

Ingiven till:

Hovrätten för västra Sverige

Skickas endast via e-post till: [hovratten.vastrasverige@dom.se](mailto:hovratten.vastrasverige@dom.se)

Ställd till:

Högsta domstolen

**ÖVERKLAGANDE**

**Klagande**

1. ~~Helena Densson, 630717-6224~~

~~Bäckvägen 54~~

~~630717-6224 Anterвик~~

2. ~~Anders S. [redacted]~~

Adress som ovan

**Ombud**

Advokat Henrik Nilsson och biträdande jurist Louise Classon

Advokatfirman Allians

Våxnäsgatan 4

653 40 Karlstad

[henrik.nilsson@allians.se](mailto:henrik.nilsson@allians.se), [louise.classon@allians.se](mailto:louise.classon@allians.se)

**Motpart**

1. HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2, 769639-0447

c/o HSB Värmland ekonomisk förening,

Lantvärnsgatan 12

651 04 Karlstad

2. HSB Produktion i Värmland Handelsbolag, 969748-9103

c/o HSB Produktion AB,

Box 8310

104 20 Stockholm

**Ombud**

Advokaterna Jonas Lenhammar och Lovisa Lagerwall

Advokatfirman Lindahl

Box 1203

751 42 Uppsala

**Överklagad dom**

Hovrätten för Västra Sveriges dom den 9 februari 2026 i mål nr T 2837-25

I egenskap av ombud för ~~Helena Donborn~~ och ~~Anders Donborn~~ (~~"Donborn"~~) får undertecknade inge följande överklagande av hovrättens dom i mål nr T 2837-25.

## 1. YRKANDEN

- 1.1. Donborn yrkar att Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd och, med ändring av hovrättens dom,
  - förpliktar HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 att till dem återbetala erlagd förskottsbetalning om 50 000 kronor jämte ränta enligt 2 § räntelagen från den 29 mars 2021, samt
  - befriar dem från att betala 393 144 kronor jämte ränta till HSB Produktion i Värmland Handelsbolag, i andra hand sätter ned skadeståndsbeloppet.
- 1.2. Donborn yrkar vidare att Högsta domstolen, med ändring av hovrättens dom, befriar dem från att ersätta HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 och HSB Produktion i Värmland Handelsbolags rättegångskostnader, samt förpliktar HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 och HSB Produktion i Värmland Handelsbolag att solidariskt ersätta Donborn för deras rättegångskostnader med ett belopp som senare kommer att anges.

## 2. GRUND FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

- 2.1. Som grund för prövningstillstånd anförs att det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen.
- 2.2. Den huvudsakliga frågan i målet som hovrätten haft att ta ställning till är huruvida Donborn haft rätt att säga upp och genast frånträda ett förhandsavtal avseende bostadsrätt nr 18 i HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 ("Bostadsrättsföreningen") enligt den dåvarande lydelsen i 5 kap. 8 § 1 st. 3 p. bostadsrättslagen (bestämmelsen återfinns numera i 5 kap. 13 § 1 st. 3 p. bostadsrättslagen – i det följande hänvisas till paragrafen i dess nuvarande lydelse). Frågan huruvida Donborn haft rätt att säga upp och genast frånträda förhandsavtalet har varit avgörande för utgången i såväl Donborns huvudkäromål som HSB Produktionsbolag i Värmland Handelsbolags ("Produktionsbolagets") genkäromål.

- 2.3. Enligt 5 kap. 13 § 1 st. 3 p. bostadsrättslagen får en förhandstecknare efter uppsägning genast frånträda avtalet om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet. Det saknas vägledande uttalanden om vad som utgör en väsentlig avgiftshöjning enligt nämnda paragraf. I stället har man i förarbetena överlämnat det till rättstillämpningen att ta ställning till var gränsen går för att en höjning ska anses "väsentlig" (se prop. 1990/91:92 s. 187).
- 2.4. Det saknas även vägledande avgöranden om vad som anses utgöra en väsentlig avgiftshöjning, såsom även hovrätten har påpekat i domskälen. Frågan har emellertid aktualiserats för många bostadsrättshavare, förhandstecknare, bostadsrättsföreningar och bostadsbolag med anledning av de senaste årens räntehöjningar och inflation. Flera tingsrätter och, såvitt undertecknad känner till, två hovrätter har avgjort likande fall. Avgörandena leder på olika sätt och med skilda resonemang fram till samma slutsats: förhandstecknarna har inte haft rätt att häva förhandsavtalen (se t.ex. Attunda tingsrätts dom i mål nr 11366-22, Blekinge tingsrätts dom i mål nr T 3347-23, Uppsala tingsrätts dom i mål nr T 8534-23). Slutsatsen blev densamma i förevarande fall, där avgiftshöjningen motsvarade 46,5 procent (Värmlands tingsrätts dom i mål nr T 4610-23 och T 5510-23 samt hovrätten för västra Sveriges dom i mål nr T 2837-25).
- 2.5. Några domstolar har vid väsentlighetsbedömningen gjort en subjektiv bedömning utifrån förhandstecknarens personliga ekonomi och betalningsförmåga, medan andra har utgått från att väsentlighetsbedömningen ska göras utifrån objektiva grunder. Några domstolar har vidare gjort väsentlighetsbedömningen med beaktande av det samlade beloppet av samtliga avgifter: såväl insats, upplåtelseavgift som årsavgift, medan andra domstolar har beaktat den höjda avgiften för sig i förhållande till samma typ av avgifts storlek enligt förhandsavtalet.
- 2.6. Ovan nämnda avgöranden leder till att många förhandstecknare sitter i en svår ekonomisk situation efter att ha fått stå risken för de oväntade omvärldshändelserna som har orsakat bostadsrättsföreningarnas höjningar av årsavgifterna. Detta kan inte ha varit ändamålet med bestämmelsen i 5 kap. 13 § 1 st. 3 p. bostadsrättslagen, som i själva verket ska skydda förhandstecknaren såsom svagare avtalspart och fördela risken för oväntade kostnadsökningar genom att ge förhandstecknare en möjlighet att

dra sig ur förhandsavtalet på grund av väsentligt ändrade förhållanden (se prop. 1990/91:92 s. 92 f.).

- 2.7. Som grund för att beakta samtliga avgifter har det från flera håll anförts att det i lagtexten talas om att "avgifterna" blivit väsentligt högre, i stället för "avgiften". Den aktuella bestämmelsen i bostadsrättslagen infördes 1991 i samband med att möjligheten att teckna förhandsavtal infördes. Vid den tidpunkten uppgick den statliga belåningen och garantier till betydligt högre belopp än nu, och ungefär 96 procent av den totala anskaffningskostnaden utgjorde lån i en bostadsrättsförening medan insatserna endast utgjorde ca 4 procent. Upplåtelseavgifter utgick inte i samband med nyproduktion. När lagstiftaren överlämnade frågan till rättstillämpningen utgick man från hur systemet såg ut då. Att nu flera år senare räkna samman samtliga avgifter för att bedöma huruvida en avgiftshöjning är väsentlig, när insatserna och upplåtelseavgifterna är betydligt högre, medför att bestämmelsen om förhandstecknarens rätt till frånträde blir verkningslös och att hela den ekonomiska risken läggs på förhandstecknaren. Det bör noteras att insatser och upplåtelseavgifter utgör det egna bundna kapitalet i föreningen och bostadsrättshavaren får inte tillbaka dessa avgifter när den säljer sin bostadsrätt. Då är det i stället marknaden som styr priset.
- 2.8. Med anledning av att frågan vad som utgör en väsentlig avgiftshöjning, vilka avgifter som ska beaktas samt vilka omständigheter som ska beaktas i väsentlighetsbedömningen inte tidigare har prövats av högre instans, är det av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen.
- 2.9. Hovrätten har i förvarande fall underlåtit att ta ställning till vad som utgör en väsentlig avgiftshöjning. Hovrätten har också underlåtit att ta ställning till huruvida väsentlighetsbedömningen ska göras utifrån den enskilde förhandstecknarens egen betalningsförmåga, eller om väsentlighetsbedömningen ska göras objektivt (detta utvecklas nedan under avsnitt 3, omständigheter och grunder för överklagandet). Det finns således en osäkerhet kring hur den aktuella bestämmelsen i bostadsrättslagen ska tillämpas.

2.10. Den omständigheten att det fanns en skiljaktig mening i hovrätten talar också för att ovisshet och oenighet råder kring vad som ska betraktas som en väsentlig avgiftshöjning, vem som ska bära risken för den aktuella typen av kostnadsökningar samt vilka omständigheter som ska beaktas vid väsentlighetsbedömningen. Det är därför av vikt för ledning av rättstillämpningen att Högsta domstolen tar upp och prövar målet.

### **3. OMSTÄNDIGHETER OCH GRUNDER FÖR ÖVERKLAGANDET**

#### *Bakgrund*

- 3.1. Donborn tecknade ett förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrättsrättslägenhet nr 18 i Bostadsrättsföreningen den 17 februari 2021. Enligt förhandsavtalet skulle årsavgiften för bostadsrätten uppgå till 5 306 kronor/månad, insatsen till 2 245 606 kronor och upplåtelseavgiften till 1 349 394 kronor. I samband med avtalets ingående betalade Donborn ett förskott om 50 000 kronor till Bostadsrättsföreningen.
- 3.2. Inför tecknandet av förhandsavtalet fick Donborn ta del av en kostnadskalkyl över projektet som granskats av två intygsgivare. I kostnadskalkylen fanns bland annat en känslighetsanalys som visade hur mycket årsavgifterna skulle höjas om Bostadsrättsföreningens låneränta höjdes med en procentenhet. Hur mycket årsavgifterna skulle höjas om Bostadsrättsföreningens låneränta höjdes med mer än en procentenhet så framgick inte direkt av känslighetsanalysen.
- 3.3. Den 28 oktober 2022 registrerades Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. Enligt den ekonomiska planen hade årsavgiften för bostadsrätten höjts till 7 772 kronor/månad, vilket motsvarar en höjning med ca 46,5 procent jämfört med den årsavgift som angavs i förhandsavtalet. Donborn fick information om den nya avgiften genom ett digitalt utskick från Bostadsrättsföreningen den 8 november 2022.
- 3.4. Enligt punkt 9 i förhandsavtalet samt den dåvarande lydelsen i 5 kap. 8 § 1 st. 3 p. bostadsrättslagen (numera i 5 kap. 13 § 1 st. 3 p. bostadsrättslagen), har förhandstecknaren rätt att säga upp och frånträda avtalet om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angivits i förhandsavtalet.

Med stöd av punkt 9 i förhandsavtalet samt nämnda bestämmelse i bostadsrättslagen hävde Donborn förhandsavtalet med Bostadsrättsföreningen genom hävningsförklaring den 12 december 2022.

- 3.5. Donborn har gjort gällande att höjningen av årsavgiften varit väsentlig, varför de haft rätt att häva och frånträda förhandsavtalet och rätt att få erlagt förskott om 50 000 kronor återbetalda. Bostadsrättsföreningen har å sin sida gjort gällande att den aktuella höjningen av årsavgiften inte varit väsentlig och att Donborn därmed inte haft rätt att häva förhandsavtalet. Bostadsrättsföreningen har därtill gjort gällande att den har rätt till skadestånd på grund av Donborns hävning av förhandsavtalet, och överlåtit del av deras skadeståndsfordran till Produktionsbolaget.
- 3.6. Såväl Värmlands tingsrätt som hovrätten för västra Sverige kom fram till att avgiftshöjningen i förevarande fall inte har varit väsentlig och att Donborn därmed inte haft rätt att häva avtalet, samt att Bostadsrättsföreningen och Produktionsbolaget haft rätt till ersättning för skada som de åsamkats på grund av hävningen.

#### *Grunder*

- 3.7. Som grund för yrkandet att Högsta domstolen ska förplikta Bostadsrättsföreningen att till Donborn återbetala erlagt förskott om 50 000 kronor jämte ränta från den 29 mars 2021 anförs följande.
- 3.8. I fråga om Donborn haft rätt att häva förhandsavtalet har hovrätten inledningsvis redogjort för att bestämmelsen i bostadsrättslagen infördes för att ge förhandstecknare möjlighet att frånträda ett förhandsavtal och att förhandstecknaren, som oftast är konsument, skulle få ett särskilt skydd genom bestämmelsen. Hovrätten har därefter konstaterat att förarbetena inte anger hur väsentlighetskravet ska bedömas samt att det saknas vägledande avgöranden i frågan. Klart synes dock vara att den höjning som skett ska beaktas, antingen procentuellt eller i absoluta tal (se sid. 7 hovrättens domskäl).
- 3.9. Hovrätten har hänvisat till förarbetsuttalandet som anger att det överlämnats till rättstillämpningen att avgöra hur väsentlighetskravet ska bedömas. Trots detta har hovrätten inte på ett tydligt sätt tagit ställning till ”var gränsen går för att en höjning

