 4610-23 och T 5510-23, se bilagorna A och B

PARTER

Klagande i mål T 2833-25 (tingsrättens mål T 4606-23 och T 5515-23)

1. [Redacted]
[Redacted]
2. Lucas [Redacted]
samma adress

Ombud för 1-2: Advokaten Henrik Nilsson och biträdande juristen Louise Classon

Klagande i mål T 2837-25 (tingsrättens mål T 4610-23 och T 5510-23)

1. Anders [Redacted]
[Redacted]
2. Helena [Redacted]
[Redacted]

Ombud för 1-2: Advokaten Henrik Nilsson och biträdande juristen Louise Classon

Motpart i mål T 2833-25 och T 2837-25 (tingsrättens mål T 4606-23 och T 4610-23)

HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2, 769639-0447
c/o HSB Värmland ekonomisk förening, Lantvärnsgatan 12, 651 04 Karlstad

Ombud: Advokaterna Jonas Lenhammar och Lovisa Lagerwall

Motpart i mål T 2833-25 och T 2837-25 (tingsrättens mål T 5510-23 och T 5515-23)

HSB Produktion i Värmland Handelsbolag, 969748-9103
c/o HSB Produktion AB, Box 8310, 104 20 Stockholm

Ombud: Advokaterna Jonas Lenhammar och Lovisa Lagerwall

SAKEN

Uppsägning av förhandsavtal avseende bostadsrättslägenhet

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

Dok.Id 847807

Box 40

401 20 Göteborg

Packhusplatsen 6 031-701 22 00 - måndag – fredag

E-post: hovratten.vastrasverige@dom.se 08:00–16:00

www.vastrahovratten.domstol.se

Postadress Besöksadress Telefon Telefax Expeditionstid

HOVRÄTTEN FÖR

VÄSTRA SVERIGE **DOM**

Hovrätten fastställer tingsrättens domslut i hovrättens mål T 2833-25 och mål T 2837-25.

Linette Larsson och Lucas Norman ska solidariskt ersätta HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 för föreningens rättegångskostnad i hovrätten med 130 197 kr inklusive mervärdesskatt, och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 9 februari 2026 tills betalning sker. Av beloppet avser 127 685 kr ombudsarvode.

Linette Larsson och Lucas Norman ska solidariskt ersätta HSB Produktion i Värmland Handelsbolag för bolagets rättegångskostnad i hovrätten med 104 660 kr exklusive mervärdesskatt, och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 9 februari 2026 tills betalning sker. Av beloppet avser 102 148 kr ombudsarvode.

Anders Donborn och Helena Donborn ska solidariskt ersätta HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 för föreningens rättegångskostnad i hovrätten med 130 197 kr inklusive mervärdesskatt, och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 9 februari 2026 tills betalning sker. Av beloppet avser 127 685 kr ombudsarvode.

Anders Donborn och Helena Donborn ska solidariskt ersätta HSB Produktion i Värmland Handelsbolag för bolagets rättegångskostnad i hovrätten med 104 660 kr exklusive mervärdesskatt, och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 9 februari 2026 tills betalning sker. Av beloppet avser 102 148 kr ombudsarvode.

HOVRÄTTEN FÖR

VÄSTRA SVERIGE **DOM**
Avdelning 3

Sid 3

T 2833-25 T 2837-25

2026-02-09

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING I HOVRÄTTEN

Mål T 2833-25

Linette Larsson och Lucas Norman har yrkat att hovrätten

förpliktar HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 att till dem återbe

tala erlagd förskottsbetalning om 50 000 kr jämte ränta enligt 2 § räntelagen från den 19 december 2021 (tingsrättens mål T 4606-23),
ogillar HSB Produktion i Värmland HB:s käromål, i andra hand sätter ned skadeståndsbeloppet (tingsrättens mål T 5515-23) och
befriar dem från att ersätta HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 och HSB Produktion i Värmland HB:s rättegångskostnader i tingsrätten samt förpliktar HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 och HSB Produktion i Värmland HB att ersätta dem för deras rättegångskostnader där.

HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 och HSB Produktion i Värmland HB har motsatt sig ändring av tingsrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

Mål T 2837-25

Anders Donborn och Helena Donborn har yrkat att hovrätten

förpliktar HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 att till dem återbeta tala erlagd förskottsbetalning om 50 000 kr jämte ränta enligt 2 § räntelagen från den 29 mars 2021 (tingsrättens mål T 4610-23),
ogillar HSB Produktion i Värmland HB:s käromål, i andra hand sätter ned skadeståndsbeloppet (tingsrättens mål T 5510-23) och
befriar dem från att ersätta HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 och HSB Produktion i Värmland HB:s rättegångskostnader i tingsrätten samt förpliktar HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 och HSB Produktion i Värmland HB att ersätta dem för deras rättegångskostnader där.

HOVRÄTTEN FÖR

VÄSTRA SVERIGE **DOM**
Avdelning 3

Sid 4
T 2833-25 T 2837-25

2026-02-09

HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 och HSB Produktion i Värmland HB har motsatt sig ändring av tingsrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Inledning

Hovrätten prövar genom denna dom två olika domar från tingsrätten som i sin tur om fattar vardera två mål. Tingsrättens domar är i stora delar likalydande men några tid punkter och belopp skiljer sig åt. I den mån hänvisning sker till tingsrättens domar nedan avser sidhänvisningen tingsrättens dom i målen T 4606-23 och T 5515-23 (hov rättens mål T 2833-25).

Grunder, utveckling av talan och bevisning

Parterna har åberopat samma grunder som i tingsrätten. De har även utvecklat sin respektive talan i huvudsak i enlighet med vad som antecknats i tingsrättens domar.

Hovrätten har tagit del av samma bevisning som tingsrätten och de förhör som hölls där har spelats upp.

I hovrätten har tilläggsförhör hållits med Lucas Norman och Anders Donborn avseende deras respektive ekonomiska förutsättningar och betalningsutrymme vid tidpunkten för höjningen av årsavgiften.

Ostridiga omständigheter

Den 17 februari 2021 tecknade Anders Donborn och Helena Donborn ett förhandsavtal med HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 (Föreningen) om upplåtelse av

HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE **DOM**
Avdelning 3

Sid 5
T 2833-25 T 2837-25

2026-02-09

en bostadsrättslägenhet (nr 18). I avtalet angavs 2 245 606 kr som preliminär insats, 1 349 394 kr som preliminär upplåtelseavgift och 5 306 kr per månad som preliminär årsavgift (motsvarande 63 672 kr per år). Den 5 december 2021 tecknade Linette Larsson och Lucas Norman ett motsvarande förhandsavtal med Föreningen gällande en liknande lägenhet (nr 14). Insatsen var densamma och så även årsavgiften. Den preli minära upplåtelseavgiften uppgick däremot till 1 249 394 kr vilket hade sin grund i att lägenheterna var placerade på olika våningar i huset. Tillträde till lägenheterna skulle ske i april 2023.

I enlighet med parternas överenskommelser betalade Anders Donborn och Helena Donborn 50 000 kr som förskott till Föreningen den 29 mars 2021. Den 19 decem ber

2021 betalade Linette Larsson och Lucas Norman ett förskott till Föreningen med motsvarande belopp. Anders Donborns och Helena Donborns samt Linette Larssons och Lucas Normans (Förhandstecknarna) talan avser återbetalning av dessa förskotts betalningar.

Förhandstecknarna träffade även avtal med HSB Produktion i Värmland HB (Produktionsbolaget) som avsåg inrednings- och materialval. Enligt avtalen uppgick kostnaden för Anders Donborn och Helena Donborn till 55 600 kr samt för Linette Larsson och Lucas Norman till 38 200 kr.

Genom den ekonomiska planen, som registrerades den 28 oktober 2022, fastställdes årsavgiften till 7 772 kr per månad för respektive lägenhet. Detta innebar en höjning av årsavgiften med 2 466 kr per månad, dvs. 46,5 procent. Insatserna och upplåtelse avgifterna förändrades inte. Förhandstecknarna underrättades om avgiftshöjningen den 8 november 2022.

Med hänvisning till 5 kap. 8 § första stycket 3 bostadsrättslagen (1991:614) i sin lydelse före den 1 januari 2023 hävde Linette Larsson och Lucas Norman sitt förhandsavtal den 17 november 2022 då de ansåg att de avgifter som skulle betalas för bostadsrätten var väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet. Av samma skäl hävde Anders

HOVRÄTTEN FÖR

VÄSTRA SVERIGE **DOM**
Avdelning 3

Sid 6
T 2833-25 T 2837-25

2026-02-09

Donborn och Helena Donborn sitt förhandsavtal den 12 december 2022. Förhandstecknarnas yrkanden avser återbetalning av de förskottsbetalningar som gjorts.

Den 1 juni 2023 köpte Produktionsbolaget bostadsrättslägenheterna av Föreningen för 3 040 000 kr (nr 14) och 3 125 000 kr (nr 18). Produktionsbolagets krav avser mellanskillnaden mellan produktionsbolagets köpeskilling och köpeskilling enligt förhandsavtalen (insats och upplåtelseavgift), utebliven månadsavgift för april och maj 2023 samt värderingskostnad för vardera lägenheten om 2 000 kr. Föreningen har överlåtit sina ersättningskrav till Produktionsbolaget med undantag för de förskott om 50 000 kr vardera som Förhandstecknarna har betalat till Föreningen. Produktionsbolagets krav omfattar därtill även kostnaderna för Förhandstecknarnas respektive inrednings- och materialval.

Har Förhandstecknarna haft rätt att häva förhandsavtalen?

Föreningen och Produktionsbolaget har bestritt att den årsavgift som bestämts i den ekonomiska planen varit väsentligt högre än den som angetts i förhandsavtalet och anfört att Förhandstecknarna därför inte haft rätt att häva avtalen.

I målet är 5 kap. 8 § bostadsrättslagen tillämplig i den lydelse denna bestämmelse hade före den 1 januari 2023. Av bestämmelsen framgår att en förhandstecknare efter uppsägning genast får frånträda ett förhandsavtal om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angivits i förhandsavtalet.

Bestämmelsen infördes för att ge en förhandstecknare möjlighet att frånträda ett förhandsavtal utan att förutsättningarna för ogiltighet enligt 36 § avtalslagen behövde vara uppfyllda. Genom bestämmelsen har förhandstecknaren, som oftast är en konsument, fått ett särskild skydd. Även om konsumentperspektivet således fått ett visst genomslag i lagstiftningen, numera även genom en detaljerad beskrivning av vilken information som ska finnas tillgänglig när ett förhandsavtal undertecknas (5 kap. 3 § bostadsrättslagen i sin lydelse från den 1 januari 2023), medför hänsynen till de övriga medlemmarna i föreningen att den grundläggande principen om avtalsbundenhet måste

HOVRÄTTEN FÖR

VÄSTRA SVERIGE **DOM**
Avdelning 3

Sid 7

T 2833-25 T 2837-25

2026-02-09

respekteras även vid förhandsavtal. I förarbetena har inte närmare angetts hur väsentlighetskravet ska bedömas utan frågan har överlämnats till rättstillämpningen. (Se prop. 1990/91:92 s. 92 f. och 187 samt prop. 2021/22:171 s. 41.)

Vägledande avgöranden för hur väsentlighetskravet ska bedömas saknas. Men den höjning som skett ska förstås beaktas, procentuellt eller i absoluta tal. Av förarbetena framgår även att den information som föreningen lämnar i kostnadskalkylen och på annat sätt innan avtalet ingås bör spela en roll och att det även bör kunna beaktas om förhandstecknaren redan när avtalet skrevs hade anledning att räkna med att kostnaderna skulle bli högre (se prop. 1990/91:92 s. 187).

Såväl insats som upplåtelseavgift och årsavgift utgör avgifter enligt bostadsrättslagen. Frågan är om den jämförelse som ska göras för att bedöma om en avgiftshöjning är väsentlig endast ska göras i förhållande till samma typ av avgift, i detta fall årsavgiften, eller i förhållande till det totala avgiftsbeloppet. Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att storleken på höjningen av årsavgiften ska bilda utgångspunkten men att

även storleken på övriga avgifter måste beaktas vid bedömningen (se tingsrättens dom s. 26, jfr även Hovrätten över Skåne och Blekinges dom den 12 januari 2026 i mål T 1121-25 och Marianne M. Rødvei Aagaard, Förvärv av nyproducerad bostadsrätt, 2024, s. 146 f.). Således är det främst höjningen av årsavgiften med drygt 2 400 kr per månad som har betydelse vid väsentlighetsbedömningen men det ska även vägas in att såväl insats som upplåtelseavgift i detta fall varit oförändrade i förhållande till förhandsavtalen.

Det har inte påståtts att den kostnadskalkyl som Förhandstecknarna fick ta del av innan de undertecknade förhandsavtalen skulle ha varit missvisande i något avseende. Av förhandsavtalen framgår att samtliga avgifter var preliminära och av den känslighetsanalys som ingick i kostnadskalkylen framgår att en höjning av Föreningens låneränta med en procentenhet skulle medföra en höjning av månadsavgiften med 19,3 procent. Det är utrett att det framför allt var det ändrade ränteläget som medförde höjningen av årsavgifterna. Hovrätten anser i likhet med tingsrätten att Förhandstecknarna, genom innehållet i förhandsavtalen och kostnadskalkylen, får anses ha varit välunderrättade

HOVRÄTTEN FÖR

VÄSTRA SVERIGE **DOM**
Avdelning 3

Sid 8

T 2833-25 T 2837-25

2026-02-09

om Föreningens ekonomi och vad förhandsavtalen innebar för dem samt att de med hänsyn till de uppgifter som de fick genom bland annat känslighetsanalysen måste ha förstått att en höjning av Föreningens låneräntor skulle få stor betydelse för storleken på deras årsavgifter (tingsrättens dom s. 27). Mot bakgrund av det låga ränteläget som rådde när förhandsavtalen tecknades, att den genomsnittsränta som Föreningen utgått från enligt finansieringsplanen var låg, 2,32 procent, och referensräntan vid tidpunkten var 0 procent, var en höjning av räntenivåerna en risk som Förhandstecknarna haft anledning att räkna med.

Nästa fråga är vilken betydelse den enskildes ekonomiska situation ska få för bedömningen av om avgiftshöjningen varit väsentlig. Det finns omständigheter som talar för att väsentlighetsbedömningen ska göras objektivt vilket även parterna synes vara överens om. Detta skulle innebära att den enskildes betalningsförmåga inte får någon betydelse. I litteraturen har dock anförts, med hänvisning till förarbetsuttalanden, att den enskildes betalningsförmåga möjligen ska beaktas vid bedömningen av om höjningen är väsentlig men att hänsyn ska tas till de övriga förhandstecknarna och att väsentlighetskravet därför ligger högt (se prop. 1971:12 s. 84 och prop. 1990/91:92 s. 92 f.). Även om rättsläget i detta avseende får betecknas som öppet, anser hovrätten att det är Förhandstecknarna som har bevisbördan för att avgiftshöjningen varit mer kännbar för

dem än vad som följer av höjningen som sådan.

Anders Donborn har i hovrätten beskrivit sin ekonomiska situation och berättat att han fick besked av banken om att de inte kunde få något lån på grund av de höjda årsavgifterna. Lucas Norman har berättat att avgiftshöjningen medförde att det lånelöfte som hade lämnats till honom i samband med förhandsavtalet inte längre gällde. Dessa omständigheter talar för att avgiftshöjningen medförde en stor påverkan på deras ekonomiska situationer. Ingen av dem har dock lämnat någon fullständig redogörelse för sin egen eller familjens samlade ekonomi. Det är därför inte visat att avgiftshöjningen varit mer kännbar för någon av dem än vad som följer av höjningen som sådan. Bedömningen om höjningen varit väsentlig får därmed göras utifrån objektiva grunder.

HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE **DOM**
Avdelning 3

Sid 9
T 2833-25 T 2837-25

2026-02-09

Som tingsrätten angett berodde höjningen av årsavgiften på att räntan för Föreningens lån höjdes med drygt två procentenheter jämfört med finansieringsplanen. Föreningen och Produktionsbolaget har åberopat viss bevisning till stöd för att bland annat ränte höjningarna, som inträffade med början under hösten 2022, medförde att många bostadsrättsföreningar tvingades till stora höjningar av årsavgifterna för sina medlemmar. Det är helt klart att det låg utanför Föreningens kontroll vid vilken tidpunkt och hur mycket räntan skulle komma att höjas även om det varit förutsebart att en sådan höjning skulle komma. I förarbetena uttalas att orsaken till en avgiftshöjning normalt inte bör ha någon betydelse för rätten till frånträde (prop. 1990/91:92 s. 187). Så får anses gälla även i detta fall. Däremot har det betydelse, som hovrätten angett ovan, att räntenivåerna var mycket låga när förhandsavtalen ingicks samt att Förhandstecknarna haft anledning att räkna med att dessa skulle kunna höjas betydligt och hur det skulle påverka storleken på årsavgiften. Till detta kommer att avtalsbundenhet är en grundläggande princip och att väsentlighetskravet, av hänsyn till övriga förhandstecknare, bör sättas relativt högt.

Vid en samlad bedömning kommer hovrätten till samma slutsats som tingsrätten att höjningarna av årsavgifterna med drygt 2 400 kr per månad inte ska anses vara väsentligt högre än de årsavgifter som angavs i förhandsavtalen. Detta innebär att grund för hävning inte har förelegat för någon av Förhandstecknarna. Som tingsrätten kommit fram till ska Förhandstecknarnas käromål därför ogillas.

Produktionsbolagets skadeståndskrav

Förhandstecknarna har som grund för sina respektive bestridanden av Produktionsbolagets krav i första hand gjort gällande att det förelegat grund för hävning av förhandsavtalen. Hovrätten har ovan kommit fram till att sådan grund inte förelegat.

I andra hand har de gjort gällande att Föreningen och Produktionsbolaget inte begränsat sin skada. I likhet med tingsrätten anser hovrätten visat att Föreningen och Produktionsbolaget vidtagit ändamålsenliga åtgärder inom rimlig tid från hävningen och att de får anses ha gjort det som kan krävas av dem för att begränsa sin skada.

HOVRÄTTEN FÖR

VÄSTRA SVERIGE **DOM**
Avdelning 3

Sid 10
T 2833-25 T 2837-25

2026-02-09

Som tingsrätten kommit fram till är det visat att skadorna uppgår till de yrkade beloppen. Även i denna del ska tingsrättens domar därför fastställas.

Rättegångskostnader

Eftersom Förhandstecknarna förlorar målen ska de ersätta Föreningen och Produktionsbolaget för deras rättegångskostnader. Förhandstecknarna har godtagit yrkade belopp.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga C

Överklagande senast 9 mars 2026

Domare: Hovrättslagmannen Peter Broberg, hovrättsrådet Gunilla Fransson, referent, f.d. rådmannen Ragnhild Lövrup, skiljaktig, och tf. hovrättsassessorn Oskar Reijers

Skiljaktig mening, se nästa sida

HOVRÄTTEN FÖR

VÄSTRA SVERIGE **DOM**
Avdelning 3

Sid 11
T 2833-25 T 2837-25

2026-02-09

SKILJAKTIG MENING

F.d. rådmannen Ragnhild Lövrup är skiljaktig i huvudsaken och anför följande.

Parterna har ingått ett förhandsavtal och rätt till hävning föreligger om avgifterna blir väsentligt högre. Det finns alltså en möjlighet för köparen att komma ur ett ofördelaktigt avtal.

Förhandsavtal om köp av bostadsrättslägenhet är i detta fall inte ett avtal mellan två jämbördiga parter och det avser också, för konsumenten, betydande belopp. I det här fallet tillhör produktionsbolaget HSB-koncernen som är en av de största bostadsoperatörerna i Sverige. Det har alltså funnits kvalificerad kunskap hos produktionsbolaget som tagit fram förhandsavtal och kostnadsanalys och Marcus Jansson har uppgett att det finns personer inom organisationen som enbart sysslar med ränteberäkningar.

De nu aktuella förhandsavtalen har ingåtts mitt under pågående coronapandemi, som medförde mycket stora ekonomiska bekymmer i hela världen. I Sverige gick staten in med olika ekonomiska stödprogram. Detta blev sedan en bidragande orsak till att inflationen steg, vilket föranledde Riksbanken att börja höja räntorna under 2022. Fram till dess hade Riksbankens styrränta varit 0 procent eller negativ sedan oktober 2014. Det hade alltså under lång tid gått att ta banklån till mycket låg ränta. I kostnadsanalysen ges exempel på vad som händer vid en förändring av ränteläget med 1 procent. Exemplet är således baserat på en mycket kraftig räntehöjning i förhållande till det ränteläge som rått de sista tio åren dessförinnan. Kostnadsanalysen är framtagen under coronatiden och för en professionell aktör har väl rimligen frågan om de ekonomiska problemen skulle följas av räntehöjningar varit högst aktuell. Huruvida det i exemplet i kostnadskalkylen med 1 procents räntehöjning beaktats eventuella räntehöjningar på grund av den turbulenta ekonomiska situationen har inte framkommit. Klart är emellertid att räntekostnaderna för bostadsrättsföreningen blev dubbelt så höga mot vad som beräknats i kostnadskalkylen och således har inte ens en professionell aktör, en av de största i Sverige, kunnat förutse att räntorna skulle stiga så kraftigt som blev fallet.

HOVRÄTTEN FÖR

VÄSTRA SVERIGE **DOM**
Avdelning 3

Sid 12
T 2833-25 T 2837-25

2026-02-09

Det finns ingen vägledning i lagtext eller förarbeten om hur en väsentlig kostnadsökning ska bedömas och inte heller vilka kostnader som kan bli aktuella. Lagtexten ex

kluderar emellertid inga kostnader och därmed måste även en höjning av årsavgiften till följd av höjda räntor kunna vara sådan att den i lagens mening utgör en väsentlig kostnadsökning och därmed ge rätt att häva avtalet.

När det gäller en kostnadsökning på grund av höjda räntor kan detta åtgärdas på två sätt. Antingen, som i detta fall, bibehålls belåningsgraden och kostnaden för de höjda räntorna tas ut i form av höjda avgifter. Ett annat sätt hade varit att sänka belåningsgraden och i stället höja insatserna för medlemmarna, eller en kombination av sänkt belåningsgrad och viss höjning av avgifterna. I detta fall steg räntorna under det första året från 2,32 procent till 4,35 procent på ett lånebelopp om 45 506 000 kr. Av den ekonomiska planen framgår att den årliga räntekostnaden för bostadsrättsföreningen steg från 1 049 071 kr enligt förhandsavtalet till 2 147 880 kr, dvs. en höjning med över 100 procent. Detta resulterade i en kostnadsökning av årsavgiften för de aktuella lägenheterna om 2 466 kr per månad eller 29 592 kr per år.

Om bostadsrättsföreningen i stället hade valt att sänka belåningsgraden hade insatsen fått höjas väsentligt. För parterna i detta mål hade det inneburit en höjning av insatsen med drygt 650 000 kr per lägenhet, om avgiften skulle förbli oförändrad. Det innebär således att avgiften skulle behöva höjas med närmare trettio procent och detta i ett läge när lägenheterna minskat med flera hundra tusen kr i värde. En sådan höjning hade enligt min uppfattning varit att bedöma som väsentlig. Marcus Jansson har förklarat att HSB vill ha långsiktigt stabila föreningar och inte ha föreningar som i onödan binder kapital. Han har dock inte närmare förklarat vad han menar. Klart är emellertid att en höjning av avgiften inte alls blir lika tydlig för köparen av lägenheten som en höjning av insatsen. Dessutom skulle en höjning av insatsen troligen i de allra flesta fall kräva nya banklån för köparna som sannolikt, med hänsyn till att värdet på lägenheterna samtidigt gått ner kraftigt, inte skulle beviljas. Detta har Marcus Jansson under sitt förhör också kommenterat genom att tillägga att det är ett bättre medel att justera årsavgiften för annars kanske köparna måste gå till banken för att ta mer lån.

HOVRÄTTEN FÖR

VÄSTRA SVERIGE **DOM**
Avdelning 3

Sid 13
T 2833-25 T 2837-25

2026-02-09

Köparen har rätt att häva vid väsentlig höjning och lagtexten eller kommentaren säger inget om att höjningen ska vara för längre tid. Om höjningen ska anses som väsentlig avgörs därför av förhållandena när det slutliga avtalet ska ingås. Min bedömning är, med beaktande av samtliga omständigheter, att avgiftshöjningen är väsentlig och att rätt till hävning därmed har förelegat. Överröstad i denna del är jag i övrigt ense med

majoriteten.

Bilaga A