

2025-03-12

Bollebygd kommun
Kommunjurist Teresa Ekman

*Skickas endast per e-post till
teresa.ekman@bollebygd.se*

Ang. option på fast egendom i avtal om fjärrvärmeleveranser

Vi är ombud för Solör Bioenergi Fjärrvärme AB och får vänligen tillskriva er i rubricerat ärende.

Bakgrund

År 2006 träffades ett avtal om fjärrvärmeleveranser till kommunen. Solör är numera part som leverantör enligt avtalet. Avtalets löptid är till den 13 november 2026 och det har förevarit viss korrespondens om en option i avtalet. Kommunen har i mejl till Solör den 28 januari och 5 mars 2025 påfordrat erbjudanden enligt optionen. I sist nämnda mejl görs hänvisningar till olika bestämmelser och kommunen framför att optionen möjliggör förvärv av annan egendom än fast egendom. Mot den bakgrunden bedömer kommunen att det lagliga förbudet mot option på fast egendom inte kommer i fråga.

Vi lämnar nedan Solörs syn på kommunens begäran.

Avtalet

Det är riktigt att det i avtalets § 1 hänvisas till olika avtalshandlingar som utgör avtalsinnehåll. Det anges emellertid också följande.

"I det fall motstridiga uppgifter förekommer i handlingarna gäller denna avtalstext i första hand och därefter ovan angivna handlingar i uppräknad ordning, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder en annan bedömning."

Annan reglering än den som följer av avtalet blir således endast relevant om det finns en lucka i avtalstexten. Vi bedömer att så inte är fallet.

Avtalets § 11 har följande lydelse.

"När detta avtal upphör skall ENTREPRENÖREN skriftligen erbjuda BESTÄLLAREN samtliga för uppvärmningsändamål i Bollebygds kommun av ENTREPRENÖREN uppförda eller införskaffade anläggningar, samt även den eventuella mark som ENTREPRENÖREN införskaffat för dessa anläggningar. BESTÄLLAREN skall senast inom en månad därefter meddela ENTREPRENÖREN om han önskar förvärva dessa. Särskild överenskommelse om förvärvande av enstaka anläggningsdel kan träffas.

BESTÄLLAREN skall på samma sätt erbjudas att överta anläggningarna åtta (8) respektive fjorton (14) år efter detta avtals undertecknande.

[...]"

Rättslig bedömning av optionen

Solör äger fastigheten Bollebygd Fjässjum 12:91. På fastigheten finns värmeverket uppfört och från Solörs fastighet ansluts fjärrvärmeledningar för leveranser till ett femtontal kunder. Solör äger således både fjärrvärmeanläggningen och fastigheten där det är uppfört. Tillgång till båda egendomarna är nödvändigt för den verksamhet som Solör bedriver. Det är inte möjligt att bedriva verksamheten utan tillgång till fastigheten. Mot den bakgrunden är det praktiskt betraktat naturligt att egendomarna hanteras samfällt i avtalet. Ett förvärv av endast värmeverket skulle medföra ett ägande av byggnad på ofri grund.

Optionsklausulen är entydig och föreskriver att ett erbjudande ska avse både fjärrvärmeanläggningen och fastigheten. Eftersom optionen avser fast egendom är den ogiltig enligt Jordabalken 4 kap. 1 §. Den rättsliga konsekvensen är att klausulen inte kan grunda rättigheter eller skyldigheter.

Kommunen har dock framfört att bestämmelsen kan tillämpas partiellt för endast sådan egendom som är uppförd på marken. Kommunen hänvisar till klausulens sista mening i det första stycket. Bestämmelsen anger emellertid att *"överenskommelse [...] kan träffas."* Det således inte fråga om nyttjande av optionen – utan en ny frivillig överenskommelse – men även om kommunens tolkning var riktig så strider en sådan option mot det lagliga förbudet.

Avtalstexten anger att *"ENTREPRENÖREN"* ska lämna ett erbjudande innehållande möjlighet att förvärva fast egendom. Det är denna reglering som träffas av ogiltigheten

enligt Jordabalken 4 kap. 1 §. Avtalsregleringen kan inte göras gällande eftersom det inte är rättsligt möjligt att begära förvärv av den fasta egendomen. Rättsligt sett är all den egendom som enligt bestämmelsen ska erbjudas fast egendom eftersom den är i samma ägares hand (se tillbehörsreglerna i Jordabalken 2 kap.) men oavsett det kan avtalet inte skrivas om till att bara avse viss egendom.

Solör har erfarit en liknande situation där fråga också var om option på fast egendom. I den tvisten väcktes talan om en liknande klausul vid Linköpings tingsrätt i dess mål T 2586-21. Tingsrätten ogillade talan och fann att en erbjudandeskyldighet enligt klausulen innefattade fast egendom med den anläggning som var uppförd på den, dvs. som i förevarande fall. En fråga var om anläggningen ovan mark kunde behandlas separat. Tingsrätten anförde följande.

"Som Kommunen utformat sin talan vill den göra gällande avtalsvillkoret (här inlösenklausulen) samtidigt som den vill att tingsrätten ska skriva om klausulen (avtalsvillkoret) på så sätt att fastigheterna ej ska ingå. Ett sådant förfarande från tingsrättens sida låter sin inte göras med stöd av företeelsen ogiltighet. Den rättsliga konsekvensen av att en rättshandling anses ogiltig är ju att avtalet eller ett visst villkor (här inlösenklausulen) över huvud taget inte kan göras gällande enligt sitt innehåll."

Tingsrättens dom överklagades till hovrätten som fastställde domen. Hovrätten anförde följande.

"Hovrätten delar vidare tingsrättens bedömning att det inte finns förutsättningar för att tillämpa läran om partiell ogiltighet eller jämkning enligt 36 § avtalslagen på klausulen i avtalet. Som tingsrätten har angett utgör klausulen en utfästelse att köpa eller sälja fast egendom och är därmed ogiltig och saknar bindningsverkan."

Vi bifogar domarna för er kännedom.

Sammanfattningsvis avser klausulen en skyldighet att erbjuda köp av fast egendom som är ogiltig enligt Jordabalken 4 kap. 1 §. Som framgår av domstolarnas avgöranden kan klausulen inte heller tillämpas partiellt. Eftersom regleringen är ogiltigt föreligger inte någon erbjudandeskyldighet.

Kontakta oss gärna vid frågor.

Med vänliga hälsningar

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anders Bark', with a stylized, cursive script.

Anders Bark

Advokat

anders.bark@7wise.se / 0720 116 510

Bilagor:

Linköpings tingsrätts dom i mål T 2586-21

Göta hovrätts dom i mål T 4598-22