ska anses väsentlig” (se prop. 1990/91:92 s. 187). Hovrätten instämde i tingsrättens bedömning att storleken på höjningen av årsavgiften ska bilda utgångspunkten, men att även storleken på övriga avgifter måste beaktas vid bedömningen. Hur övriga avgifters storlek har påverkat hovrättens bedömning i förevarande fall lämnas däremot osagt. Det konstateras endast att insatsen och upplåtelseavgiften varit oförändrade i förhållande till förhandsavtalen, men det framgår inte på vilket sätt detta skulle ha betydelse för huruvida höjningen av årsavgiften varit väsentlig eller inte.

- 3.10. Donborn menar att storleken på övriga avgifter inte kan beaktas vid väsentlighetsbedömningen på det sätt som tingsrätten och hovrätten funnit. För det fall den höjda årsavgiften ska bedömas i förhållande till samtliga avgifter enligt förhandsavtalet skulle bestämmelsen om förhandstecknarens rätt till frånträde vid väsentlig avgiftshöjning sällan kunna tillämpas i praktiken. Det allra vanligaste torde vara att det är årsavgiften som blir föremål för höjningar i en bostadsrättsförening. Skulle en höjning av årsavgiften ställas i relation till det samlade beloppet av samtliga avgifter, det vill säga insats, upplåtelseavgift och årsavgift så skulle exempelvis en höjning av årsavgiften med 100 procent i förevarande fall inte motsvara mer än en höjning av samtliga avgifter med 1,79 procent. Rekviritet ”väsentlig” avgiftshöjning skulle vid en sådan tillämpning inte kunna uppnås i praktiken. En bedömning med beaktande av samtliga avgifter skulle även bli missvisande med hänsyn till att insatsen och upplåtelseavgiften är engångsavgifter som betalas till bostadsrättsföreningen medan årsavgiften är en löpande avgift som bostadsrättshavaren betalar till föreningen så länge denne är medlem.
- 3.11. Att insatsen och upplåtelsen varit oförändrade kan inte heller ha betydelse i detta fall med hänsyn till att den oförändrade insatsen och upplåtelseavgiften sammanlagt uppgått till 3 595 000 kronor. Få privatpersoner har råd att köpa en bostadsrätt till det priset utan finansiering via banklån. Om priset för bostadsrätten är högt blir likaså köparens övriga månadskostnader i form av amortering och räntebetalningar höga.
- 3.12. Med anledning av det ovan anförda menar Donborn att även om övriga avgifters storlek ska beaktas vid väsentlighetsbedömningen, så kan en förhandstecknare som betalar en hög insats och upplåtelseavgift inte behöva räkna med och tåla lika stora

höjningar av årsavgiften som för det fall insatsen och upplåtelseavgiften hade varit lägre. Med ett lågt pris för bostadsrätten kommer den del av föreningens finansiering av projektet som består av medlemsinsatser bli lägre, varför en förhandstecknare i sådana fall kan tänkas räkna med större höjningar av årsavgiften vid ändrade förhållanden. Genom att ta ut höga insatser och upplåtelseavgifter som i förevarande fall, kommer däremot den del av finansieringen av projektet som består av medlemsinsatser bli högre medan föreningens banklån och räntekostnader blir lägre. Förhandstecknaren kan då inte förväntas räkna med lika stora höjningar av årsavgiften vilka oftast orsakas på grund av räntehöjningar kopplade till föreningens lån.

