



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Vann bostadsrätt i direktsänd radio - nekas tillträde och skadestånd

Publicerad

21 SEP 2021

En 25-årig kvinna som vann en bostadsrätt i en direktsänd radiosändning blir blåst på konfekten efter en strid i tingsrätten. Ledamöterna i bostadsrättsföreningens styrelse som skrev under förhandsavtalet var obehöriga och de som uttalade gåvolöftet i radion var inte där som ledamöter.

År 2016 anordnades en tävling där högsta vinsten var en bostadsrätt i fastigheten KV Kumminet på Flädervägen, Nyköping. Tävlingen fick medial uppmärksamhet och annonserades bland annat genom inlägg på byggprojektets hemsida och på Skandiamäklarnas och radiokanalen NRJ:s Facebooksidor.

Två personer som hade skrivit en slagkraftig slogan tävlade slutligen om högsta vinsten. Finalen sändes i radio av NRJ den 31 augusti 2016 och en idag 25-årig kvinna utsågs till vinnare av tävlingen.

Två av de tre dåvarande ledamöterna i bostadsrättsföreningens styrelse närvarade vid sändningen och prisutdelningen.

Bostadsrättsföreningen Arnö Strand 1 registrerades av Bolagsverket den 7 juni 2016 och styrelsen bestod av tre ledamöter varav de två från radiosändningen. En av de sistnämnda var vid tiden även verkställande direktör och styrelseledamot för bostadsutvecklaren Explotar AB, som var en av de aktörer som genomförde byggprojektet vid Arnö Strand.

Vinnaren undertecknade en handling betecknad förhandsavtal enligt vilken hon inte skulle betala något för bostadsrätten i enlighet med vad som meddelades i samband med tävlingen. Handlingen undertecknades även av nämnde vd.

25-åringen har inte fått tillträde till bostadsrätten. Hon yrkar i första hand att bostadsrättsföreningen ska förpliktas att ge henne tillträde till bostadsrätten. Hon har i andra hand yrkat att bostadsrättsföreningen ska betala 1 282 500 kronor till henne.

Kvinnans grunder är att parterna den 22 september 2021 träffat ett bindande förhandsavtal innebärande att bostadsrättsföreningen åtar sig att upplåta bostadsrätten till henne för noll kronor vilket dock inte har skett. Hon har alternativt rätt till skadestånd för det fall bostadsrättsföreningen inte kan infria sina förpliktelser enligt avtalet, motsvarande bostadsrättens värde. Förhandsavtalet är bindande för Bostadsrättsföreningen eftersom styrelsen i efterhand har godkänt avtalet.

I andra hand görs det gällande att förhandsavtalet är bindande för bostadsrättsföreningen eftersom vd:n var behörig att ingå avtalet. Styrelsen hade gett henne fullmakt att ingå avtalet för dess räkning.

I tredje hand görs gällande att bostadsrättsföreningen genom en utfästelse om gåva enligt 1 § gåvolagen (1936:86) som var avsedd att komma till allmänhetens kännedom förpliktat sig att överlåta bostadsrätten till 25-åringen.

Nyköpings tingsrätt konstaterar till att börja med att enligt åberopat registreringsbevis skulle bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen, som då hade tre ledamöter. Den handling genom vilken förhandsavtalet ska ha godkänts är endast undertecknad av två ledamöter. Eftersom godkännandet inte är behörigen undertecknat är det inte bindande för Bostadsrättsföreningen. Käromålet kan därför inte bifallas på den i första hand åberopade grunden.

Nästa fråga är om den tidigare nämnde vd:n/styrelseledamoten haft en kombinations- eller toleransfullmakt att företräda bostadsrättsföreningen. Tingsrätten konstaterar att den typ av transaktion som här är aktuell annars inte har förekommit i bostadsföreningens verksamhet, varken tidigare eller senare. Det är heller inte visat att vd:n tidigare i mer än ett fall har skrivit under förhandsavtal. Tingsrätten anser därför inte att bostadsrättsföreningens styrelse genom tolerans eller på annat sätt kan anses ha gett henne behörighet att för föreningen räkning underteckna förhandsavtalet. Käromålet kan därför inte heller bifallas på denna grund.

Gåvoutfästelsen ska ha gjorts den 31 augusti 2016 när de två ledamöterna för bostadsrättsföreningen närvarade vid NRJ:s radiosändning av tävlingens final. Eftersom styrelsen då hade tre ledamöter var de inte behöriga att företräda föreningen grundat på deras formella firmateckningsrätt. Som ovan nämnts har inget framkommit att styrelsen exempelvis vid ett sammanträde beslutat att de skulle ha sådan rätt. Utredningen i målet tyder också på att de var där i annan egenskap än som styrelseledamöter. Någon bindande utfästelse om gåva kan redan av dessa skäl inte anses vara för handen. Käromålet ska därför inte vinna bifall heller på denna grund.

I stället tvingas nu 25-åringen betala motpartens rättegångskostnader på en kvarts miljon kronor.

Mikael Kindbom

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Bostadsrätt](#), [Avtalsrätt](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter