

Evighetsavtal

– Hur evighetsavtal kan sägas upp och jämkas

Perpetual Contracts

– How perpetual contracts can be terminated and adjusted

Erica Lindén

Olivia Persson

Handledare: Johan Wessén

Bedömare: Anders Heiborn

Examinator: Hanna Almlöf

Sammanfattning

Avtalsfriheten i Sverige medför att parter själva kan bestämma hur länge ett avtal ska löpa. Avtalstiderna kan således löpa under en kort period men även för all evig framtid, så kallade evighetsavtal. Det finns även avtal där varken avtalstid eller uppsägningsrätt är reglerat och parterna är därför ovissa om de har ingått ett evighetsavtal eller om avtalet istället utgör ett tillsvidareavtal. Eftersom det råder olika regleringar gällande uppsägningsrätt beroende på vilken typ av avtal det är kan det uppstå problem när en part vill säga upp ett ingått avtal som utgör antingen ett evighetsavtal, eller ett avtal där avtalstid och uppsägningsrätt inte är reglerat. Om en part inte kan säga upp ett ingått evighetsavtal eller om en part endast vill ändra ett avtalsvillkor, exempelvis avtalstiden, finns istället möjligheten att under vissa omständigheter jämka avtalet i enlighet med 36 § lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, AvtL.

I uppsatsen utreds vad skillnaden är mellan tillsvidareavtal samt evighetsavtal eftersom uppsägningsmöjligheterna skiljer sig mellan de två avtalstyperna. Vidare utreds under vilka omständigheter evighetsavtal kan bli föremål för uppsägning respektive jämkning enligt generalklausulen i 36 § AvtL. Eftersom generalklausulen inte ger någon tydlig vägledning när ett evighetsavtal kan jämkas tillämpas avtalsrättsliga principer för att undersöka om de kan ge klarhet vid bedömningen om ett evighetsavtal är oskäligt och därmed kan jämkas.

Av analysen i uppsatsen framkommer det att tillsvidareavtal alltid kan bli föremål för uppsägning medan endast vissa evighetsavtal kan sägas upp beroende på avtalstypen och dennes särskilda bestämmelser. Vad som avgör om ett avtal utgör ett tillsvidareavtal eller ett evighetsavtal, när avtalstid och uppsägningsrätt saknas i avtalet, är avsikten vid avtalets ingående. Om en part istället vill ändra ett evighetsavtal är jämkning enligt 36 § AvtL enda möjligheten. Viktigt att notera är emellertid att evighetsavtal i sig inte utgör ett ensamt skäl för jämkning, utan istället måste varje evighetsavtal bedömas in casu utifrån dess specifika omständigheter. Vid bedömningen om ett evighetsavtal kan anses oskäligt och således ska jämkas kan avtalsrättsliga principer tillämpas. Ekvivalensprincipen, förutsättningsläran samt omöjlighetsläran är alla principer som med fördel kan tillämpas för att bedöma oskäligheten i ett evighetsavtal. Av analysen i uppsatsen framkommer det emellertid att de avtalsrättsliga principerna måste appliceras med försiktighet vid jämkning av evighetsavtal för att syftet med 36 § AvtL inte ska gå förlorat.

Innehållsförteckning

Förkortningar	4
1 Inledning	5
1.1 Bakgrund	5
1.2 Syfte och problemformulering	5
1.3 Metod och material	6
1.4 Avgränsningar	7
1.5 Disposition	8
2 Långvariga avtal	9
2.1 Skillnaden mellan momentana och långvariga avtal	9
2.2 Olika typer av långvariga avtal	9
2.2.1 Nyttjanderättsupplåtelse till fast egendom	9
2.2.2 Servitut	11
2.2.3 Licensavtal	11
3 Avtalsrättsliga principer	13
3.1 Inledning	13
3.2 Avtalsfrihet och avtalsbundenhet	13
3.3 Ekvivalensprincipen	14
3.4 Omöjlighetsläran	15
3.5 Förutsättningsläran	16
4 Objektiv respektive subjektiv avtalstolkning	18
5 Rättsfallsreferat: Uppsägning och jämkning av evighetsavtal	19
5.1 Inledning	19
5.2 NJA 1992 s. 439: City-fallet	19
5.3 NJA 1994 s. 359: Fallet med de evigt avgiftsbefriade fastigheterna	19
5.4 NJA 2004 s. 167: Fallet med den eviga jakträtten	20
5.5 NJA 2004 s. 288: Fallet med nyttjanderättsupplåtelsen mellan de obesläktade grannarna	20
6 Uppsägning och jämkning av evighetsavtal	22

6.1 Uppsägning	22
6.1.1 Inledning	22
6.1.2 Nyttjanderättsupplåtelse till fast egendom	22
6.1.3 Servitut	23
6.1.4 Licensavtal	23
6.2 Jämkning	25
6.2.1 Inledning	25
6.2.2 Tillämpningen av den allmänna avtalsrättsliga generalklausulen	26
7 Analys	29
7.1 Rättsfallsanalys	29
7.1.1 NJA 1992 s. 439: City-fallet	29
7.1.2 NJA 1994 s. 359: Fallet med de evigt avgiftsbefriade fastigheterna	29
7.1.3 NJA 2004 s. 167: Fallet med den eviga jakträtten	29
7.1.4 NJA 2004 s. 288: Fallet med nyttjanderättsupplåtelsen mellan de obesläktade grannarna	30
7.2 Uppsägning av evighetsavtal	31
7.2.1 Skillnaden mellan tillsvidareavtal och evighetsavtal	31
7.2.2 Olika typer av evighetsavtal	32
7.2.2.1 Inledning	32
7.2.2.2 Nyttjanderättsupplåtelse till fast egendom och servitut	33
7.2.2.3 Licensavtal	33
7.3 Jämkning av evighetsavtal	35
7.3.1 Inledning	35
7.3.2 Jämkning, avtalsbundenhet och omöjlighetsläran	35
7.3.3 Jämkning och ekvivalensprincipen	37
7.3.4 Jämkning och förutsättningsläran	39
8 Slutsats	41
Källförteckning	42

Förkortningar

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
Generalklausulen	36 § AvtL
HagL	Lag (1991:351) om handelsagentur
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalk (1970:994)
KKöpl	Konsumentköplag (2022:260)
KL	Konkurrenslag (2008:579)
Komml	Kommissionslag (2009:865)
Köpl	Köplag (1990:931)
PL	Patentlag (1967:837)
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar
VmL	Varumärkeslag (2010:1877)

1 Inledning

1.1 Bakgrund

En fundamental del inom svensk rätt är avtalsfriheten, vilken innebär att parter har friheten att ingå avtal med vem de vill samt om vad de vill.¹ Parterna kan därmed ingå avtal som sträcker sig över många år eller till och med för all evig tid, så kallade evighetsavtal. Ett evighetsavtal kan exempelvis slutas på grund av en familjemedlems vilja att säkra en nyttjanderätt till en annan familjemedlem för all framtid eller två företag som vill ge varandra vissa förmånliga avtalsvillkor som ska gälla för evigt.

Förenligt med bestämmelsen i 1 § AvtL är att avtal är bindande för parterna. Att avtal är bindande återfinns även i den allmänna rättsprincipen pacta sunt servanda som betyder att avtal ska hållas. Evighetsavtal och långvariga avtal som sträcker sig över flera decennier kan därmed komma att bli problematiska när exempelvis förhållandena för en part förändras eller när det sker en påtaglig förändring i samhället som påverkar en part.

Problemet med evighetsavtal uppstår när en av parterna vill säga upp avtalet eller ändra avtalsvillkoren i ett sådant avtal trots att det är menat att gälla för all framtid. Det finns de som hävdar att ett evighetsavtal kan jämkas med hjälp av generalklausulen i 36 § AvtL, såsom Runesson² och Christina Ramberg³, medan andra hävdar att evighetsavtal ska behandlas som tillsvidareavtal och därmed kan sägas upp, bland annat Lindskog.⁴ Lindskog har dessutom ifrågasatt om evighetsavtal kan anses ha en bindande verkan för parterna.⁵ Dagens rättsläge gällande evighetsavtal är alltså diffust och det råder skilda meningar om hur ett sådant avtal ska hanteras när oklarheter och problem uppstår.

1.2 Syfte och problemformulering

Syftet med uppsatsen är att utreda och klargöra gällande rätt när en part vill säga upp eller ändra ett slutet evighetsavtal. Uppsatsen riktar sig till en läsekrets som består av personer som

¹ Nordell, SvJT 1995 s. 132.

² Runesson, Licens till patent och företagshemligheter i avtals- och kontraktsrätten, s. 83.

³ Ramberg, Aktieägaravtal i praktiken, s. 151 f.

⁴ Lindskog, Festschrift till Lars Gorton, s. 357.

⁵ Ibid., s. 351-358.

besitter grundläggande juridisk kunskap och vill fördjupa sig inom ämnet evighetsavtal alternativt personer utan juridisk kunskap som har ingått eller vill ingå ett evighetsavtal. Uppsatsens syfte uppnås genom att utreda och besvara nedanstående frågeställningar.

- Vad är skillnaden på ett evighetsavtal och ett tillsvidareavtal?
- Under vilka omständigheter kan evighetsavtal bli föremål för uppsägning?
- Under vilka omständigheter kan evighetsavtal jämkas med stöd av 36 § AvtL samt vilken betydelse har avtalsrättsliga principer i en sådan bedömning?

1.3 Metod och material

I uppsatsen tillämpas en rättsdogmatisk metod. Rättsdogmatik har sin utgångspunkt i gällande rätt, de lege lata, och hur rätten borde vara, de lege ferenda.⁶ Problemformuleringarna i uppsatsen undersöks med hjälp av de lege lata eftersom syftet med frågeställningarna är att utreda gällande rätt.

För att utreda och beskriva vad som är de lege lata enligt rättsdogmatiken tillämpas rättskälleläran.⁷ Informationen i uppsatsen har därmed sin utgångspunkt i rättskällor som utgår från de allmänt accepterade rättskällorna.⁸ Således identifieras, preciseras och systematiseras rättskällorna för att vidare tolka samt jämföra dem.⁹ Rättskällorna som används är både auktoritativa rättskällor samt supplerande rättskällor. Till de auktoritativa rättskällorna hör lag, prejudikat samt förarbeten vilka är de rättskällor som i regel ska följas och som står högst i hierarkin. De supplerande rättskällorna är istället sådana källor som inte uttryckligen står i de auktoritativa rättskällorna och brukar kallas rättskällefakta eller tolkningsfakta. Till de supplerande rättskällorna hör bland annat doktrin, handelsbruk och sedvänjor.¹⁰

Eftersom evighetsavtal inte behandlas uttryckligen i lag är förarbeten, prejudikat och doktrin de rättskällor som har störst fokus i uppsatsen. Det innebär att även om det inte finns någon lag som uttrycker hur evighetsavtal får sägas upp eller jämkas ger bland annat förarbetena på det avtalsrättsliga och fastighetsrättsliga området stöd för processen genom att återge syftet

⁶ Papadopoulou & Skarp, Juridikens nycklar, s. 159.

⁷ Ibid., s. 159.

⁸ Nääv & Zamboni, Juridisk metodlära, s. 21.

⁹ Lehrberg, Praktisk juridisk metod, s. 201 och Olsen, SvJT 2004 s. 111.

¹⁰ Ibid., s. 102 f. och 106.

med lagarna. Den största tillgången av information gällande evighetsavtal återfinns i rättspraxis. Prejudikaten på området är av äldre beskaffenhet. Det finns däremot domar från underrätterna gällande evighetsavtal som har fastställts närmre i tiden än prejudikaten, men underrättsdomarna behandlar inte de avtalstyperna som uppsatsen är avgränsad till. Därför väljer vi att utgå från de äldre prejudikaten eftersom de anses ha ett större värde för uppsatsens innehåll än de nyare underrättsdomarna. Utöver prejudikaten är doktrin även en viktig informationskälla för evighetsavtal. Den doktrin som används i uppsatsen är utformad av sakkunniga inom avtalsrätt och fastighetsrätt. I doktrin skildras många åsikter som baseras på författarnas egna tolkningar av gällande rätt. Av den anledningen jämförs och ställs åsikterna mot varandra för att skildra en rättvis och nyanserad beskrivning av ämnet.

Eftersom 36 § AvtL inte ger någon konkret vägledning för när ett evighetsavtal kan jämkas tillämpas avtalsrättsliga principer för att bedöma när ett evighetsavtal kan bli föremål för jämkning. I uppsatsen utreds och appliceras därmed principer på gällande rätt för att undersöka vad de har för roll i den obligationsrättsliga tillämpningen av evighetsavtal. De allmänna rättsprinciperna inom avtalsrätten utgör riktlinjer för rättstillämpningen på området. Rättsprinciperna är således inte rättsregler utan utgör istället riktlinjer för hur gällande rätt bör tolkas.¹¹

Av anledningen att det finns en begränsad mängd information om evighetsavtal är analysen en stor del av uppsatsen. Genom att klargöra och jämföra gällande rätt för evighetsavtal samt applicera principer vid tolkningsprocessen kan vi analysera informationen och dra egna slutsatser om uppsägning och jämkning av evighetsavtal.

1.4 Avgränsningar

Uppsatsen avgränsas till svensk rätt. Dessutom avgränsas den från djupare argumentation angående samhällspolitiska målsättningar även om det berörs kort. Vidare avgränsas uppsatsen till följande typer av långvariga avtal: upplåtelse av annan nyttjanderätt till fast egendom enligt 7 kap. JB, avtalsservitut samt licensavtal. Vid upplåtelse av annan nyttjanderätt till fast egendom enligt 7 kap. JB berör vi mest tidsbegränsningen på femtio år enligt 7 kap. 5 § 1 st. 1 men. JB, men de övriga tidsbegränsningarna i paragrafen nämns även i

¹¹ Taxell, Avtalsrätt, s. 68 f.

viss omfattning när paragrafen berörs i ett allmänt sammanhang. Anledningen till att uppsatsen är avgränsad till de utvalda avtalen och en specifik tidsbegränsning är för att det finns många typer av avtal och tidsbegränsningar vilka alla inte kan rymmas inom ramen för uppsatsen. Däremot kan slutsatserna som dras med hjälp av de avtalstyperna som utreds i uppsatsen även i vissa fall tillämpas på övriga evighetsavtal. Fokuset i uppsatsen inriktas på möjligheten till uppsägning av evighetsavtal samt jämkning enligt 36 § AvtL av evighetsavtal vid ändrade förhållanden, vilket innebär att bland annat ogiltighet och hävning lämnas utan avseende. Emellertid redogörs det kort för en viss överlappning mellan förklaringsmisstag i 32 § AvtL och jämkning i 36 § AvtL. Analog tillämpning berörs även till viss del, men djupare resonemang ryms inte inom ramen för uppsatsen. Dessutom avgränsas även principerna i uppsatsen till de mest relevanta för ämnet med avsikten att uppnå uppsatsens syfte. I uppsatsen nämns även avtalstolkning. Den delen i uppsatsen är kortfattad och avgränsas till den subjektiva delen av avtalstolkning med inriktning på att utreda och klargöra avsikten för den part som har avgivit viljeförklaringen. Det är en viktig del för att förklara skillnaden mellan tillsvidareavtal och evighetsavtal, men berörs inte djupare.

1.5 Disposition

Uppsatsen består av sammanlagt åtta kapitel. Efter det inledande kapitlet följer kapitel två där en generell redogörelse görs för olika typer av långvariga avtal för att få en överblick av de evighetsavtal som diskuteras i uppsatsen. Därefter i kapitel tre skildras de avtalsrättsliga principer som är relevanta för uppsatsen. I kapitel fyra redogörs det för objektiv respektive subjektiv avtalstolkning och dess innebörd. Vidare i kapitel fem framförs ett rättsfallsreferat vilket analyseras närmare i kapitel sju. I kapitel sex beskrivs och utreds hur en part kan säga upp och jämka ett evighetsavtal. I kapitel sju framställs en analys som baseras på resultaten i de föregående kapitlen. Kapitel åtta är det avslutande kapitlet som innehåller slutsatserna av de utredningar som har gjorts i den föregående analysen.

2 Långvariga avtal

2.1 Skillnaden mellan momentana och långvariga avtal

I den moderna kontraktsrätten finns det både momentana och långvariga avtal. Det som skiljer avtalstyperna åt är tidpunkten för utförandet av naturaprestationen.

Momentana avtal bygger på att den väsentliga naturaprestationen sker vid en specifik tidpunkt eller när en specifik händelse inträffar. Det innebär att prestationen i sig inte går att dela upp, med undantag för så kallad "successiv leverans". Ett exempel på ett momentant avtal är köp av fast egendom.¹² Trots avsaknaden av lagtext gällande att prestationerna ska ske "Zug um Zug", regleras ofta i ett momentant avtal att tillträde och betalning ska ske samtidigt.¹³

Långvariga avtal, även kallade varaktiga avtal, grundas istället på att naturaprestationen utspelar sig under en längre tid och även kan delas upp och därmed ske i fler olika led. Varaktigheten på långvariga avtal kan variera allt från några år till tiotal år, men de kan även vara slutna tills vidare på obestämd tid eller för all framtid, så kallade tillsvidareavtal respektive evighetsavtal.¹⁴

2.2 Olika typer av långvariga avtal

2.2.1 Nyttjanderättsupplåtelse till fast egendom

En nyttjanderättsupplåtelse ingås genom ett avtal där nyttjanderättsupplåtaren ger nyttjanderättshavaren rätten att nyttja en fastighet eller en del av den. Det vill säga att upplåtelsen är knuten till en viss person. JB uppställer inga krav på avtalsformen när det gäller nyttjanderättsavtal, följaktligen är de så kallade konsensualavtal och AvtL är tillämplig. Dessutom råder avtalsfrihet. Arrende och tomträtt är dock inte konsensualavtal eftersom JB ställer upp vissa formkrav för de avtalstyperna.¹⁵ Det finns två olika typer av nyttjanderätter enligt JB, helnyttjanderätter och partiella nyttjanderätter. Helnyttjanderätter består av hyra,

¹² Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt Andra häftet Allmänna ämnen, s. 27.

¹³ Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt Första häftet Särskilda avtal, s. 56.

¹⁴ Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt Andra häftet Allmänna ämnen, s. 27 f.

¹⁵ Larsson & Synnergren, Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, s. 130.

arrende och tomträtt vilka har specifika kapitel i JB med speciella bestämmelser.¹⁶ Sådana nyttjanderätter innebär att fastighetsägaren ger nyttjanderättshavaren en ensamrätt till området eller objektet. Nyttjanderättshavaren har därmed total besittning till det upplåtna området eller objektet och fastighetsägaren avstår därför i princip sin rätt till tillträde. Dessutom måste vederlag utgå. De partiella nyttjanderätterna återfinns i 7 kap. JB och benämns där som annan nyttjanderätt. Det finns ingen definition i lag gällande vad en annan nyttjanderätt innebär, men det framgår emellertid av lagtext att annan nyttjanderätt utgör nyttjanderätter som inte är tomträtt, arrende eller hyra. Det innebär att om nyttjanderätten inte uppfyller kraven på total besittning och vederlag, är det en annan nyttjanderätt.¹⁷ Det innebär att benefika nyttjanderättsupplåtelser ingår i benämningen.¹⁸ Vid den typen av nyttjanderätt har fastighetsägaren kvar besittningsrätten, men nyttjanderättshavaren får rätten att bruka området eller objektet på de villkor som uppställs. Exempel på partiella nyttjanderätter utöver vederlagsfria nyttjanderättsupplåtelser är nyttjanderätter enligt 7 kap. 3 § JB, vilket bland annat är rätten att avverka skog eller jaga på ett visst område.¹⁹ Nyttjanderätter brukar däremot avse när en fastighetsägare upplåter en rätt att en annan får begagna fastigheten, därför brukar inte nyttjanderätter enligt 7 kap. 3 § JB räknas som nyttjanderätter, men trots det benämner lagen dem som nyttjanderätter. Sådana nyttjanderätter brukar följaktligen kallas för oäkta nyttjanderätter.²⁰

I 7 kap. 5 § JB framgår det att nyttjanderättsupplåtelser endast är bindande under vissa specifika tidsbegränsningar. Bland annat går det att utläsa ur paragrafen att annan nyttjanderätt än tomträtt är begränsad i tiden till femtio år från avtalets ingående.

¹⁶ Larsson & Synnergren, Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, s. 129 och 8-13 kap. JB.

¹⁷ Larsson & Synnergren, Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, s. 129 och Larsson & Synnergren, Jordabalken 7 kap.: en kommentar : de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt och servitut m.m., s. 21.

¹⁸ Larsson & Synnergren, Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, s. 129, 7 kap. 1 § 1 st. JB och NJA 2004 s. 288.

¹⁹ Larsson & Synnergren, Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, s. 129 och Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt, s. 28.

²⁰ Larsson & Synnergren, Jordabalken 7 kap.: en kommentar : de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt och servitut m.m., s. 22 f. och SOU 1960:25 s. 279.

2.2.2 Servitut

Ett servitut är en upplåtelse som har till uppgift att komplettera en fastighet.²¹ Servitut är ett rättsligt tillbehör till fast egendom och är därför bundet till äganderätten av en fastighet.²² Parterna i servitutsupplåtelser skiljer sig alltså från parterna i nyttjanderättsupplåtelser eftersom servitut gäller mellan fastigheter.²³ Däremot kan det vara svårt att skilja dem åt i praktiken eftersom det i vissa fall kan vara diffust om upplåtelsen gäller för en person eller till förmån för en fastighet.²⁴ Den fastighet som belastas av servitutet och tillhandahåller komplementet kallas för den tjänande fastigheten medan den fastighet som behöver funktionen benämns som den härskande fastigheten. Servitut regleras i huvudsak i 14 kap. JB, men återfinns även i bland annat 7 kap. JB. 14 kap. JB tar sikte på avtalsservitut och 7 kap. JB fokuserar istället på allmänna bestämmelser.²⁵ För att upplåtelsen ska vara ett servitut måste rekvisiten i 14 kap. 1 § och 5 § JB vara uppfyllda. Om rekvisiten inte uppfylls skulle upplåtelsen istället kunna vara en nyttjanderättsupplåtelse som i sådant fall är bundet till en person och inte till en fastighet.²⁶ Enligt JB krävs inget vederlag för att upplåtelsen ska utgöra ett servitut. Officialservitut är den andra typen av servitut. En sådan upplåtelse bildas istället genom andra lagar, exempelvis expropriationslagen.²⁷

Vid ingående av ett avtalsservitut råder i vanlig ordning principen om avtalsfrihet, men principen begränsas av servitutsrekvisiten i 14 kap. 1 och 5 §§ JB.²⁸ En servitutsupplåtelse får ske utan begränsning i tiden, vilket framgår av 7 kap. 6 § JB.

2.2.3 Licensavtal

Ett licensavtal ingås mellan en licensgivare och en licenstagare. Licensgivaren äger en immateriell rättighet som denne ger licenstagaren rätten att utnyttja mot någon form av vederlag.²⁹ Utnyttjandet kan bland annat innebära att licenstagaren får rätten att producera och

²¹ Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt, s. 171.

²² Ibid., s. 176.

²³ Larsson & Synnergren, Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, s. 130.

²⁴ Larsson & Synnergren, Jordabalken 7 kap.: en kommentar : de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt och servitut m.m., s. 35.

²⁵ Larsson & Synnergren, Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, s. 395

²⁶ Larsson & Synnergren, Jordabalken 7 kap.: en kommentar : de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt och servitut m.m., s. 35.

²⁷ Larsson & Synnergren, Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, s. 395. Se även 1 kap. expropriationslag (1972:719).

²⁸ Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt, s. 395.

²⁹ Runesson, Licens till patent och företagshemligheter i avtals- och kontraktsrätten, s. 17.

sälja en specifik produkt, vilket benämns produktlicens. Exempel på vilka immateriella rättigheter en sådan licens kan innefatta är patent, varumärke och firmanamn.³⁰ Den immateriella rättigheten överläts alltså inte, utan det handlar om en nyttjanderättsupplåtelse till en immateriell rättighet.³¹

Licensavtal saknar egen lagreglering, men det går att finna några få bestämmelser i andra lagar som kan användas som vägledning vid reglering av licensavtal, exempelvis i 6 kap. PL och 6 kap. 4-5 §§ VmL. Däremot föreskrivs dess rättsverkningar ofta genom avtalstolkning och en in casu-bedömning eftersom det råder brist på rättskällor.³² Licensavtal är ett konsensualavtal och kan därmed ingås genom konkludent handlande.³³ Vid dess ingående råder det avtalsfrihet med begränsning av tvingande lagstiftning vilket framgår av bland annat konkurrensrätten.³⁴

³⁰ Westin & Lagercrantz, Distributionsavtal och licensavtal, s. 217.

³¹ Runesson, Licens till patent och företagshemligheter i avtals- och kontraktsrätten, s. 17.

³² Ibid., s. 17-19

³³ Ibid., s. 66.

³⁴ Ibid., s. 61 och KL.

3 Avtalsrättsliga principer

3.1 Inledning

Normeringen inom avtalsrätten genomsyras av avtalsrättsliga principer. Principerna ska inte själva ses som bindande normer utan utgör istället riktlinjer för hur lagstiftningen ska utformas.³⁵ Principerna inom avtalsrätten ges ofta uttryck i lagstiftningen och vid domstolsavgöranden men kan jämväl vara underförstådda på grund av att de är självklara och behöver därför inte uttryckas.³⁶

3.2 Avtalsfrihet och avtalsbundenhet

Uppfattningen att varje enskild individ ska ha rätt att göra sina egna val avspeglar sig i avtalsfriheten. Principen innebär inte endast att en person har rätt att sluta avtal, utan även att personen har rätt att sluta avtal endast när den vill samt med vem den vill.³⁷ Avtalsfrihetens innebörd och omfattning kan därmed delas in i tre delar: möjligheten att ingå avtal eller avstå att ingå avtal, möjligheten att välja med vem avtalet ska ingås samt möjligheten att fritt bestämma avtalets innehåll och verkningar.³⁸

Att AvtL:s första kapitel bygger på avtalsfriheten hindrar inte att principen är begränsad i vissa avseenden. Den dispositiva rätten har kompletterats med tvingande civillagstiftning och marknadsrättsliga regler för att skydda den svagare parten samt för att upprätthålla en fungerande marknadskonkurrens.³⁹ Bland annat har KKöpl införts som ett skydd mot att näringsidkare ska kunna utnyttja sin starkare ställning gentemot konsumenter.⁴⁰

En annan princip som avspeglas i AvtL:s första kapitel är avtalsbundenheten. Enligt 1 § AvtL bygger ett bindande avtal på ett anbud med en överensstämmande accept. De två viljeförklaringar som parterna avger ger upphov till ett avtalsförhållande som grundas på deras gemensamma vilja.⁴¹ Det är först när avtalsförhållandet föreligger som en definitiv

³⁵ Taxell, Avtalsrättens normer, s. 30.

³⁶ Dotevall, Avtal, s. 36.

³⁷ Ibid., s. 37.

³⁸ Taxell, Avtalsrättens normer, s. 32.

³⁹ Nordell, SvJT 1995 s. 132.

⁴⁰ Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 48.

⁴¹ Grönfors, Avtalsgrundande rättsfakta, s. 25 f.

avtalsbundenhet uppkommer. Principen brukar även benämnas *pacta sunt servanda* och innebär att avtal ska hållas.⁴²

Pacta sunt servanda har sina rötter i den romerska rätten och har en betydande roll för ett fungerande ekonomiskt samhälle och även för människorelationer.⁴³ Principen verkar för att avtalsparterna ska kunna lita på att den andre parten fullgör de förpliktelser som följer av avtalet samt att avvikelser från fullgörandet ska medföra påföljder.⁴⁴ De påföljder som följer av avtalet kan vara reglerade i det specifika avtalet men det finns även olika rättsregler som verkar för att avtalsbundenheten ska upprätthållas och domstol kan då ålägga part att verkställa avtalet.⁴⁵

Avtalsbundenheten är ingen absolut princip i den mån att den aldrig får frångås. Genom en ömsesidig vilja från samtliga parter i avtalet eller genom omständigheter som utgör grundade skäl kan avstamp från principen motiveras.⁴⁶ Det är särskilt vid långvariga avtal som förhållanden naturligt kan ändras med tiden och bli mer betungande för ena parten vilket i sin tur kan ligga till grund för avstampet från avtalsbundenheten.⁴⁷

3.3 Ekvivalensprincipen

Inom avtalsrätten föreligger det en tanke om att parterna själva ska kunna avgöra vilka avtal de vill ingå, vilket härstammar från det liberala tankesättet *god man reder sig själv*.⁴⁸ I motsats till att *god man reder sig själv* finns tanken om att det ska råda jämvikt mellan parternas prestationer i avtalet, alltså att det ska råda balans.⁴⁹ Det sistnämnda benämns ekvivalensprincipen och bygger på att det ska råda jämvikt mellan ett avtals objektiva värden.⁵⁰ Principen har kommit till uttryck i 31 § AvtL där ogiltighet till följd av ocker erfordrar att ett “uppenbart missförhållande” föreligger mellan avtalsparternas prestationsskyldigheter. I äldre doktrin har bland annat Lehrberg använt begreppet

⁴² Grönfors & Dotevall, *Avtalslagen: En kommentar*, s. 58.

⁴³ Taxell, *Avtalsrättens normer*, s. 35 f.

⁴⁴ Dotevall, *Avtal*, s. 38.

⁴⁵ *Ibid.*, s. 37 f.

⁴⁶ Taxell, *Avtalsrättens normer*, s. 37.

⁴⁷ Adlercreutz, Gorton & Lindell-Franz, *Avtalsrätt I*, s. 328.

⁴⁸ Ramberg & Ramberg, *Allmän avtalsrätt*, s. 43.

⁴⁹ Dotevall, *SvJT* 2002 s. 446.

⁵⁰ Ramberg & Ramberg, *Allmän avtalsrätt*, s. 43.

billighetsprincipen vid förklarandet av ekvivalensprincipens innebörd⁵¹, men i uppsatsen används ekvivalensprincipen som begrepp.

Trots att ekvivalensprincipen har en långtgående historia inom rättstillämpningen⁵² föreligger det en praktisk svårighet med principen och dess fokus på objektiva värden i ett avtal. Exempelvis kan en köpare vara beredd att betala ett helt annat pris för en produkt mot vad en annan köpare hade varit. Även det nationalekonomiska synsättet om utbud och efterfrågan tillför problem till ekvivalensprincipens tanke om objektiva värden eftersom värden varierar beroende på hur marknaden ter sig vid just den tidpunkten.⁵³ Rättstillämpningen inom avtalsrätten har emellertid ansett att behovet av att skydda en part från att ingå avtal som står i uppenbar obalans är stort och således har ekvivalensprincipen fått funktionen att fungera som en hjälpande hand när de lege lata alternativt avtalsvillkor inte kan åstadkomma en balanserad utgång för parterna.⁵⁴

3.4 Omöjlighetsläran

Ytterligare en princip som har en långtgående historia inom rättstillämpningen är omöjlighetsläran. Principen, som under 1800-talet började undervisas i Tyskland, innebär att en avtalspart befrias från skyldighet att fullgöra avtalet om det föreligger en objektiv omöjlighet för det.⁵⁵ Att en avtalspart befrias från skyldigheten att fullgöra avtalet medför däremot inte att befrielse från förpliktelser alltid försvinner. Det kommer till uttryck i bland annat 23 och 27 §§ KöpL där säljaren kan bli skadeståndsskyldig på grund av att avtalet inte kan fullgöras även om fullgörelse innebär en omöjlighet för säljaren. Likväl i NJA 2001 s. 75 framförde HD att ett avtal avseende överlåtelse av bostadsrätt som ännu inte var upplåten ska anses bindande och om överlåtaren sedan inte kan fullgöra avtalet på grund av en omöjlighet kan motparten göra gällande påföljder för kontraktsbrott. Omöjlighetsläran gör även skillnad på ursprunglig omöjlighet och senare inträffad omöjlighet⁵⁶ där senare inträffad omöjlighet blir särskilt aktuell vid avtal som löper under lång tid.

⁵¹ Lehrberg, Förutsättningsläran, s. 283.

⁵² Dotevall, SvJT 2002 s. 446.

⁵³ Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 43.

⁵⁴ Ibid., s. 44.

⁵⁵ Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt Andra häftet Allmänna ämnen, s. 62.

⁵⁶ Ibid., s. 62.

Omöjlighetsläran tycks numera ha förlorat sin betydande roll i svensk avtalsrätt även fast den historiskt sett har haft en högre ställning.⁵⁷ Christina Ramberg och Jan Ramberg framför bland annat att principen inte bör ses som en oskriven avtalsrättslig regel eftersom det omöjliga redan är underförstått att det inte går att utföra samt att den kan ge en missvisande bild av att en avtalspart på grund av en omöjlighet helt friskrivs från påföljder.⁵⁸

3.5 Förutsättningsläran

En princip som kan ge stöd till att ogiltighetsförklara avtal på grund av ändrade förhållanden är förutsättningsläran. Principen som är väletablerad i hela Norden tillämpas i stor utsträckning av domstolar som att den vore en stadgad rättsregel.⁵⁹ Förutsättningsläran tar sikte på de fall när avtalsbundenhet kan frångås till följd av att en part misstagit sig om förhållanden som har haft en betydande roll vid ingåendet av avtalet eller förhållanden som har ändrats sedan avtalet slöts.⁶⁰

Förutsättningsläran har legat till grund för flera avgöranden i HD. I NJA 1981 s. 269 framförde HD att regelmässigt är det part i ett avtal som bär risken av dennes förutsättningar. Däremot där en förutsättning varit så pass väsentlig för en part, och det också har insetts eller bort inses av motpart, kan bristande förutsättningar medföra att avtal ogiltigförklaras. Målet rörde ett förlikningsavtal mellan en kommun och en arrendator där arrendatorn till följd av avtalet var tvungen att lämna arrendet eftersom marken skulle bebyggas. Den framtida markanvändningen hade efter avtalets ingående visat sig vara felaktig från kommunens sida och därmed hade förutsättningarna för avtalet brustit. Likväl i NJA 1985 s. 178 ansågs ett avtal vara ogiltigt till följd av bristande förutsättningar där förutsättningsläran blev avgörande för utfallet i målet. Målet rörde ett avtal om leverans av fartygsplåt som ingåtts där leverans sedan skett. Efter leveransen försattes köparen i konkurs och därför yrkade säljaren att avtalet skulle ogiltigförklaras och att säljaren skulle ha rätt till att återfå fartygsplåten från konkursboet. HD fann att avtalet skulle ogiltigförklaras enligt förutsättningsläran eftersom förutsättningarna som var väsentliga för ingåendet av avtalet hade brustit. Justitieråd Beckman var skiljaktig till HD:s dom och ansåg att när ett avtal inte innehåller någon

⁵⁷ Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt Andra häftet Allmänna ämnen, s. 62.

⁵⁸ Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 254.

⁵⁹ Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt Andra häftet Allmänna ämnen, s. 63.

⁶⁰ Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 250.

omständighet som kan göra det oskäligt enligt 36 § AvtL bör det föreligga särskilda omständigheter som talar för att avtalet ska anses ogiltigt för att förutsättningsläran ska kunna ogiltigförklara det. Beckman anförde även "Det räcker alltså inte att den förutsättning som visat sig felaktig var väsentlig för den part som gör gällande att avtalet är ogiltigt och att motparten insett eller bort inse detta".

Införandet av 36 § AvtL gav förutsättningsläran rättsligt stöd vilket innebar att förutsättningsläran som princip inte behövde tillämpas i samma utsträckning längre.⁶¹ Det bör ändå nämnas att avsikten med införandet av 36 § AvtL inte var att ersätta förutsättningsläran⁶² samt att förutsättningsläran endast ger upphov till ogiltighet som rättsföljd vid bristande förutsättningar.⁶³ HD uttalade i NJA 1996 s. 410 att förutsättningsläran endast ska ses som ett komplement till främst avtalstolkning och ogiltighetsgrunder i AvtL. Således är det först när tillämpliga lagbestämmelser saknas för en bedömning om relevanta villkor som förutsättningsläran blir relevant.

⁶¹ Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 250.

⁶² Lehrberg, SvJT 1986 s. 250.

⁶³ Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 252.

4 Objektiv respektive subjektiv avtalstolkning

Vid avtalstolkning är det av vikt att undersöka omständigheterna för avtalet som föreligger utöver ordalydelsen i avtalet. Omständigheterna som tas hänsyn till beror på avtalstypen och tolkningens inriktning. Tolkningens inriktning kan bland annat syfta till att utreda och klargöra avsikten för den part som har avgivit viljeförklaringen, eller istället fokusera på hur den mottagande parten har uppfattat viljeförklaringen.⁶⁴

Avtalstolkning har en objektiv och en subjektiv sida. Den objektiva sidan av avtalstolkning innebär att parternas viljeförklaringar tolkas på samma sätt som de har kommit till uttryck i avtalet.⁶⁵ Att tolka ett avtal i enlighet med den objektiva tolkningsmetoden medför att parternas personliga tankar till viljeförklaringen inte tas i beaktning. I motsats till den objektiva avtalstolkningen finns den subjektiva tolkningsmetoden vilken beaktar vad parterna faktiskt avsåg med dess viljeförklaringar. Således kan en part ha menat något helt annat än vad som går att utläsa av avtalet. Ett problem med den subjektiva tolkningsmetoden är att det kan vara svårt att fastställa vad en part faktiskt avsett med viljeförklaringen vid avtalets ingående. Vilken inriktning domstolarna ska ta vid avtalstolkningen beror på vilken position domstolarna intar. De kan antingen välja att vara den förståndige avtalsparten eller bedöma avtalet som en förnuftig tredje man som ser avtalet utifrån.⁶⁶

⁶⁴ Dotevall, Avtal, s. 173.

⁶⁵ Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II, s. 40.

⁶⁶ Dotevall, Avtal, s. 174-176.

5 Rättsfallsreferat: Uppsägning och jämkning av evighetsavtal

5.1 Inledning

HD har i flera fall prövat om ett avtal kan sägas upp respektive jämkas när det saknas bestämmelser om avtalstid och uppsägningsrätt alternativt när avtalet har en avtalstid som gäller för all framtid. Nedan redogörs det för några av de rättsfallen på området som är mest relevanta för uppsatsen. Rättsfallen analyseras närmare i avsnitt 7.1.

5.2 NJA 1992 s. 439: City-fallet

Åhléns AB och Sko-City hade ingått ett förlikningsavtal som lösning på en tvist gällande varumärkesintrång. I avtalet framgick det att Åhléns fick använda orden "City" eller "City's" i samband med deras namn "Åhléns City", men inte vid marknadsföring av deras produkter. Avtalet saknade tidsbegränsning och uppsägningsrätt. Åhléns utgick från att avtalet var ett tillsvidareavtal och valde att säga upp avtalet året efter. Sko-City invände mot uppsägningen och menade att den hade skett utan grund. HD nämnde i domskälen att en naturlig tolkning av avtalet var att avtalet var avsett att reglera förhållandet mellan företagen så länge Åhléns användning av orden "City" och "City's" skulle kunna orsaka tvist. Avtalet kunde därmed inte anses vara ett tillsvidareavtal och Åhléns kunde därför inte säga upp avtalet på det sätt som hade skett.

5.3 NJA 1994 s. 359: Fallet med de evigt avgiftsbefriade fastigheterna

Fallet beaktade ett avtal mellan ett bolag och en kommun i vilket det fanns en bestämmelse om att vissa specifika fastigheter var befriade från kommunens bruksavgift för spillvattenavlopp för all framtid. Kommunen yrkade bland annat att avgiftsbefrielsen var oskälig på grund av ändrade förhållanden efter avtalets ingående och påpekade även att evighetsavtal i sig var oskäliga, därmed skulle avtalet jämkas enligt 36 § AvtL. HD kom fram till att avtalet skulle jämkas eftersom skillnaden mellan avgiftsbefrielse och skyldighet att betala den specifika avgiften hade blivit större med tiden. Det resulterade i att balansen i avtalet hade rubbats till följd av gjorda investeringar i den kommunala avloppsanläggningen och även på grund av inflationen. HD var emellertid tydlig med att ett evighetsavtal i sig inte

är ett ensamt skäl för jämkning, men att det ofta finns anledning till att jämka sådana avtal som rör ingen eller fast ersättning, precis som i det aktuella fallet.

5.4 NJA 2004 s. 167: Fallet med den eviga jakträtten

Målet handlade om en benefik upplåtelse till jakträtt från E.L till hennes barn och ett barnbarn där avtalen varken innehöll någon avtalstid eller uppsägningsrätt. Det första upplåtelseavtalet som var utställt till barnbarnet var benämnt som ett servitutsavtal och det andra upplåtelseavtalet som var utställt till barnen var benämnt som en nyttjanderättsupplåtelse. Vid överlåtelse av E.L:s fastighet hade den nya ägaren sagt upp avtalen och yrkade därmed att avtalen gällande jakträtten hade upphört att gälla. Svarandena, barnen och barnbarnet, menade istället att avtalen inte kunde sägas upp innan 50 år hade förflutit enligt 7 kap. 5 § JB eftersom nyttjanderättsupplåtaren, alltså den ursprunglige ägaren E.L, hade som avsikt att avtalen skulle gälla för all framtid. Frågan i målet gällde alltså om avtalen skulle anses gälla för all framtid med begränsningen i 7 kap. 5 § JB eller om avtalen skulle anses vara tillsvidareavtal och därmed kunna sägas upp med skälig uppsägningstid. HD gjorde följande uttalande gällande avtalstid: "När tidsbegränsning saknas i ett avtal kan vissa typer av avtal, såsom servitutsavtal, antas normalt gälla för all framtid, medan andra typer av avtal kan antas normalt gälla för obestämd tid, dvs. tills vidare. En allmän tolkningsregel har emellertid ansetts svår att uppställa..." Eftersom det gällde benefika upplåtelser lade HD stor vikt vid avsikten med avtalen. HD kom fram till följande: "Att den första upplåtelsen har benämnts servitut och att det i det följande upplåtelseavtalet hänvisas till servitutsupplåtelsen liksom att ett låt vara överflödigt medgivande lämnats till inskrivning av upplåtelseavtalen är omständigheter som talar för att E.L. avsåg att upplåtelseerna skulle gälla för all framtid. Några omständigheter som talar i annan riktning har inte åberopats. Det måste således antas att E.L. avsåg att upplåtelseerna skulle gälla för all framtid".

5.5 NJA 2004 s. 288: Fallet med nyttjanderättsupplåtelsen mellan de obesläktade grannarna

Två privatpersoner ingick ett muntligt avtal gällande en benefik upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom. Upplåtelsen gällde en rätt till vatten genom en uppsamlingsbrunn som anlades på nyttjanderättsupplåtarens mark någon gång mellan 1983-1985 för att nyttjanderättshavaren

inte hade tillräckligt med vatten för sina växthusodlingar. Avtalet sades upp av nyttjanderättsupplåtaren 1999. Avtalet saknade bestämmelse om avtalstid och uppsägningsrätt, därför var en av de relevanta frågorna i målet om det fanns en rätt att säga upp nyttjanderättsavtalet. HD kom fram till att vid en benefik nyttjanderättsupplåtelse till fast egendom är 7 kap. JB tillämpligt. När avtalet inte innehåller någon avtalstid gäller det antingen för all framtid, varvid tidsbegränsningarna som följer av 7 kap. 5 § JB gäller och tidigare uppsägning av avtalet endast kan ske under särskilda förutsättningar,⁶⁷ eller tills vidare varvid det istället är möjligt att säga upp avtalet med skälig uppsägningstid. HD nämnde även i fallet att vissa upplåtelser normalt gäller för all framtid medan andra normalt gäller tills vidare, men att någon allmän tolkningsregel har varit svår att uppställa. Vidare konstaterade HD utifrån NJA 2004 s. 167 att när avtalstid saknas vid benefika nyttjanderättsupplåtelser är avsikten med avtalet avgörande. De ansåg även att det som talade för att avtalet i det fallet var ett evighetsavtal, var att upplåtelsen hade generationsskiftesinslag. I det aktuella fallet rörde det sig om "...en benefik upplåtelse mellan obesläktade grannar till gagn för nyttjanderättshavarens näringsverksamhet snarare än för hans fastighet som sådan..." och därför ansåg HD att upplåtelsen var avsedd som ett tillsvidareavtal som kunde sägas upp med skälig uppsägningstid trots att inga särskilda förutsättningar förelåg.⁶⁸ Det fanns inte heller några omständigheter som talade för att avtalet var menat som ett evighetsavtal. Bedömningen om vad som är skälig uppsägningstid lämnade HD att göra från fall till fall eftersom det berodde på omständigheterna, exempelvis hur länge avtalet har existerat innan uppsägning har lämnats. En skälig uppsägningstid bör dock inte understiga sex månader. I det aktuella fallet tog HD hänsyn till odlingssäsongen och satte därför uppsägningstiden till tolv månader.

⁶⁷ NJA 1961 s. 642.

⁶⁸ Ibid.

6 Uppsägning och jämkning av evighetsavtal

6.1 Uppsägning

6.1.1 Inledning

Som nämnts i avsnitt 2.1 finns det två typer av långvariga avtal, evighetsavtal och tillsvidareavtal. Tillsvidareavtal är till skillnad från evighetsavtal en mer utredd avtalstyp inom avtalsrätten. Avtal tills vidare syftar till att fortsätta att gälla på obestämd tid tills uppsägning sker och för att säga upp ett sådant avtal krävs det inte att det föreligger speciella förutsättningar.⁶⁹ Enligt Christina Ramberg är det snarare en princip inom avtalsrätten att tillsvidareavtal kan sägas upp.⁷⁰ Evighetsavtal är i stället avtal slutna för all framtid⁷¹ och sättet att frångå evighetsavtal är inte lika självklart. Däremot likställer Lindskog evighetsavtal med tillsvidareavtal och påstår att evighetsavtal kan sägas upp när som helst.⁷² I avsnittet redogörs det för hur en avtalspart säger upp olika typer av långvariga avtal, med fokus på evighetsavtal.

6.1.2 Nyttjanderättsupplåtelse till fast egendom

Som nämnts tidigare i uppsatsen återfinns i 7 kap. 5 § JB att nyttjanderättsupplåtelser endast är bindande under vissa specifika tidsbegränsningar beroende på typen av nyttjanderätt. Bland annat är annan nyttjanderätt än tomträtt begränsad i tiden till femtio år från avtalets ingående, vilket är huvudregeln. Tiden räknas alltså från det att avtalet slöts, oavsett om avtalet ska tillämpas först vid en senare tidpunkt eller om avtalet ska gälla retroaktivt för förfluten tid.⁷³ Tidsbegränsningen går inte att undgå genom avtal, utan bestämmelsen är tvingande.⁷⁴ Regelns syfte är att en fastighetsägare inte ska vara bunden av en upplåtelse under för lång tid.⁷⁵ Däremot slutar inte avtalet att gälla automatiskt efter femtio år, utan avtalet måste sägas upp av någon part för att kunna frånträdas.⁷⁶ I en lagkommentar till 7 kap. 5 § JB säger Jensen följande angående NJA 2004 s. 167: "Benefik upplåtelse av del av en jakträtt ansågs i NJA

⁶⁹ Ramberg & Ramberg, Avtalsrätten: en introduktion, s. 83.

⁷⁰ Ramberg, SvJT 2010 s. 94.

⁷¹ Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt Andra häftet Allmänna ämnen, s. 28.

⁷² Lindskog, Festschrift till Lars Gorton, s. 357.

⁷³ SOU 1960:25 s. 282.

⁷⁴ Prop. 1970:20 del B, s. 363 f.

⁷⁵ Larsson & Synnergren, Jordabalken 7 kap.: en kommentar : de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt och servitut m.m., s. 61.

⁷⁶ Larsson & Synnergren, Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, s. 136.

2004 s. 167 vara tidsbegränsad endast av femtioårsregeln, när det var tydligt att upplåtaren önskade att den skulle gälla för all framtid”.⁷⁷

6.1.3 Servitut

I 7 kap. 6 § JB regleras att upplåtelse av servitut får ske utan begränsning i tiden. Servitut är alltså ett undantag från tidsbegränsningarna i 7 kap. 5 § JB. I förarbetena till JB yttrade departementschefen att “I begreppet servitut ligger att det i princip skall vara obegränsat till tiden”.⁷⁸ Enligt Larsson och Synnergren är anledningen till att servitut är obegränsat i tiden på grund av att servitutets syfte är att komplettera den härskande fastigheten för att ge fastigheten bättre förutsättningar att uppfylla sin funktion.⁷⁹ Departementschefen framförde även att det är viktigt att parterna reglerar i avtalet vilken avtalstid upplåtelsen åsyftar att gälla.⁸⁰ Enligt Larsson och Synnergren kan dock avtalsservitut vara tidsbegränsat, men endast i undantagsfall.⁸¹ I förarbetena till JB framgår det att lagberedningen ansåg att bara för att en rättighet inte har en tidsbegränsning förhindrar inte det att rättigheten kan tidsbegränsas med ett avtal. Uttalandet gällde bland annat servitut.⁸² I lagkommentaren till 7 kap. 6 § JB nämner även Jensen att utgångspunkten är att ett servitut upplåts under obegränsad tid, men att om avtalsservitutet uppfyller rekvisitetet “stadigvarande betydelse” i 14 kap. 1 § 2 st. JB kan en tidsbegränsning vara möjlig.⁸³ I NJA 2004 s. 167 var en del av jakträtten även en servitutsupplåtelse där avsikten med avtalet var samma som vid nyttjanderättsupplåtelsen, det vill säga att jakträtten skulle gälla för all framtid. Även det avtalet upprätthölls av HD trots uppsägningen från motpartens sida. Huvudregeln är alltså att servitutsupplåtelser ska gälla som ett evighetsavtal och enligt NJA 2004 s. 167 ska ett sådant avtal upprätthållas när servitutet är menat att gälla för all framtid.

6.1.4 Licensavtal

Licensavtal är ett långvarigt avtal som syftar till ett varaktigt samarbete mellan parterna. Det finns tre typer av avtalstid för ett licensavtal. Det kan vara för bestämd tid med rätten att

⁷⁷ Jensen, Jordabalk (1970:994) lagkommentar nr 310 till 7 kap. 5 §, Karnov.

⁷⁸ Prop. 1970:20 del B, s. 368.

⁷⁹ Larsson & Synnergren, Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, s. 138.

⁸⁰ Prop. 1970:20 del B, s. 368.

⁸¹ Larsson & Synnergren, Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, s. 137.

⁸² Prop. 1970:20 del B, s. 368.

⁸³ Jensen, Jordabalk (1970:994) lagkommentar nr 316 till 7 kap. 6 §, Karnov.

förlänga eller för obestämd tid, det vill säga tills vidare, med en viss uppsägningstid. Den tredje typen av avtalstid är enligt Westin och Lagercrantz så länge en specifik immateriell rättighet ger ett effektivt skydd medan Runesson istället menar att den är för all framtid, eller snarare så länge avtalet har en praktisk betydelse för någon av parterna.⁸⁴

Runesson väljer uttrycket "tid under vilken avtalet har praktisk betydelse" eftersom han anser att den formuleringen är mer relevant gällande licensavtal. Formuleringen han väljer baseras på rättsfallen NJA 1992 s. 439 och NJA 1961 s. 642. Han anser att rättsfallen ger stöd åt att ett avtal som saknar avtalstid kan vara avsett att gälla för all framtid, eller som han uttrycker det, så länge avtalet har en praktisk betydelse för någon av parterna. Dessutom hänvisar han till NJA 2004 s. 167 där HD har uttalat att vissa typer av avtal kan antas normalt gälla för all framtid medan andra avtalstyper kan antas normalt gälla tills vidare, men att en allmän tolkningsregeln har varit svår att uppställa. Det nyssnämnda rättsfallet har Runesson även jämfört med NJA 2004 s. 288 där en benefik nyttjanderättsupplåtelse istället ansågs vara ett tillsvidareavtal där den väsentliga skillnaden var att parterna inte var besläktade.⁸⁵ Runesson gör alltså en tydlig skillnad på ett avtal för all framtid och ett tillsvidareavtal.

Vidare jämför Runesson en evig avtalstid för licensavtal med tidsbegränsningarna som finns i 7 kap. 5 § JB gällande nyttjanderättsupplåtelse till fast egendom. Han menar att vid en sådan nyttjanderättsupplåtelse är möjligheten att upplåta ett avtal för all evig framtid begränsad på grund av tidsbegränsningen i lagtext. Däremot anser Runesson att det verkar som att HD i rättsfallet NJA 2004 s. 167 fann att ett evighetsavtal kan ha en bestämd avtalstid.⁸⁶ Runesson anser även att det inte finns utrymme för antagande om en analog tillämpning av 7 kap. 5 § JB på licensavtal eftersom rätten att frånträda ett licensavtal är tillräckligt för att skydda parterna. Dessutom bör licensavtal ge plats för flexibilitet när det kommer till avtalstiden eftersom sådana avtal normalt sett har en längre varaktighet. I sådana fall behöver ett de lege ferenda-perspektiv att beaktas. Det vill säga att vid en sådan bedömning ska hänsyn tas till bland annat parternas genomsnittliga behov av rättsskydd och även reflektioner av vad som antas vara ändamål av samhällelig natur. Han uttalar även mer specifikt att evighetsavtal

⁸⁴ Westin & Lagercrantz, Distributionsavtal och licensavtal, s. 220 och Runesson, Licens till patent och företagshemligheter i avtals- och kontraktsrätten, s. 81-84.

⁸⁵ Runesson, Licens till patent och företagshemligheter i avtals- och kontraktsrätten, s. 81-83.

⁸⁶ Ibid., s. 82 f.

troligtvis kan frånträdas om inte en part med skälighet kan kräva att förpliktelserna i avtalet framgent ska fullgöras.⁸⁷

Westin och Lagercrantz nämner inte vad som händer om ett avtal saknar bestämmelser om avtalstid och uppsägningsrätt, utan påpekar istället att avtalet oftast reglerar vad som sker vid upphörande av ett licensavtal. Exempelvis kan en licenstagare med en svag och underordnad ställning ha rätt till avgångsvederlag när ett licensavtal upphör genom analog tillämpning av HagL och KommL. Vidare menar de även att ett licensavtal många gånger innehåller reglering om bland annat en förtida uppsägningsrätt på grund av ändrade förhållanden sedan avtalets ingång. Bestämmelserna är ofta preciserade till vissa specifika händelser, men avtalet bör innehålla en mer generell regel vid långvariga licensavtal.⁸⁸

6.2 Jämkning

6.2.1 Inledning

Före införandet av generalklausulen i 36 § AvtL ansågs domstolar ha ett visst utrymme för jämkning utöver vad som fanns angivet i lagtext. Däremot visade det sig att domstolarna tillämpade möjligheten restriktivt och införandet av en lagstadgad jämkningsregel ansågs vara av vikt.⁸⁹ Därför tillkallades professor Jan Hellner till att verkställa en utredning angående generalklausulerna på det förmögenhetsrättsliga lagstiftningsområdet.⁹⁰ Efter att utredningen genomförts framlade regeringen prop. 1975/76:81 som riksdagen sedan antog och lagen trädde därefter i kraft den 1 juli 1976.⁹¹

36 § AvtL ger möjlighet för avtal att jämkas samt ogiltighetsförklaras i delar eller sin helhet om de är oskäliga trots att parterna frivilligt slutit avtalet från början.⁹² Således öppnar generalklausulen upp möjlighet för en part att få ett avtal eller en del av ett avtal jämkat eller lämnad utan avseende när de övriga ogiltighetsreglerna i AvtL inte kan åberopas.

⁸⁷ Ibid., s. 19 och 81-83.

⁸⁸ Westin & Lagercrantz, Distributionsavtal och licensavtal, s. 220 f.

⁸⁹ Grönfors & Dotevall, Avtalslagen: En kommentar, s. 256.

⁹⁰ SOU 1974:83, s. 3.

⁹¹ Prop. 1975/76:81, s. 1.

⁹² Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 218.

6.2.2 Tillämpningen av den allmänna avtalsrättsliga generalklausulen

36 § AvtL brukar benämnas som den allmänna avtalsrättsliga generalklausulen och åberopas ofta i tvister mellan parter som vill jämkas ett avtal när de övriga ogiltighetsreglerna i AvtL inte är tillämpliga.⁹³ Generalklausulen innehåller ett antal nyckelrekvisit som kännetecknar paragrafens säregna drag.⁹⁴ Bland annat förekommer rekvisiten avtalsvillkor, jämkning, oskälighet och senare inträffade förhållanden i paragrafen, vilka redogörs för närmare nedan.

Av generalklausulen framkommer det att ett avtalsvillkor kan jämkas utan att avtalet i sin helhet berörs, vilket särskiljer paragrafen från de övriga ogiltighetsreglerna i AvtL vilka endast ger upphov till ogiltighetsförklaring av avtalet i sin helhet.⁹⁵ Av propositionen till generalklausulen framkommer det att det är av stor vikt att domstolarna gör en bedömning av huruvida avtalet ska jämkas i sin helhet eller om det bör inriktas på ett visst avtalsvillkor. Att inrikta sig på ett visst avtalsvillkor, vilket är att föredra, utesluter inte att avtalet kan komma att behöva ändras eller åsidosättas i sin helhet. Således är det viktigt att det görs en helhetsbedömning av avtalet vid prövning om ett visst avtalsvillkor ska jämkas eller lämnas utan avseende.⁹⁶

Som tidigare nämnt ger generalklausulen möjlighet till jämkning och inte enbart ogiltighet som rättsföljd. Således kan en part med stöd av generalklausulen ändra ett avtal utan att behöva frånga det i sin helhet.⁹⁷ Av propositionen framhålls det att det ofta är ofördelaktigt för den förfördelade parten om avtalet blir ogiltigt i sin helhet och således är jämningsmöjligheten i generalklausulen av vikt.⁹⁸ Det framkommer även att vid jämkning av ett avtalsvillkor eller avtal ska domstolarna eftersträva att samma riskfördelning som parterna avsåg vid ingåendet av avtalet uppnås efter jämkningen, alltså att den ursprungliga balansen återgår.⁹⁹

Ett av de mest centrala rekvisiten i generalklausulen är oskälighetsrekvisitet.¹⁰⁰ Bedömningen om ett avtalsvillkor är oskäligt måste göras in casu och således blir utfallet olika beroende på

⁹³ Grönfors & Dotevall, Avtalslagen: En kommentar, s. 255.

⁹⁴ Norlén, Oskälighet & 36 § avtalslagen, s. 28.

⁹⁵ Ibid., s. 29.

⁹⁶ Prop. 1975/76:81, s. 106.

⁹⁷ Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 164.

⁹⁸ Prop. 1975/76:81, s. 32.

⁹⁹ Ibid., s. 88.

¹⁰⁰ Grönfors & Dotevall, Avtalslagen: En kommentar, s. 263.

de specifika omständigheterna i varje enskilt fall.¹⁰¹ Oskälighetsbedömningen varierar även beroende på när oskäligheten uppkom. Exempelvis skiljer sig bedömningen åt beroende på om oskäligheten uppkom vid avtalets ingående, vid senare inträffade förhållanden eller om avtalsvillkoret är oskäligt i sig.¹⁰² Jämkning på grund av senare inträffade förhållanden är av särskild vikt vid långvariga avtal.¹⁰³ I utredningen till generalklausulen framgår det att det är av betydelse att ett långvarigt avtal ska kunna jämkas vid ändrade förhållanden eftersom utvecklingen ofta blir en annan än vad parterna kunnat förutse vid ingåendet av avtalet. Däremot är jämkning inte ett verktyg för att kompensera för den ena partens överlägsenhet vid ingåendet av avtalet. Istället ska det föreligga annan grund för korrigering av avtalets innehåll. Således kan jämkning även yrkas av part som vid avtalets ingående hade en överlägsen ställning.¹⁰⁴ Det framkommer även i doktrin att evighetsavtal ska kunna jämkas vid oskälighet på grund av senare inträffade förhållanden¹⁰⁵ om det inte särskilt kan påvisas att avtalet ska fullgöras.¹⁰⁶

Vid jämkning av ett evighetsavtal är balansen mellan parterna av stor vikt. Om det råder obalans mellan parterna kan den ligga till grund för jämkning. Obalansen kan vara ursprunglig, alltså att obalansen uppstod vid avtalets ingående om en part inte fått möjlighet att försvara sina intressen, men obalansen kan också uppkomma i ett senare skede om avtalet löper under en lång period. Det är därmed särskilt vid evighetsavtal som obalans kan uppkomma mellan parterna i ett senare skede. Bedömningen om ett evighetsavtal står i obalans när obalansen uppkommer i ett senare skede ska ha sin utgångspunkt i hur balansen var vid ingåendet av avtalet.¹⁰⁷ Det krävs dock att det skett en kraftig rubbning av den ursprungliga balansen mellan parterna för att jämkning ska kunna föreligga. Således kan inte minsta rubbning av balansen ligga till grund för jämkning eftersom det skulle leda till en stor osäkerhet för parterna i avtalet.¹⁰⁸

Oskälighet är ett begrepp som innebär att något sätts i relation till något annat, alltså vad som är oskäligt i jämförelse med vad.¹⁰⁹ Rekvisitet tar emellertid inte sikte på fall där ett

¹⁰¹ Grönfors & Dotevall, Avtalslagen: En kommentar, s. 269.

¹⁰² Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 160.

¹⁰³ Grönfors & Dotevall, Avtalslagen: En kommentar, s. 276.

¹⁰⁴ SOU 1974:83, s. 156.

¹⁰⁵ Ramberg, Aktieägaravtal i praktiken, s. 151.

¹⁰⁶ Runesson, Licens till patent och företagshemligheter i avtals- och kontraktsrätten, s. 83.

¹⁰⁷ Grönfors & Dotevall, Avtalslagen: En kommentar, s. 278.

¹⁰⁸ Dotevall, SvJT 2002 s. 453 f.

¹⁰⁹ Grönfors & Dotevall, Avtalslagen: En kommentar, s. 263.

avtalsvillkor blivit oskäligt på grund av parternas villfarelse eller okunnighet rörande avtalets väsentliga förhållanden vid ingåendet av avtalet.¹¹⁰ Emellertid kan generalklausulen tillämpas om en part misstagit sig angående en förklarings innebörd vid ingåendet av avtalet även om parten ville säga det den sa. Exempelvis kan en part ha avgivit en viljeförklaring där parten yttrat att parten vill ingå ett evighetsavtal, men inte förstått betydelsen av vad ett evighetsavtal innebär. I sådana fall är inte 32 § AvtL rörande ogiltighet på grund av förklaringsmisstag tillämplig eftersom det inte rör sig om en felsägning och därmed kan generalklausulen tillämpas istället.¹¹¹

En tydlig vägledning av hur oskälighetsbedömningen ska göras går inte att utläsa ur lagtexten i 36 § AvtL. Istället får vägledning inhämtas från prejudikat.¹¹² I NJA 1979 s. 731 hade ett arrendekontrakt avseende tomt för fritidsbostad upprättats 1960 med en giltighetstid på 49 år. Mariestads tingsrätt fann att den avtalade arrendeavgiften var låg redan vid avtalets ingående men att det inte var fråga om att ena parten hade begagnat sig en överlägsen ställning som gav upphov till den låga arrendeavgiften. Således kunde inte avgiften anses vara oskäligt låg och därmed skulle den låga avgiften kvarstå eftersom balansen i avtalet var densamma som vid ingåendet av avtalet. Göta hovrätt instämde med Mariestads tingsrätts bedömning vilket HD sedan fastslog. I NJA 2017 s. 113 uttalade HD att även om ett avtalsvillkor inte är oskäligt i sig kan andra omständigheter och förutsättningar som föreligger vid ett avtals ingående medföra att villkoret blir oskäligt.

¹¹⁰ Lehrberg, SvJT 1986 s. 252.

¹¹¹ Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 161.

¹¹² Ibid., s. 219.

7 Analys

7.1 Rättsfallsanalys

7.1.1 NJA 1992 s. 439: City-fallet

I fallet kom HD fram till att avtalet inte var ett tillsvidareavtal och kunde därför inte sägas upp. HD ansåg att avtalet skulle gälla så länge avtalet kunde reglera en möjlig tvist av Åhléns användning av Sko-citys varumärkesrätt, vilket även stämmer överens med Runessons valda uttryck "så länge det har praktisk betydelse för någon av parterna"¹¹³. Det verkar som att Runesson syftar till att formuleringen är ett annat uttryck för evighetsavtal.¹¹⁴ Vi anser att det inte går att utläsa av domen exakt hur lång tid ett sådant avtal kan gälla, men att det säkerligen skulle kunna gälla för all framtid om avtalet har praktisk betydelse för någon av parterna för evig tid. Det vi kan utläsa av domen är istället att avtalet inte kan sägas upp så länge det har praktisk betydelse för parterna. Det vill säga att om ett avtal anses vara relevant för någon av parterna för all framtid innebär det att ett sådant evighetsavtal inte kan sägas upp.

7.1.2 NJA 1994 s. 359: Fallet med de evigt avgiftsbefriade fastigheterna

I målet uttalade HD att evighetsavtal i sig inte är oskäligen och att ett sådant avtal i sig inte är ett tillräckligt skäl för jämkning. HD valde istället att jämka evighetsavtalet på grund av ändrade förhållanden eftersom balansen hade rubbats mellan parterna. Eftersom HD ansåg att evighetsavtal i sig inte är oskäligen och att HD även valde att jämka avtalet som att det hade en rättslig bundenhet, talar det för att evighetsavtal är bindande. Genom HD:s motivering till jämkningen tolkar vi även att jämkning av evighetsavtal enligt 36 § AvtL har ett stort samband med ekvivalensprincipen, vilket diskuteras mer i avsnitt 7.3.

7.1.3 NJA 2004 s. 167: Fallet med den eviga jakträtten

HD har tydliggjort att frågan i fallet gällde om avtalen skulle anses gälla för all framtid med begränsningen i 7 kap. 5 § 1 st. 1 men. JB eller om de istället skulle anses vara tillsvidareavtal och därmed kunna sägas upp med skälig avtalstid. I domskälen framgår det att HD tolkade att

¹¹³ Se avsnitt 6.1.4.

¹¹⁴ Ibid.

avsikten med avtalen var att de skulle gälla för all framtid, men enligt oss framgår det inte tydligt om HD syftade till att nyttjanderättsupplåtelsen skulle gälla för all framtid med begränsningen enligt 7 kap. 5 § 1 st. 1 men. JB. Jensens lagkommentar till det aktuella lagrummet gällande målet talar dock för att HD syftade till att avtalet var ett evighetsavtal med begränsningen på femtio år.¹¹⁵ Att servitutsupplåtelsen tolkades att gälla för all framtid är fullt rimligt eftersom 7 kap. 6 § JB säger att servitut får ske utan begränsning i tiden och genom propositionen till lagrummet framgår det att det ligger i begreppet servitut att det i princip ska vara obegränsat i tiden.¹¹⁶ Därmed anser vi att ett servitut kan utgöra ett evighetsavtal. Om HD menade att nyttjanderättsupplåtelsen skulle gälla för all framtid med begränsningen i 7 kap. 5 § 1 st. 1 men. JB har vi svårt att se hur HD kom fram till att nyttjanderättsupplåtelsen skulle gälla för all framtid. Vi anser likt Runesson¹¹⁷ att en annan nyttjanderätt enligt 7 kap. JB, som har en bindande verkan i femtio år, har en begränsad möjlighet att utgöra ett evighetsavtal på grund av begränsningen i lagtexten. Därmed tolkar vi det på samma sätt som Runesson¹¹⁸, det vill säga som att HD anser att en nyttjanderättsupplåtelse kan utgöra ett evighetsavtal, men endast med en bundenhet i femtio år och kan därefter sägas upp. Det tyder i sådant fall på att ett evighetsavtal faktiskt kan sägas upp när evighetsavtalet utgör en nyttjanderättsupplåtelse, samt att ett evighetsavtal kan ha en tidsbegränsning. Ett annat perspektiv är att avtalet övergår till ett tillsvidareavtal efter tidsbegränsningen på femtio år eftersom avtalstiden blir på obestämd tid tills en part säger upp avtalet.

7.1.4 NJA 2004 s. 288: Fallet med nyttjanderättsupplåtelsen mellan de obesläktade grannarna

I det aktuella fallet dömde HD, jämfört med NJA 2004 s. 167, istället att avtalet var ett tillsvidareavtal och kunde därför sägas upp med skälig uppsägningstid. Det som skiljer domarna åt är att parterna i det aktuella målet inte var besläktade med varandra och att upplåtelsen även var till förmån för nyttjanderättshavarens näringsverksamhet och inte fastigheten i sig. HD refererade till NJA 2004 s. 167 och fann att vid benefika nyttjanderättsupplåtelser är avsikten med avtalet avgörande. Även i NJA 2004 s. 288 var HD:s tankegång gällande avsikten inte helt utvecklad i domskälen enligt oss. Vår uppfattning

¹¹⁵ Se avsnitt 6.1.2.

¹¹⁶ Se avsnitt 6.1.3.

¹¹⁷ Se avsnitt 6.1.4.

¹¹⁸ Ibid.

är att HD ansåg att upplåtelsen inte var menad som ett servitut på grund av att upplåtelsen var till förmån för nyttjanderättshavarens näringsverksamhet och inte fastigheten i sig, utan upplåtelsen utgjorde istället en annan nyttjanderättsupplåtelse enligt 7 kap. JB och därför bör begränsningen på femtio år vara tillämplig. Emellertid talade inga omständigheter i fallet för att det rörde sig om ett evighetsavtal, följaktligen tolkades avtalet istället som ett tillsvidareavtal. Det som verkar vara avgörande i fallet är alltså att upplåtelsen inte var gjord mellan släktingar. Eftersom avtalet var ett tillsvidareavtal kunde avtalet sägas upp med skälig uppsägningstid utan att speciella förutsättningar förelåg. I rättsfallet framgår det även att upplåtelsen skedde någon gång mellan 1983-1985 och den sades upp 1999, vilket innebär att det inte hade förflutit femtio år innan avtalet sades upp. Följaktligen verkade HD anse att om ett nyttjanderättsupplåtelseavtal kan ses som ett tillsvidareavtal är regeln i 7 kap. 5 § 1 st. 1 men. JB inte tillämplig, vilket vi anser är orimligt eftersom regeln är tvingande. Resonemanget i rättsfallet går dock i linje med Lindskogs tankar om att ett evighetsavtal ska utgöra ett tillsvidareavtal och kan därmed sägas upp.¹¹⁹

7.2 Uppsägning av evighetsavtal

7.2.1 Skillnaden mellan tillsvidareavtal och evighetsavtal

Vid uppsägning av ett avtal resulterar vår utredning i att det spelar en stor roll om avtalet är ett tillsvidareavtal eller ett evighetsavtal. Enligt NJA 2004 s. 167 kan vissa typer av avtal, bland annat servitutsavtal, antas normalt gälla för all framtid medan andra typer av avtal kan antas normalt gälla för obestämd tid, vilka utgör tillsvidareavtal. Det finns ingen allmän tolkningsregel för att avgöra vilka avtal som har vilken avtalstid. Frågan landar istället i hur en part eller domstolarna ska avgöra om ett avtal är ett tillsvidareavtal eller ett evighetsavtal när bestämmelser om avtalstid och uppsägningsrätt saknas i avtalet. Enligt rättsfallsanalysen är det avsikten parterna hade med avtalet vid avtalets ingående som har en avgörande roll när domstolarna ska bestämma avtalstyp och därmed avtalstid.¹²⁰ Det går även i linje med vad Runesson har uttalat om att vid avsaknad av avtalstid får vägledning inhämtas genom avtalstolkning vid avgörande av den avsedda avtalstiden.¹²¹ Det är alltså upp till domstolarna att välja inriktning och tolka avtalen, men utav vår rättsfallsanalys framgår det att den

¹¹⁹ Se avsnitt 6.1.1.

¹²⁰ Se avsnitt 7.1.

¹²¹ Se avsnitt 2.2.3

vanligaste inriktningen är att utgå från parten som har avgivit viljeförklaringen och därmed avgöra dennes avsikt, vilket är en del av den subjektiva tolkningen. Bedömningen är därmed en in casu-bedömning där vi anser att ovan nämnda rättsfall endast är en liten vägledning i prövningen om ett avtal utgör ett evighetsavtal och därmed hur och om det kan sägas upp, eftersom avgörandet beror på omständigheterna.

Tillsvidareavtal kan sägas upp utan att det föreligger speciella förutsättningar, vilket blev utfallet i NJA 2004 s. 288. Det faller även i linje med Christina Rambergs tycke om att det är en allmän princip.¹²² NJA 2004 s. 288 talar för att ett tillsvidareavtal kan sägas upp när som helst utan att speciella förutsättningar föreligger, så länge skälig uppsägningstid tas i beaktning. Det innebär att tvingande regler, exempelvis i 7 kap. 5 § 1 st. 1 men. JB, inte gäller för tillsvidareavtal. Att en tvingande regel i lag frångås anser vi är att frånga regelhierarkin eftersom det verkar som att bestämmelserna för tillsvidareavtal snarare utgör en avtalsrättslig princip.

Genom tolkningen, att HD i NJA 2004 s. 167 använder sig av den tvingande regeln gällande tidsbegränsningen i 7 kap. 5 § 1 st. 1 men. JB, begränsas därmed evighetsavtal av sådana regler till skillnad från tillsvidareavtal. Det innebär att evighetsavtal som har ingåtts för nyttjanderätter, där tidsbegränsningen i 7 kap. 5 § 1 st. 1 men. JB är gällande, kan sägas upp trots att avsikten är att avtalet är menat att gälla för all framtid. Det går även att tolka utfallet i NJA 2004 s. 167 som att ett slutet evighetsavtal i form av en nyttjanderätt kan övergå till ett tillsvidareavtal efter tidsbegränsningen på femtio år eftersom avtalstiden blir obestämd och avtalet går att säga upp med skälig uppsägningstid.

7.2.2 Olika typer av evighetsavtal

7.2.2.1 Inledning

Genom vår rättsfallsanalys påvisas det att avtalstypen spelar en viktig roll när en avtalspart vill säga upp ett evighetsavtal. För att kunna bedöma vilken avtalstid och uppsägningsrätt ett avtal besitter måste det alltså avgöras vilken avtalstyp det är för att sedan med hjälp av avtalstypens specifika bestämmelser utreda vad som gäller. I avsnittet analyseras sambandet

¹²² Se avsnitt 6.1.1.

mellan annan nyttjanderättsupplåtelse till fast egendom och servitut ytterligare, samt avtalstypen licensavtal som inte har ett lika starkt samband med de andra två avtalstyperna.

7.2.2.2 Nyttjanderättsupplåtelse till fast egendom och servitut

Annan nyttjanderättsupplåtelse till fast egendom och servitut har ett samband eftersom de ibland i praktiken är svåra att särskilja när avtalstid och uppsägningsrätt saknas. Det utgör en skillnad om avtalet är en nyttjanderättsupplåtelse till fast egendom eller ett avtalsservitut, frågan är dock varför. Anledningen till att en nyttjanderättsupplåtelse endast har en bundenhet på femtio år är för att en fastighetsägare inte ska vara bunden alltför länge. Eftersom upplåtelsen är knuten till en viss person är femtio år en väldigt lång tid av en persons liv, vilket vi tror kan utgöra bakgrunden till syftet med tidsbegränsningen i 7 kap. 5 § 1 st. 1 men. JB. Ett servitut får tidsbegränsas men endast undantagsvis, troligtvis på grund av dess syfte. Syftet är att upplåtelsen kompletterar en fastighet för att den ska få bättre förutsättningar att fylla sin funktion. Det är även sannolikt att det är därför departementschefen i förarbetena uttalar att det ligger i begreppet servitut att en sådan upplåtelse är menad att gälla utan begränsning i tiden.¹²³ Om ett avtal utgör ett servitut som är menat att gälla för all framtid går det inte att säga upp avtalet enligt NJA 2004 s. 167, vilket vi tror beror på ovan nämnda syfte. En fastighet kan exempelvis gå i arv, därför är det bra om en servitutsupplåtelse inte upphör att gälla eftersom fastigheten fortfarande måste kunna uppfylla sin funktion när nästa part tar över.

7.2.2.3 Licensavtal

Det första som behöver redas ut gällande licensavtal är den tredje typen av avtalstid. I rättsfallsanalysen kommer vi fram till att Runessons uttryck, att ett licensavtal gäller så länge avtalet har praktisk betydelse för någon av parterna, kan innebära att avtalet utgör ett evighetsavtal.¹²⁴ Frågan är om Westin och Lagercrantz formulering, att ett licensavtal kan gälla så länge en viss immaterialrätt ger ett effektivt skydd, också kan innebära att ett licensavtal kan utgöra ett evighetsavtal. Westin och Lagercrantz använder inga belägg för sin formulering såsom Runesson gör, vilket gör formuleringen svårare att analysera.¹²⁵ I NJA 1992 s. 439 kunde avtalet inte sägas upp så länge avtalet kunde reglera en möjlig tvist av

¹²³ Se avsnitt 6.1.3.

¹²⁴ Se avsnitt 7.1.1 och 6.1.4.

¹²⁵ Se avsnitt 6.1.4.

Åhléns användning av Sko-citys varumärkesrätt. Det är absolut möjligt att jämföra även Westin och Lagercrantz uttryck med HD:s resonemang i målet. Avtalet i rättsfallet kunde ge Sko-City ett immaterialrättsligt skydd så länge avtalet kunde motverka en tvist mellan parterna och fick följaktligen inte sägas upp. Det sammanfaller med Westin och Lagercrantz uttryck om effektivt skydd, därför bör det vara möjligt att likställa deras och Runessons formulering. Ett licensavtal som gäller så länge en viss immaterialrätt ger ett effektivt skydd kan därför också utgöra ett evighetsavtal som inte går att sägas upp så länge ett effektivt skydd föreligger.

Det finns dock annat i vår utredning som pekar på att licensavtal som gäller för all framtid¹²⁶ kan sägas upp. Westin och Lagercrantz verkar inte anse att det är ett problem att frånga licensavtal oavsett avtalstid eftersom det normalt regleras i ett sådant avtal. Vidare nämner de inte vad som händer om parterna inte reglerar avtalstid och uppsägningsrätt i ett licensavtal, utan redogör bara för att ett licensavtal bör innehålla en generell bestämmelse om förtida uppsägning på grund av ändrade förhållanden vid långvariga avtal. Emellertid verkar de anse att analog tillämpning spelar en roll vid licensavtal eftersom det saknas lagregleringar.¹²⁷ Det öppnar åtminstone upp möjligheten för att tillämpa andra lagregleringar, exempelvis 7 kap. 5 § 1 st. 1 men. JB, analogt på eviga licensavtal vilket medför att de kan sägas upp.

Ett licensavtal syftar ofta till ett långvarigt samarbete mellan parterna och på grund av att det saknas tydliga lagbestämmelser föreskrivs dess rättsverkningar ofta genom avtalstolkning och en in casu-bedömning. Vi har inte hittat relevant praxis gällande just licensavtal som är slutna för all framtid och har därför svårt att analysera omständigheterna för specifikt sådana avtal. En möjlighet kan vara att det inte utgör ett problem att frånga ett licensavtal som är slutet för all framtid och därför berörs inte heller uppsägning av sådana evighetsavtal vidare på området. Det går även i linje med att Runesson anser att analog tillämpning är överflödigt eftersom han anser att det är självklart att ett licensavtal kan frångås på något annat vis om en inte part med skälighet kan kräva att förpliktelserna i avtalet framgent ska fullgöras. Det kan även bero på att licensavtal ofta reglerar åtminstone uppsägningsrätt.¹²⁸ Däremot talar NJA 1992 s. 439 för att immaterialrättsliga avtal som är slutna för all framtid inte går att säga upp

¹²⁶ Med innebörden att avtalstiden är så länge avtalet har praktisk betydelse för någon av parterna eller så länge en viss immaterialrätt ger ett effektivt skydd.

¹²⁷ Se avsnitt 6.1.4.

¹²⁸ Ibid.

förrän avtalet inte längre har någon praktisk betydelse eller ett effektivt skydd för någon av parterna.

7.3 Jämkning av evighetsavtal

7.3.1 Inledning

Som har beskrivits ovan kan endast nyttjanderättsupplåtelser som utgör ett evighetsavtal och tillsvidareavtal bli föremål för uppsägning enligt gällande rätt.¹²⁹ Vid resterande evighetsavtal, som inte går att sägas upp, uppkommer problem när en part vill frånga eller ändra avtalet. I NJA 1994 s. 359 framförde HD att evighetsavtal kan bli föremål för jämkning i enlighet med generalklausulen i 36 § AvtL men förtydligade att evighetsavtal i sig inte utgör ett ensamt skäl för jämkning. Även Runesson och Christina Ramberg framför i doktrin att ett evighetsavtal ska kunna jämkas om det föreligger särskilda skäl för det.¹³⁰ Varje evighetsavtal måste därmed bedömas utifrån dess specifika omständigheter. Eftersom 36 § AvtL är en generalklausul medför det att ingen skillnad görs i bedömningen beroende på om det exempelvis är ett licensavtal eller servitut som utgör evighetsavtalet. Av den anledningen innefattar analysen nedan alla typer av evighetsavtal. Frågan som följer blir under vilka omständigheter evighetsavtal kan bli föremål för jämkning samt vilken betydelse avtalsrättsliga principer har i bedömningen av om ett evighetsavtal kan jämkas.

7.3.2 Jämkning, avtalsbundenhet och omöjlighetsläran

En princip som är värd att diskutera vid jämkning av evighetsavtal är avtalsbundenheten. Avtalsbundenheten verkar för att parterna ska kunna lita på varandra och att de förpliktelser som finns reglerade i avtalet fullgörs.¹³¹ Parternas avsikt med att ingå ett evighetsavtal är oftast att det ska gälla för all framtid och således innebär jämkning eller att avtalet lämnas utan avseende i sin helhet att avtalsbundenheten åsidosätts. I SOU 1974:83 framkommer det emellertid att det särskilt vid långvariga avtal ska finnas möjlighet för jämkning eftersom förhållanden ofta kan ändras med tiden.¹³² Problemet som följer blir vilken tyngd avtalsbundenheten ska anses ha vid jämkning av ett evighetsavtal.

¹²⁹ Se avsnitt 7.2.

¹³⁰ Se avsnitt 6.2.2.

¹³¹ Se avsnitt 3.2.

¹³² Se avsnitt 6.2.2.

När lagstiftningen utformas ska hänsyn tas till principer.¹³³ I propositionen till generalklausulen framkommer det att det är av stor vikt att domstolarna gör en bedömning om avtalet ska jämkas i sin helhet eller om endast ett avtalsvillkor ska jämkas, eftersom det sistnämnda är att föredra. Avtalsbundenheten har således tagits i anspråk redan vid lagstiftningen av 36 § AvtL eftersom jämkning av ett avtalsvillkor inte innebär att avtalet frångås i sin helhet och därmed föreligger det fortfarande en avtalsbundenhet mellan parterna. Enligt vår mening är avtalsbundenheten viktig att upprätthålla men när det gäller jämkning av ett evighetsavtal kan avstamp från principen ofta anses motiverat. På grund av att evighetsavtal löper under en lång tidsperiod är det naturligt att förhållanden förändras och att avtalet blir mer betungande för en av parterna. Därmed skulle en tvingande avtalsbundenhet som inte går att frångå vara orimlig.

Här kan även omöjlighetsläran tas i anspråk för att motivera ett avstamp från avtalsbundenheten. Om ett avtalsvillkor i ett evighetsavtal inte längre går att genomföra eller upprätthålla på grund av en omöjlighet bör det föreligga skäl för jämkning av just det avtalsvillkoret. Christina Ramberg och Jan Ramberg framför dock i doktrin att omöjlighetsläran inte bör ses som en oskriven avtalsrättslig regel.¹³⁴

När det kommer till ursprunglig omöjlighet instämmer vi med Christina Ramberg och Jan Rambergs uttalande. Anledningen till det är att när ett villkor i ett evighetsavtal var omöjligt att fullfölja redan vid avtalets ingående är det självklart att villkoret inte heller går att genomföra efter avtalets ingående, och därför behövs ingen avtalsrättslig princip för att styrka det. Vi ställer oss skeptiska till Christina Ramberg och Jan Rambergs uttalande gällande senare inträffad omöjlighet. Vi anser att omöjlighetsläran kan tillämpas med fördel i bedömningen om ett avtalsvillkor är oskäligt i ett evighetsavtal med anledning av att ett förhållande som var fullt möjligt vid avtalets ingående naturligt kan ändras med tidens gång och bli en omöjlighet. Det följer även av rekvisitet "senare inträffade förhållanden" i 36 § AvtL. Av vad som framkommer av utredningen till generalklausulen är det av betydelse att ett långvarigt avtal ska kunna jämkas vid ändrade förhållanden eftersom utvecklingen ofta blir en annan än vad parterna kunnat förutse vid ingåendet av avtalet.¹³⁵ Således bör en senare

¹³³ Se avsnitt 3.1.

¹³⁴ Se avsnitt 3.4.

¹³⁵ Se avsnitt 6.2.2.

inträffad omöjlighet som parterna inte kunnat förutse vid ingåendet av avtalet utgöra ett skäl för jämkning.

Det bör nämnas att förutsebarheten för om en senare inträffad omöjlighet kommer att inträda måste tas i beaktning. Vid ingåendet av ett evighetsavtal kan det vara svårt för parterna att förutse hur framtiden kommer att se ut och därmed hur avtalsförhållandet kan komma att påverkas. Däremot kan det finnas fall där ett avtalsvillkor inte var en omöjlighet vid avtalsslutet men där det redan vid ingåendet av evighetsavtalet fanns tydliga tecken på att villkoret skulle kunna bli en senare inträffad omöjlighet att fullgöra. Om båda parterna varit medvetna om risken att evighetsavtalet i sin helhet eller delvis skulle bli en senare inträffad omöjlighet att fullgöra bör omöjlighetsläran inte kunna tillämpas eftersom parternas förutsättningar varit densamma och de har varit väl medvetna om risken redan vid ingåendet av evighetsavtalet. Det är istället när endast ena parten har haft möjlighet att förutse omöjligheten men där parten som inte kunnat förutse den blir drabbad som omöjlighetsläran bör kunna tillämpas i en bedömning om evighetsavtalet kan bli föremål för jämkning. Även om generalklausulen inte syftar till att kompensera för en parts överlägsna ställning eller villfarelse vid ingåendet av avtalet, är det enligt vår mening oskäligt att en part ska bli bunden till ett evighetsavtal där den andra parten dragit nytta av motpartens okunskap.

7.3.3 Jämkning och ekvivalensprincipen

Ett evighetsavtal kan anses oskäligt och därmed bli föremål för jämkning om balansen mellan parterna rubbats. Det är dock viktigt att rubbningen i balansen medför att balansen inte är densamma som vid ingåendet av avtalet samt att det skett en kraftig rubbning av den ursprungliga balansen mellan parternas prestationer.¹³⁶ Således föreligger det en stark ekvivalenstanke vid jämkning av avtal. Problemet med det är ekvivalensprincipens tankar om objektiva värden.¹³⁷ Vid jämkning av ett evighetsavtal måste således parternas objektiva värden av deras prestationer fastställas för att sedan kunna jämföra dem med hur de objektiva värdena var mellan parternas prestationer vid ingåendet av avtalet. I exempelvis NJA 2004 s. 167 var det fråga om en benefik upplåtelse till jakträtt. Vid benefika upplåtelser krävs ingen motprestation av mottagaren och således blir det objektiva värdet av mottagarens prestation obefintlig. Det bör emellertid sägas att i fall där ett evighetsavtal har upprättats där en part är

¹³⁶ Se avsnitt 6.2.2.

¹³⁷ Se avsnitt 3.3.

befriad från vidare prestation efter avtalets ingående kan ändå ekvivalensprincipen ligga till grund för jämkning. Det var fallet i NJA 1994 s. 359 där HD ansåg att skillnaden mellan avgiftsbefrielse och skyldigheten att betala den specifika avgiften hade vuxit med tiden och således hade balansen rubbats vilket ledde till att evighetsavtalet kunde jämkas. Det är enligt vår mening endast vid evighetsavtal där ena parten är bunden till prestation i form av vederlag, vilket fallet var i NJA 1994 s. 359, som ekvivalensprincipen kan bli avgörande för om ett evighetsavtal kan jämkas. I NJA 2004 s. 167 gjordes ingen prövning om ett evighetsavtal som innebar en benefik överlåtelse av jakträtt kunde bli föremål för jämkning med stöd av ekvivalensprincipen. Däremot av vad som framkommer i avsnitt 3.4 samt 6.2.2 torde det vara omöjligt att fastslå att en balansrubbning har skett mellan parternas prestationer när vederlag inte ska utgå från någon av parterna och det har förflutit lång tid sedan ingåendet av evighetsavtalet.

Ovan har endast obalans som uppkommer efter evighetsavtalets ingående diskuterats men enligt Grönfors och Dotevall kan även ursprunglig obalans mellan parterna föreligga och utgöra ett skäl för jämkning.¹³⁸ Ursprunglig obalans innebär att en part inte fått möjlighet att försvara sina intressen vid ingåendet av avtalet. Enligt vår tolkning innebär det att det råder en obalans mellan parternas ställning gentemot varandra vid avtalets ingående. Ekvivalensprincipen tar emellertid endast sikte på balansen mellan parternas prestationer i avtalet och inte hur balansen är i deras ställning gentemot varandra. Det bör därför enligt vår mening inte vara möjligt att tillämpa ekvivalensprincipen vid ursprunglig obalans, på det sätt som ursprunglig obalans beskrivs i doktrin, eftersom den tar sikte på en parts möjlighet till att försvara sina intressen vid ingåendet av avtalet och inte den faktiska balansen mellan parternas prestationer. Vi ställer oss även skeptiska till doktrinens uttalande om att ursprunglig obalans ska kunna ligga till grund för jämkning. Enligt utredningen till generalklausulen framkommer det att jämkning inte är ett verktyg för att kompensera för den ena partens överlägsenhet vid ingåendet av avtalet.¹³⁹ Att jämka ett avtal enbart för att det råder en ursprunglig obalans mellan parternas möjlighet till att försvara sina intressen leder till att det bakomliggande syftet med generalklausulen tas åsido. Således anser vi att det endast är vid obalans som uppkommer efter evighetsavtalets ingående som ekvivalensprincipen kan tillämpas i en bedömning om ett evighetsavtal kan bli föremål för jämkning.

¹³⁸ Se avsnitt 6.2.2.

¹³⁹ Ibid.

7.3.4 Jämkning och förutsättningsläran

Förutsättningsläran var före införandet av generalklausulen i 36 § AvtL den mest tillämpade och framgångsrika principen för att kunna frångå ett avtal vid ändrade förhållanden. Efter införandet att 36 § AvtL har HD i ett uttalande från NJA 1996 s. 410 framfört att principen nu endast ska ses som ett komplement till generalklausulen.¹⁴⁰ Frågan som följer blir vilken effekt förutsättningsläran medför vid en bedömning om ett evighetsavtal kan jämkas.

Förutsättningsläran som princip ger endast upphov till ogiltighet som möjlig utväg om en part vill frångå ett avtal med stöd av principen. Enligt vår mening kan problem därmed uppstå om en part vill jämkas ett evighetsavtal med stöd av förutsättningsläran eftersom principen egentligen syftar till att ogiltighetsförklara avtal. I NJA 1985 s. 178, som avgjordes innan HD:s uttalande i NJA 1996 s. 410, ogiltighetsförklarades ett avtal av den anledningen att förutsättningarna som var väsentliga vid ingåendet av avtalet brustit med tiden.¹⁴¹ I fallet tillämpades förutsättningsläran istället för 36 § AvtL eftersom grund för jämkning inte förelåg. Det föreligger således en skillnad i möjligheterna till att jämkas respektive ogiltighetsförklara ett avtal med stöd av generalklausulen samt förutsättningsläran. Om förutsättningsläran nu ska användas som ett komplement till 36 § AvtL leder det till att jämningsmöjligheterna kommer att vidgas. Eftersom i det nyssnämnda fallet kunde avtalet inte jämkas med stöd av 36 § AvtL men det kunde ogiltighetsförklaras med stöd av förutsättningsläran och således ökar möjligheterna för jämkning när förutsättningsläran tillämpas som ett komplement. Problemet framkommer särskilt vid jämkning av evighetsavtal eftersom förutsättningarna naturligt ändras med tiden. Bara för att en förutsättning som var väsentlig vid ingåendet av evighetsavtalet ändrats innebär det inte av sig självt att avtalet blir oskäligt i enlighet med generalklausulen. Således anser vi att förutsättningsläran måste tillämpas med försiktighet vid bedömning om ett evighetsavtal kan jämkas eftersom annars riskerar evighetsavtal som egentligen inte anses som oskäliga enligt 36 § AvtL att bli föremål för jämkning.

Förutsättningsläran ger även upphov till ogiltighetsförklaring av ett avtal om en part misstagit sig om ett väsentligt förhållande vid avtalets ingående. Således går det emot 36 § AvtL eftersom den inte tar sikte på en parts villfarelse eller okunnighet vid ingåendet av avtalet.¹⁴²

¹⁴⁰ Se avsnitt 3.5.

¹⁴¹ Ibid.

¹⁴² Se avsnitt 6.2.2.

Justitieråd Beckman som var skiljaktig till HD:s dom i NJA 1985 s. 178 framförde att en förutsättning som visat sig felaktig och var väsentlig för ena parten och att motparten insett eller bort inse det inte är grund nog för att få ett avtal ogiltigförklarat. Instämmande med Beckmans uttalande anser vi att en sådan bedömning går mer i linje med generalklausulens syfte än att låta en parts goda respektive onda tro vara avgörande, vilket fallet var i NJA 1985 s. 178. Särskilt vid jämkning av evighetsavtal är det av vikt eftersom det kan ha förflutit lång tid sedan avtalet slöts och att försöka bevisa en parts subjektiva ställning till ett förhållande vid avtalets ingående är således mycket svårt. Därmed bör förutsättningsläran vid en bedömning om ett evighetsavtal kan jämkas enligt 36 § AvtL göras utan att vikt läggs i parternas goda respektive onda tro vid avtalets ingående. Det bör tilläggas att om en part avgivit en viljeförklaring vid avtalets ingående och menat det den sagt men misstagit sig om viljeförklaringens innebörd kan möjlighet för jämkning föreligga istället för att avtalet ogiltighetsförklaras enligt 32 § AvtL om förklaringsmisstag.¹⁴³ Det finns således ett visst skydd för en parts villfarelse vid ingåendet av ett evighetsavtal i 36 § AvtL men det syftar ändå inte till motpartens goda respektive onda tro.

¹⁴³ Se avsnitt 6.2.2.

8 Slutsats

Tillsviareavtal och evighetsavtal utgör två olika avtalstyper med två olika avtalstider. Tillsviareavtal kan alltid sägas upp medan endast vissa evighetsavtal har möjlighet till uppsägning. För att avgöra vad som utgör ett uppsägningsbart evighetsavtal måste avtalstypen och dess specifika bestämmelser, om bland annat tidsbegränsningar, undersökas. Om ett avtal saknar avtalstid och uppsägningsrätt är det avsikten med avtalet som avgör avtalstiden, vilket bedöms med hjälp av avtalstolkning. Vidare är det avtalstypen som avgör uppsägningsrätten. Exempelvis påvisar vår analys att en nyttjanderättsupplåtelse, där 7 kap. 5 § 1 st. 1 men. JB är tillämplig, kan utgöra ett evighetsavtal trots att det endast är bindande i femtio år och därefter går att sägas upp. När det föreligger sådana omständigheter kan ett evighetsavtal sägas upp. Det går även att tolka den gällande rätten som att ett nyttjanderättsavtal som är menat att gälla för all framtid kan övergå till ett tillsviareavtal efter tidsbegränsningen på femtio år.

Om ett evighetsavtal inte går att säga upp men en part ändå vill ändra ett avtalsvillkor, exempelvis avtalstiden, eller helt lämna avtalet utan avseende kan ett evighetsavtal under vissa omständigheter bli föremål för jämkning enligt generalklausulen. Trots att avtalsbundenhet råder kan avstamp från den principen motiveras om jämkning enligt 36 § AvtL av ett evighetsavtal är möjligt. Varje fall måste emellertid bedömas var för sig eftersom evighetsavtal i sig inte utgör skäl för jämkning. Vid bedömning om ett evighetsavtal kan bli föremål för jämkning vid ändrade förhållanden kan rubbning i balansen mellan parterna vara av intresse. För att bedöma om en balansrubbning har skett kan ekvivalensprincipen tillämpas när vederlag utgår från någon av parterna. Även förutsättningsläran kan tillämpas vid en oskälighetsbedömning men det måste ske med försiktighet eftersom principen ger upphov till en utvidgad oskälighetsbedömning som går utanför generalklausulens tillämpning. Omöjlighetsläran kan också ge upphov till jämkning om ett förhållande i ett evighetsavtal har förändrats med tiden och blivit en senare inträffad omöjlighet för en part att fullgöra.

Rättsläget befinner sig i ett stadie där det blir upp till domstolarna att döma hur alla olika fall ska bedömas eftersom det inte finns några generella tolkningsregler gällande vilka avtal som utgör evighetsavtal, vilket leder till in casu-bedömningar. Följaktligen är det viktigt att reglera både avtalstid och uppsägningsrätt vid upprättande av avtal för att undvika otydligheter.

Källförteckning

Lagar

Expropriationslag (1972:719)

Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område

Lag (1991:351) om handelsagentur

Jordabalk (1970:994)

Kommissionslag (2009:865)

Konsumentköplag (2022:260)

Konkurrenslag (2008:579)

Köplag (1990:931)

Patentlag (1967:837)

Varumärkeslag (2010:1877)

Förarbeten

Prop. 1970:20 *med förslag till Jordabalk*

Prop. 1975/76:81 *med förslag om ändring i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, m.m.*

SOU 1974:83 *betänkande av generalklausulutredningen*

SOU 1960:25 *lagberedningens förslag till jordabalk m.m.*

Litteratur

Adlercreutz, Axel & Gorton, Lars, *Avtalsrätt II*, 6 uppl., Juristförlaget, Lund 2010

Adlercreutz, Axel, Gorton, Lars & Lindell-Franz, Eva, *Avtalsrätt I*, 14 uppl., Juristförlaget, Lund 2016

Beckman, Lars K., Bäärnhielm, Mauritz, Cederlöf, Joakim, Gerleman, Erik, Hermansson, Magnus, Larsson, Nils, Lindberg, Magnus, Millqvist, Göran, Synnergren, Stieg, *Jordabalken: En kommentar till JB och anslutande författningar*, 2 uppl., Norstedts juridik, Stockholm 2012 (cit: Larsson & Synnergren, *Jordabalken: En kommentar till JB och anslutande författningar*)

Dotevall, Rolf, *Avtal*, Studentlitteratur, Lund 2017

Grönfors, Kurt, *Avtalsgrundande rättsfakta*, 2 uppl., Santérus Förlag, Stockholm 2013

Grönfors, Kurt & Dotevall, Rolf, *Avtalslagen: En kommentar*, 5 uppl., Wolters Kluwer, Stockholm 2016

Hellner, Jan, Hager, Richard & Persson, Annina H., *Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt Andra häftet Allmänna ämnen*, 7 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 2020

Hellner, Jan, Hager, Richard & Persson, Annina H., *Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt Första häftet Särskilda avtal*, 7 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 2019

Larsson, Nils & Synnergren, Stieg, *Jordabalken 7 kap.: en kommentar : de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt och servitut m.m.*, Wolters Kluwer, Stockholm 2017

Lehrberg, Bert, *Förutsättningsläran: allmänna betingelser för möjligheten att frånträda rättshandlingar på grund av okända eller oförutsedda omständigheter*, Iustus, Uppsala 1989

Lehrberg, Bert, *Praktisk juridisk metod*, 13 uppl., Iusté, Uppsala 2021

Lindskog, Stefan, *Marknadsideologin och pacta sunt servanda*. I: Lindell-Frantz, Eva, Lindquist, Björn, Nordell, Per Jonas, Ramberg, Christina & Ramberg, Jan (red.), *Festskrift till Lars Gorton*, Juristförlaget, Lund 2007 (cit: Lindskog, Festskrift till Lars Gorton)

Norlén, Andreas, *Oskälighet och 36 § avtalslagen*, UniTryck, Linköping 2004

Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, 2 uppl., Studentlitteratur, Lund 2018

Papadopoulou, Frantzeska & Skarp, Björn, *Juridikens nycklar: introduktion till rättsliga sammanhang, metoder och verktyg*, 2 uppl., Norstedts juridik, Stockholm 2021

Ramberg, Christina, *Aktieägaravtal i praktiken*, Norstedts juridik, Stockholm 2011

Ramberg, Christina & Ramberg, Jan, *Avtalsrätten: en introduktion*, 8 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm 2022

Ramberg, Jan & Ramberg, Christina, *Allmän avtalsrätt*, 12 uppl. (väsentligt reviderad), Norstedts Juridik, Stockholm 2022

Runesson, Eric M., *Licens till patent och företagshemligheter i avtals- och kontraktsrätten*, Norstedts juridik, Stockholm 2014

Taxell, Lars Erik, *Avtalsrätt: bakgrund, sammanfattning, utblick*, Juristförlaget, Norstedts Tryckeri AB, Stockholm 1997

Taxell, Lars Erik, *Avtalsrättens normer: några riktlinjer*, Åbo Akademis förlag, Åbo 1987

Victorin, Anders & Hager, Richard, *Allmän fastighetsrätt: fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*, 8 uppl., Iustus, Uppsala 2019

Westin, Göran & Lagercrantz, Johan, *Distributionsavtal och licensavtal- en del av kontraktshandboken.se*, Jure, Stockholm 2023

Artiklar

Dotevall, Rolf, *Ekvivalensprincipen och jämkning av långvariga avtal*, SvJT 2002 s. 441-457

Lehrberg, Bert, *36 § avtalslagen och förutsättningsläran*, SvJT 1986 s. 249-261

Nordell, Jonas Per, *Avtalsfrihet och prisinformation*, SvJT 1995 s. 132-145

Olsen, Lena, *Rättsvetenskapliga perspektiv*, SvJT 2004 s. 105-145

Ramberg, Christina, *Uppsägningstid vid långvariga samarbetsavtal*, SvJT 2010 s. 94-98

Rättsfall

NJA 1961 s. 642

NJA 1979 s. 731

NJA 1981 s. 269

NJA 1985 s. 178

NJA 1994 s. 359

NJA 1996 s. 410

NJA 2001 s. 75

NJA 2004 s. 167

NJA 2004 s. 288

NJA 2017 s. 113

Elektroniska källor

Jensen, Jordabalk (1970:994) lagkommentar nr 310 till 7 kap. 5 §, Karnov, JUNO (besökt 2023-05-09).

https://juno.nj.se/b/documents/527712?annotationId=SFS1970-0994_NKAR310&subTab=karnov&tab=annotations#SFS1970-0994_K7_P5

Jensen, Jordabalk (1970:994) lagkommentar nr 316 till 7 kap. 6 §, Karnov, JUNO (besökt 2023-05-09).

https://juno.nj.se/b/documents/527712?annotationId=SFS1970-0994_NKAR316&subTab=karnov&tab=annotations#SFS1970-0994_K7_P6