



PARTER

Kärande

Brf. Kajutan i Västerås, 769631-5188
Havsfrugatan 4
723 58 Västerås

Ombud: Advokat Ola Thored
Landahl Advokatbyrå KB
Box 19143
104 32 Stockholm

Svarande

1. Mats Gunnar Blomqvist, 19491118-6916
Hälleborgsvägen 4
724 78 Västerås

2. Anders Göran Edgren, 19450727-6675
Olaigatan 24 Lgh 1201
703 61 Örebro

3. Bengt Erik Håkansson, 19450518-3311
Björkhemsvägen 7
703 75 Örebro

4. Bengt Erik Nilsson, 19420509-0519
Stora Gatan 4 A Lgh 1602
722 12 Västerås

5. Lars-Eric Lennart Wilson, 19430518-9310
Lekvägen 25
734 94 Strömsholm

Ombud för 1-5: Advokat Gunnar Johansson och advokat Blanka Kruljac Rolén
Advokatfirma DLA Piper Sweden KB
Box 7315
103 90 Stockholm

Motpart (såvitt avser rättegångskostnader)

1. Peter Flensburg
Ringvägen 10
Lgh 1202
11726 Sockholm

2. Pontus Vrethem
Havsfrugatan 4
Lgh 1601
723 58 Västerås

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
 2. Brf. Kajutan i Västerås ska ersätta Svarandena deras rättegångskostnader med 1 026 428 kr, varav 1 006 250 kr avser ombudsarvode. Brf. Kajutan i Västerås ska även ersätta Anders Edgren, Bengt Håkansson och Lars-Erik Wilson med 22 600 kr vardera, Bengt Nilsson med 14 120 kr och Mats Blomqvist med 21 120 kr. På samtliga belopp ska ränta enligt 6 § räntelagen löpa från dag för denna dom till dess betalning sker.
 3. Mats Blomqvist, Anders Edgren, Bengt Håkansson, Bengt Nilsson och Lars-Eric Wilsons yrkande om att Pontus Vrethem och Peter Flensburg solidariskt med Brf. Kajutan ska ersätta dem för rättegångskostnader ogillas.
-

YRKANDEN M.M.

Brf. Kajutan i Västerås (fortsättningsvis Föreningen) har yrkat att Mats Blomqvist, Anders Edgren, Bengt Håkansson, Bengt Nilsson och Lars-Eric Wilson (fortsättningsvis Svarandena) solidariskt ska förpliktas att till Föreningen utge 415 806 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för delgivning av stämning till dess full betalning sker.

Svarandena har bestritt käromålet. Inget kapitalbelopp kan vitsordas som skäligt i och för sig. Ränteyrkandet kan vitsordas i och för sig från det datum då den senast delgivna svaranden delgavs stämningen.

Båda parter har yrkat ersättning för rättegångskostnader. Svarandena har därvid även yrkat att Peter Flensburg och Pontus Vrethem solidariskt med Föreningen och oavsett utgången i målet på grund av vårdslös processföring ska stå för vissa rättegångskostnader.

Peter Flensburg och Pontus Vrethem har bestritt Svarandenas yrkande.

GRUNDER

Föreningen har som grund för sin talan anfört följande. Svarandena har genom skadeståndsgrundande oaktsamhet och illojalitet orsakat Föreningen ekonomisk skada genom att attestera och sedan betala en faktura från PEAB om 10 395 144 kr trots att det förelåg väsentliga kvarvarande fel i entreprenaden vid slutbesiktningen och trots att Föreningen haft en entreprenadrättslig möjlighet att innehålla betalningen. När Svarandena i strid med den möjligheten betalat ut pengar för entreprenaden har de orsakat en ersättningsgill skada. Om pengarna inte felaktigt hade betalats ut så hade det funnits en möjlighet för Föreningen att använda pengarna som påtryckningsmedel för att få till stånd ett avhjälpande av felen. Skadan består i att det utbetalda beloppet i

stället hade kunnat generera en intäkt eller att Föreningen hade kunnat undvika en räntekostnad. Om beloppet hade innehållits hade Föreningen erhållit ränta på beloppet om två procent. Utbetalningen har därmed orsakat en skada om två procent på beloppet 10 395 144 kr, räknat från den 27 december 2018 när betalningen skedde. Yrkandet om ränta på kapitalbeloppet grundar sig på räntelagen.

Svarandena har som grund för sin inställning anfört följande. Ingen av svarandena har varit vårdslös eller illojal eller på annat sätt agerat vårdslöst och orsakat skada. Det kan vitsordas att attesteringen av utbetalningen skedde den 30 november 2018, dvs. samma dag som fakturan inkom. Det kan även vitsordas att ett belopp har utbetalats. Det är den aktiva styrelsen svarandena Anders Edgren och Bengt Håkansson som har attesterat fakturan och godkänt en utbetalning. Ingen av de andra svarandena har deltagit i beslutet och kan därför redan på denna grund varken ha förfarit illojalt eller vårdslöst. Suppleanterna Mats Blomqvist och Bengt Nilsson har överhuvudtaget inte trätt i tjänst utan styrelsen har varit fullgod hela tiden. Mats Blomqvist och Bengt Nilsson kan därmed inte ha något ansvar för de beslut som styrelsen fattat. Entreprenaden har godkänts genom slutbesiktning. Någon skyldighet att innehålla medel har inte förelegat och Svarandena har inte haft anledning att ifrågasätta att PEAB Bostad som entreprenör skulle åtgärda de brister som noterats vid slutbesiktningen. För den händelse rätten skulle anse att Svarandena borde ha innehållit de medel som utbetalats, har detta ändå inte orsakat Föreningen någon skada. Det konto som Föreningen använde som transaktionskonto där medel skulle varit placerade till dess att de skulle användas för betalning för entreprenaden hade noll procent i ränta.

UTVECKLANDE AV TALAN

Föreningen har utvecklat talan enligt följande. Föreningen är en nyproduktion som uppfördes under åren 2016–2018 då det producerades lägenheter och lokaler för permanentboende. Entreprenaden var beställd av PEAB för Föreningens räkning. Byggnaderna besiktigades under sommaren 2018 och slutbesiktades den 27 augusti

2018. Det fanns då flera allvarliga fel i entreprenaden och vissa av felen kvarstår än idag. I standardavtalet ABT 06 i 6 kap. framgår att det finns en möjlighet att bl.a. innehålla betalning om det föreligger fel i en entreprenad. Underförstått kan detta göras för att utöva en påtryckning för att avhjälpa fel. Om felen inte avhjälpas så ska beställaren ha ekonomiska medel kvar för att själv avhjälpa felen. I november 2018 skickade PEAB en slutfaktura till Föreningen trots att alla fel inte var avhjälpade. Föreningens dåvarande styrelse genom Anders Edgren och Bengt Håkansson har sedan attesterat och verkställt betalningen. Detta skulle inte gjorts eftersom det återstod ett stort antal väsentliga fel i entreprenaden. Styrelseledamöterna har haft kopplingar till PEAB och har agerat illojalt mot föreningen. Det kan närmast liknas med en jävssituation och det har funnits en lojalitetsproblematik. Svarandena har suttit i en rad styrelser samtidigt och de har haft samma roller och därmed blivit ett team. En styrelseledamot som hade varit lojal mot Föreningen hade inte betalat ut mer pengar till entreprenören än vad som skulle ha utbetalats givet förutsättningarna. En styrelseledamot ska ersätta en bostadsrättsförening för skada som denne orsakat genom vårdslöshet. Det är vårdslöst att göra felaktiga betalningar.

Föreningen har haft uppfattningen att Mats Blomqvist varit anställd hos PEAB samtidigt som han suttit i Föreningens styrelse. Följdeffekten blev att Svarandena nekades ansvarsfrihet vid en stämma våren 2019 och att nästkommande styrelse då hade möjlighet att väcka talan om skadestånd. Svarandena har fått ersättning från PEAB inom ramen för sitt styrelseuppdrag. Av utdrag från Bolagsverket framgår att Anders Edgren, Mats Blomqvist och Bengt Håkansson sitter i styrelser hos flera bostadsrättsföreningar, vilket innebär en lojalitetskonflikt. Mats Blomqvist har i sin roll som styrelsesuppleant haft ansvaret för besiktningar och han har därmed deltagit i styrelsens arbete.

Om Svarandena inte hade utbetalat beloppet om 10 395 144 kr den 27 december 2018 hade Föreningen inte behövt låna pengar och därmed inte heller behövt betala ränta. Därutöver hade Föreningen kunnat sätta pengarna på ett räntebärande konto med resultatet att Föreningen kunnat erhålla ungefär två procents ränta på beloppet. Det är

styrelsen i sin helhet som bär ansvaret för sina beslut, så även om det bara är två av styrelsemedlemmarna som attesterat en faktura så har hela styrelsen ansvaret. Av den skriftliga dokumentationen framgår vilka som har attesterat fakturan, men styrelsen har ett kollektivt ansvar för hur styrelsen har skötts och de beslut som fattats. En styrelse kan inte i sitt praktiska arbete ha som rutin att alla i styrelsen skriver under beslut och attesterar fakturor. Det görs därmed gällande att samtliga Svarandena, såväl ordinarie styrelseledamöter som suppleanter, har varit delaktiga i de aktuella besluten, attesteringen av fakturan och den följande utbetalningen.

En entreprenad får godkännas även om den innehåller fel och en godkänd entreprenad innebär inte att den är felfri. Vid den första slutbesiktningen i augusti 2018 konstaterades tusentals fel och entreprenaden underkändes. Några veckor senare godkändes entreprenaden trots ett mycket stort antal kvarvarande fel och trots att elen, takterrassen och solcellsanläggningen inte besiktigats. Av den skriftliga bevisningen framgår förekomsten och konstaterandet av ett mycket stort antal fel i entreprenaden som besiktningsorganisationen menar att PEAB ansvarar för, att Mats Blomqvist representerat beställaren, dvs Föreningen, att Mats Blomqvist och PEAB fått besiktningsdokumenten via mail och att PEAB ska signera och kvittera av felavhjälpandet.

Av ytterligare skriftlig bevisning framgår att samtliga Svarandena är upptagna som närvarande styrelsemedlemmar på styrelsens möten, att personal från PEAB närvarat vid flera möten, att även en suppleant kan agera firmatecknare, att Föreningens finansieringslösning är på en snittränta på 1,16 procent men Föreningen hade räknat på 2,08 procent, att man den 20 november 2018 har påtalat att det fanns många kvarvarande fel, att det funnits ett missnöje med PEABs hantering och kvarstående besiktningsanmärkningar, att styrelsen inte hanterat frågan om alla felen vid besiktningarna och inte heller adresserat frågan om slutbetalningen samt att flertalet fel kvarstår. Entreprenaden skulle aldrig ha godkänts och flera av felen är väsentliga och kommer att kosta stora summor att avhjälpa, exempelvis rörschakten, terrassen,

solcellerna, fasaderna och balkongerna. Dessa kostnader kan beräknas uppgå till drygt 10 miljoner kronor.

Svarandena utvecklar talan och anför i huvudsak följande. Av Svarandena är det Anders Edgren och Bengt Håkansson som fattat beslut om utbetalningen och attesterat fakturan för betalning. Övriga Svarandena har aldrig varit inblandade i beslutet om betalning av aktuell faktura. De Svaranden som inte har varit delaktiga i beslutet om utbetalning kan inte vara ansvariga för beslutet. Det framgår av slutbesiktningen att entreprenaden godkändes och det är det som är relevant. Besluten om attestering och utbetalning har därmed varit korrekta och baserats på vad man har vetat vid varje tillfälle. Det kan inte vitsordas att det förelåg några väsentliga fel vid slutbesiktningen eller att felen skulle uppgå till den mängd som görs gällande.

Beslutet om attestering och betalning av fakturan fattades efter att entreprenaden godkänts vid slutbesiktning den 27 augusti 2018. De synpunkter som återstod var av så ringa omfattning att besiktningsmannen uppgav att det inte fanns skäl att inte godkänna entreprenaden. Därmed fanns det inte heller anledning för Anders Edgren och Bengt Håkansson att innehålla något belopp av återstående entreprenadsumma. De anmärkningar som noterades vid slutbesiktningen avsåg bland annat åtgärder avseende mindre skador på golv och tak, sprickor i panel, åtgärder på lister och fogar och även till viss del beställningsvaror som duschväggar och diskmaskinsfronter.

Vid tiden för inflyttning i Brf. Kajutan avslutades byggnadskreditivet i augusti 2018 och lånen placerades i Nordea, allt enligt den ekonomiska planen. Medlen som betalades för entreprenaden fanns sedan hösten 2018 på ett konto utan avkastningsränta. Föreningen har således inte gått miste om någon intäkt. Det är osannolikt att Föreningen på en seriös marknad och på betryggande sätt skulle ha kunnat placera aktuellt belopp under fyra månader med en nettoavkastning om 2 %. Föreningens påstående att Svaranden skulle kunnat ha placerat medlen kortsiktigt för en ränta om 2 % när referensräntan var minus 0,5 % är utopiskt. Vid bedömningen av eventuell vårdslöshet och illojalitet ska bara beaktas eventuella fel och brister som de

av Svarandena som attesterade fakturan bort känna till, inte sådana som Föreningen senare upptäckt eller påstått. Påståendet om att Mats Blomqvist skulle ha varit anställd inom PEAB samtidigt som han varit suppleant i styrelsen bestrids.

UTREDNINGEN

Föreningen har åberopat förhör med vittnena Peter Flensburg, Niclas Düring och Patrik Eneling. Svarandena har åberopat förhör med Anders Edgren, Mats Blomqvist, Bengt Håkansson och Lars-Eric Wilson samt vittnena Anders Björner, Marie Göransson samt Mikael Kimsjö. Vad förhörspersonerna uppgett har sammanfattats nedan.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning som föredragits vid huvudförhandlingen.