- 3.13. Beträffande frågan om den enskildes betalningsförmåga ska ha betydelse i väsentlighetsbedömningen har hovrätten anfört att det finns omständigheter som talar för att väsentlighetsbedömningen ska göras objektivt. Hovrätten har även konstaterat att parterna synes vara överens om att väsentlighetsbedömningen ska göras objektivt. Trots detta har hovrätten hänvisat till litteratur som anger att den enskildes betalningsförmåga *möjligen* ska beaktas vid bedömningen av om höjningen är väsentlig. Hovrätten kom fram till att rättsläget i detta avseende får betecknas som öppet, men att det ändå är Donborn som har bevisbördan för att avgiftshöjningen varit mer kännbar för dem än vad som följer av höjningen som sådan.
- 3.14. Hovrätten har således inte tagit tydlig ställning till om och hur den enskildes betalningsförmåga ska ha betydelse vid väsentlighetsbedömningen. Hovrätten landade emellertid i att Donborn inte förmått styrka att avgiftshöjningen varit mer kännbar för dem än vad som följer av höjningen som sådan. Det ska härvid påpekas att Anders Donborn, i partsförhör under ed, har berättat att Donborn vid samtal med banken fått det bekräftat att de inte hade erhållit lån från banken sedan årsavgiften hade höjts. De hade visserligen ett lånelöfte vid tecknandet av förhandsavtalet, men detta hade givits utifrån avgifterna som angavs i förhandsavtalet och informationen i kostnadskalkylen. När årsavgiften höjdes förändrades Donborns förutsättningar att få lån för bostadsrätten.
- 3.15. Hovrätten har även i domskälen konstaterat att avgiftshöjningen måste ha haft en stor påverkan på Donborns ekonomiska situation. Om Donborns ekonomiska situation

hade betydelse för väsentlighetsbedömningen måste detta enligt Donborns mening tala för att den aktuella avgiftshöjningen faktiskt var mer kännbar för dem än vad som följer av höjningen som sådan. Eftersom de fick besked om att de inte skulle beviljas något lån på grund av den höjda årsavgiften hade Donborn inte längre förutsättningar att fullfölja förhandsavtalet och upplåta bostadsrätten.

3.16. Med hänvisning till att hovrätten inte fann det visat att avgiftshöjningen varit mer kännbar för Donborn än vad som följer av höjningen som sådan, konstaterade hovrätten att bedömningen om huruvida avgiftshöjningen varit väsentlig eller inte i förevarande fall får göras utifrån objektiva grunder. I anslutning till detta har hovrätten redogjort för att höjningen berodde på höjd ränta på Bostadsrättsföreningens lån samt att det låg utanför Bostadsrättsföreningens kontroll vid vilken tidpunkt och hur mycket räntan skulle komma att höjas. Dessa omständigheter kan enligt Donborns mening inte beaktas vid en objektiv bedömning av om avgiftshöjningen varit väsentlig.

3.17. Trots att orsaken till en avgiftshöjning enligt förarbetena normalt inte bör ha någon betydelse (se prop. 1990/91:92 s. 187), så ansåg hovrätten det vara av betydelse att räntenivåerna var mycket låga när förhandsavtalet ingicks. Hovrätten synes därvid mena att Donborn har haft anledning att räkna med en risk för höjda räntenivåer på grund av att referensräntan vid tidpunkten för förhandsavtalets tecknande var 0 procent. Hovrätten synes även göra gällande att Donborn måste ha förstått att en höjning av Bostadsrättsföreningens låneräntor skulle få stor betydelse på deras årsavgifter utifrån känslighetsanalysen i kostnadskalkylen. Detta trots att känslighetsanalysen endast visade hur stor årsavgiften skulle bli vid en höjning av Bostadsrättsföreningens låneränta med en procent. Höjningen av låneräntan som ledde till den aktuella avgiftshöjningen blev dubbelt så stor än vad som direkt kunde utläsas av känslighetsanalysen.

3.18. Donborn menar att de inte rimligtvis borde ha räknat med att räntenivåerna skulle höjas i den mån som skedde bara för att det var låga räntenivåer vid tidpunkten för förhandsavtalets tecknande. Såsom den skiljaktiga före detta rådmannen Ragnhild Lövrup redogjort för så hade Riksbankens styrränta sedan oktober 2014 varit 0 procent eller negativ, tills de började höja räntorna under 2022. Känslighetsanalysens

redogörelse för vad som händer om låneräntan höjs med en procent tog således höjd för en kraftig räntehöjning utifrån de förhållanden som förelåg innan och vid tidpunkten för förhandsavtalets tecknande.

- 3.19. Som Ragnhild Lövrup vidare anfört så ingår Bostadsrättsföreningen och Produktionsbolaget i en av de största bostadsoperatörerna i Sverige. Kostnadskalkylen och känslighetsanalysen har upprättats av Produktionsbolaget, ett bolag som enligt Marcus Janssons uppgifter torde ha kvalificerad kunskap inom ränteberäkningar och riskbedömningar vid nyproduktioner. Den har vidare granskats och intygats av två intyggivare. Marcus Jansson har redogjort för hur känslighetsanalysen tas fram och att man utgår från en förväntad räntekurva. Vid framtagandet av den känslighetsanalys som Donborn fick del av inför tecknandet av förhandsavtalet har man räknat med en förväntad räntehöjning med en procent. När inte ens en av Sveriges största bostadsoperatörer och två intyggivare kunnat förutse att räntorna skulle stiga mer än så kan inte heller Donborn förväntas göra det.
- 3.20. Genom att komma fram till att Donborn borde ha räknat med en höjning av årsavgiften med 46,5 procent trots att risken för en sådan höjning inte direkt kunde utläsas ur kostnadskalkylen och trots att räntenivåerna vid tidpunkten för förhandsavtalets tecknande hade varit låga i många år, har hovrätten fört över hela risken för oväntade kostnadsökningar på förhandstecknarna.
- 3.21. Det är mot bakgrund av bestämmelsens förarbetsuttalanden och syfte givet att det är Bostadsrättsföreningen, och inte de enskilda förhandstecknarna, som ska stå risken för sådana oväntade kostnadsökningar som det varit fråga om i förevarande fall. I förarbetena anges att det inte går att bortse från att den som vid nyproduktion tecknar ett förhandsavtal har ett osäkrare underlag än den som tecknar ett avtal direkt om upplåtelse av bostadsrätt. En förhandstecknare har normalt inte något inflytande i föreningen och kan i allmänhet inte göra någon bedömning av hållbarheten av de avgifter som beräknats i förhandsavtalet. Med anledning av detta uttalades att det inte kan komma i fråga att generellt låta förhandstecknaren helt stå risken för sådana kostnadsökningar som överstiger de beräknade avgifterna för bostadsrätten, vare sig

kostnadsökningarna ligger utanför föreningens kontroll eller inte (se prop. 1990/91:92 s. 92 f.).

- 3.22. Sammanfattningsvis menar Donborn, mot bakgrund av det ovan anförda, att Bostadsrättsföreningens höjning av årsavgiften för bostadsrätten med 46,5 procent har varit väsentlig. Donborn har därmed haft rätt att häva förhandsavtalet enligt punkten 9 i avtalet och den dåvarande lydelsen i 5 kap. 8 § 1 st. 3 p. bostadsrättslagen (nu 5 kap. 13 § 1 st. 3 p. bostadsrättslagen). Donborn har hävt avtalet inom tre månader från det att de fick kännedom om avgiftshöjningen och har därmed även rätt till återbetalning av erlagt förskott jämte ränta enligt punkten 9 i förhandsavtalet och 5 kap. 15 § 1 st. 1 p. bostadsrättslagen.
- 3.23. Det ovan nämnda görs även gällande till grund för Donborns yrkande att Högsta domstolen ska befria dem från att betala 393 144 kronor jämte ränta till Produktionsbolaget. Eftersom Donborn haft rätt att häva förhandsavtalet på grund av att höjningen av årsavgiften varit väsentlig har varken Bostadsrättsföreningen eller Produktionsbolaget rätt till skadestånd på grund av hävningen.
- 3.24. Därutöver gör Donborn gällande att Produktionsbolaget inte har vidtagit samtliga möjliga åtgärder för att begränsa sin skada. Produktionsbolagets skadeståndsanspråk består bland annat i värdeminskning och uteblivna månadsavgifter.
- 3.25. De uteblivna månadsavgifterna och storleken på det beloppet har uteslutande styrts av Bostadsrättsföreningen och Produktionsbolaget. Produktionsbolaget har i förhållande till Bostadsrättsföreningen åtagit sig att inom 12 månader från hävt förhandsavtal förvärva bostadsrätten. Produktionsbolaget har således kunnat begränsa skadan genom att förvärva bostadsrätten tidigare och därigenom undvikit Bostadsrättsföreningens bortfall av månadsavgifter.
- 3.26. Värdeminskningen av bostadsrätten följer rimligtvis av den höjda årsavgiften. Som tidigare redogjorts för så kommer ett högre pris för bostadsrätten ge köparen ökade lånekostnader och därmed mindre utrymme för årsavgiften till föreningen. Potentiella köpare av bostadsrätter beaktar således priset för bostadsrätten i förhållande till årsavgiften till föreningen när man beräknar kostnaden och huruvida man har råd att

