

# Avtal

---

Avtalets funktion är att se till att saker och ting blir gjorda i samhället. Handel, bostadshyra, arbetsförhållanden etc är viktiga för att parterna ska kunna lita på varandra och räkna med att motpart lever upp till sin del av avtalet.

En viktig aspekt av alla dessa avtal är att parterna som ingått avtalet har gjort så av egen fri vilja. Det råder fullständig avtalsfrihet. Parterna väljer själva vem man vill ingå avtal med och hur detta avtal ska se ut. I praktiken kanske det inte alltid känns så, och särskilt gällande standardavtal (som man tex ingår som konsument ibland vid köp hos näringsidkare).

Avtalet i sig binder båda parterna och tvingar dessa att göra rätt för sig. Sådana förpliktelser är alltså viktiga att ta på allvar och skulle en part inte göra rätt för sig kan motparten ta hjälp av en domstol, som i slutändan kan tvinga part att göra rätt för sig. Att avtal ska hållas (och är bindande) är en mycket gammal princip och kan uttryckas med den latinska frasen, *pacta sunt servanda*.

## Kategorier av avtal

Avtal kan huvudsakligen delas upp i tre kategorier:

- konsensusavtal
- formalavtal
- realavtal

**Konsensusavtal** är ett avtal som är bindande så länge båda parter är överens, oavsett om det är muntligt eller skriftligt. Det viktiga är att parterna har kommit överens. Muntliga avtal kan vara svårare att bevisa, men de är ändå giltiga om man kan visa att en överenskommelse har gjorts.

**Formalavtal** kräver enligt lagen att vara skriftliga för att vara giltiga. Det här gäller i situationer där det är viktigt att undvika att avtal ingås för snabbt, som vid köp av fastigheter eller när man hyr ut mark. Skriftliga avtal behövs också för att kunna ansöka om lagfart, vilket är den officiella registreringen av fastighetsköpet.

**Realavtal** blir giltiga först när en part har genomfört sin del av avtalet. Ett exempel är ett låneavtal där avtalet blir bindande först när låntagaren faktiskt har fått det som ska lånas. Gåvoavtal är också ett exempel, där avtalet blir giltigt när gåvan har överlämnats.

En viktig aspekt att komma ihåg är att de absolut vanligaste typer av avtal inte kräver någon särskild form. Att avtal är skriftligt har förstås uppenbara fördelar (tydlighet, förutsägbarhet, bevisvärde etc) men det påverkar inte giltigheten. Så länge två parter är överens om att något så gäller det. Det finns förstås möjlighet att komma överens om att ett avtal måste vara skriftligt och påskrivet för att det ska bli bindande. Men då måste parterna komma överens om att det är den avtalsformen som ska gälla till att börja med.

Konsensusavtal kan alltså ske genom att parterna bestämmer att avtalet blir bindande först när det är påskrivet, vilket brukar benämnas för "kontraktsprincipen". Vi kommer i detta moment är främst

undersöka en annan modell för bundenhet, den så kallade anbud och acceptmodellen (mer om den i nästa avsnitt).

## Stegvis bundenhet i affärsliv

I affärslivet är avtal ofta komplicerade och kräver lång tid att förhandla fram. Förhandlingarna sker stegvis, och bundenhet uppstår gradvis.

**Undersökningsskede:** Parterna inleder kontakt och diskuterar preliminärt om de vill samarbeta. Ofta börjar detta med en förfrågan om intresse för till exempel en fusion.

**Avsiktsförklaring:** Om parterna vill gå vidare, kan de skriva en avsiktsförklaring (letter of intent) som bekräftar deras avsikter. Den är mest moraliskt bindande men kan ibland vara juridiskt bindande.

**Förhandlingsskede:** Parterna förhandlar fram detaljerna i avtalet genom bud och motbud. Detta kan ta tid, och avtalet formas successivt.

**Fullgörelseskede:** När avtalet är klart, börjar parterna följa det. Vid någon punkt kan parterna bli så bundna att de inte kan dra sig ur utan konsekvenser.

Culpa in contrahendo handlar om ansvar för vårdslöshet under förhandlingar. Om en part beter sig vårdslöst kan de bli skadeståndsskyldiga, även om inget avtal slutligen ingås. För att undvika detta ansvar måste parterna vara ärliga och informera varandra om eventuella reservationer.

## Standardavtal

Standardavtal används ofta i affärssammanhang och består av standardiserade villkor som är förberedda i förväg. Dessa villkor tillämpas i olika branscher, som vid bilköp, lån, hyresavtal och fastighetsköp. När du till exempel köper en bil, förhandlar du kanske om pris och utrustning, men standardvillkor läggs till avtalet utan att ni diskuterar dem närmare. Dessa villkor kallas ofta det "finstilta" och kan kopplas till avtalet genom att bifogas eller genom en hänvisning i avtalet.

Standardavtal är praktiska men gynnar ofta den part som har upprättat dem, vilket kan påverka den andra parten negativt. Därför ska oklarheter i konsumentavtal tolkas till nackdel för den som har tillhandahållit avtalet.

## Avtalslag

Lagen vi ska lära oss i detta moment reglerar endast konsensusavtal och vidare så är lagen inte aktuell om man komma överens om andra sätt att ingå avtal på (som kontraktsprincipen).

Lagen från 1915 reglerar avtal och andra rättshandlingar inom förmögenhetsrätten. Lagen har fyra kapitel som handlar om hur avtal ingås, fullmakter, ogiltighet av rättshandlingar, och allmänna bestämmelser. Avtalslagen är till stor del dispositiv, vilket innebär att parterna själva kan bestämma reglerna för hur avtal ska ingås.

From:

<https://www.juridik.kristiansen.nu/> - **Juridik på gymnasiet**

Permanent link:

<https://www.juridik.kristiansen.nu/doku.php?id=avtalsraett:avtal&rev=1724163005>

Last update: **2024/08/20 14:10**