förvärva bostadsrätten. Mot denna bakgrund menar Donborn att den höjda årsavgiften naturligtvis har påverkat bostadsrättens marknadsvärde. Denna värdeminskning kan inte Donborn behöva stå för, då det är Bostadsrättsföreningen som har valt att höja avgiften.

#### **4. BEVISUPPGIFT**

##### *Muntlig bevisning*

- 4.1. Donborn åberopar följande bevisning genom uppspelning av ljud- och bildupptagningar från partsförhör i tingsrätten och tilläggsförhör i hovrätten.
- 4.2. Partsförhör med Anders Donborn, åberopas till styrkande av att avgiften för bostadsrätten har höjts med 46,5 procent sedan tecknande av förhandsavtalet, att avgiftshöjningen är väsentlig samt att Donborn haft rätt att säga upp och frånträda förhandsavtalet.
- 4.3. Tilläggsförhör med Anders Donborn, åberopas till styrkande av att den aktuella avgiftshöjningen inte rymdes inom betalningsutrymmet.

##### *Skriftlig bevisning*

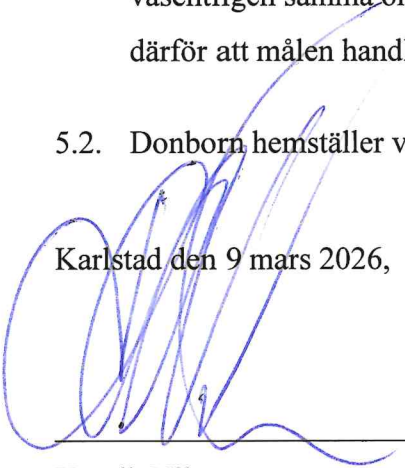
- 4.4. Förhandsavtal mellan Donborn och Bostadsrättsföreningen, åberopas till styrkande av att månadsavgiften för bostadsrätten höjdes med ca 46,5 procent, att avgiftshöjningen var väsentlig, att Donborn haft rätt att säga upp och frånträda förhandsavtalet och få förskottsbetalningen återbetald samt att Bostadsrättsföreningen och Produktionsbolaget inte har rätt till skadestånd.
- 4.5. Informationsblad från HSB Värmland, åberopas till styrkande av att Donborn fick kännedom om avgiftshöjningen den 8 november 2022 och att Donborn sagt upp förhandsavtalet inom föreskriven tid.
- 4.6. Undertecknad hävningsförklaring av Donborn, åberopas till styrkande av att Donborn sagt upp avtalet inom tre månader från den dag de fick kännedom om avgiftshöjningen.

## 5. MÅLETS HANDLÄGGNING

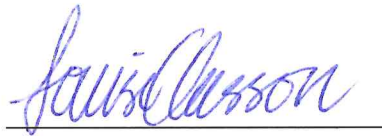
5.1. Målet har handlagts i samma rättegång som mål nr T 2833-25 i hovrätten. Hovrättens dom i mål nr T 2837-25 har meddelats samtidigt och i samma handling som dom i mål nr T 2833-25. Det sistnämnda målet har överklagats separat, men stödjer sig på väsentligen samma omständigheter och grunder som detta överklagande. Det hemställs därför att målen handläggs tillsammans även i Högsta domstolen.

5.2. Donborn hemställer vidare att Högsta domstolen håller huvudförhandling i målet.

Karlstad den 9 mars 2026,



Henrik Nilsson  
Advokat



Louise Classon  
Biträdande jurist