Peter Flensburg

Peter Flensburg har bekräftat vad som anförts sakframställningsvis och vidare uppgett följande. Han var tidigare styrelseledamot i Föreningen. Han har haft egna företag i 20 år och är van vid styrelsearbete. De fick ett fint prospekt med en lägenhet vid vattnet med ett växthus på taket och blev jätteintresserade. Det var 40 lägenheter och de sålde slut på 70 sekunder. Han var förbi många gånger och tog fotografier på huset och bygget. Han är inte jättekunnig gällande byggsektorn men intresserad. De flyttade sedan in i mitten av augusti 2018 och då fanns det fel i lägenheterna, bland annat i deras lägenhet. Balkongerna såg bedrövliga ut med fläckar och rinnmärken. Fasaden var fläckig på huset och det fanns vita fläckar i plåten. Han tog ingen kontakt med någon just då eftersom de ville bo in sig. Växthuset på taket var det stora dragplåstret. Det skulle även finnas en solcellsanläggning på taket och det fanns bilder på solceller. Idag finns det delvis solceller. Det var många fel i byggnationen och de ville veta hur de skulle anmäla felen. Det kom in mellan 500-1 000 felanmälningar. Dörrarna var inte justerade och en del ståldörrar i källaren var farliga. PEAB var på plats i början och försökte laga saker som var med på reklamlanslistan. De boende ville ha tillgång till

besiktningsprotokollet men fick inte det. Han blev invald i styrelsen i Föreningen men upplevde ändå inte att han fick tillgång till alla handlingar, bl.a. besiktningsprotokollen. De fick sedan pärmar av PEAB.

I byggandestyrelsen hade han mest kommunikation med Anders Edgren som var styrelseordförande. Vid den extra föreningsstämman svarade Anders att Mats Blomqvist varit närvarande vid alla besiktningar och att Mats såg allt. Innan byggandestyrelsen lämnade över skulle den tillträdande styrelsen skulle de skriva på de ekonomiska papparena. Han och en annan boende, Sami, behövde dock mer tid. Marie Göransson uppgav att hon träffat Svarandena vid ett möte och att dessa då skrivit under årsredovisningen, vilket den tillträdande styrelsen inte gillade då de ej blivit kallade till något möte. De gjorde därför en egen reservation men revisorn godtog inte att underteckna med en reservation.

De har arbetat mycket med de kvarvarande felen men tyvärr har det saknats dokument. De har många gånger frågat PEAB om information om dokumentation och byggmötesprotokoll och de arbetar fortfarande med att utreda vad som har hänt. De har nu tagit in en ny besiktningsman och alla gamla besiktningsprotokoll. De fick inte se byggmötesprotokollen även fast de frågade efter dessa då de inte ansågs vara rätt parter.

De stora kvarvarande väsentliga felen är exempelvis vitrost på fasaden som besiktningsmannen sagt är en utredningspunkt. Det går inte heller att använda växthuset då det inte finns solceller som skyddar mot direkt sol, således ett funktionsfel. Enligt bygglovsritningarna skulle växthuset skyddas med cederträ men det finns inte. I huset finns rörschakt men dessa är inte byggda i enlighet med standarden *Säker vatten*. Tyvärr har detta orsakat en skada som beror på att det är felbyggt. Alla fel på balkongerna kvarstår, träet är flammigt och har varit så från början, spikraderna är inte raka och det finns rostfläckar på balkongerna. Det rör sig om många skador. De självrengörande fönstrena var inte självrengörande. Han är ingen expert på detta men har otroligt svårt att tro att reparationerna kommer att understiga en kostnad på 10 000 000 kr. En låg och säker avkastning på 10 000 000 kr är

ingenting idag, typ 0,5 procent. Om man handlar med aktier kan man få en fin avkastning. Två procent är en rimlig avkastning. I maj 2019 skickades ett brev på 11 sidor till Svarandena där Föreningen krävde 60 000 000 kr. Man måste framföra ett krav inom ett år. Det var många olika krav på dessa elva sidor som adderades ihop, de tänkte att framtiden skulle utvisa det totala beloppet.

Anders Edgren

Han har arbetat med bank i många år och har sedan varit vd för en stiftelse samt arbetat som konsult hos NCC, JM och PEAB med styrelseuppdrag. I slutet av 2017 kom han in i Kajutan som ordförande. De var tre ordinarie ledamöter och två suppleanter. Mats Blomqvist var suppleant men hade även ett separat uppdrag att arbeta med besiktningar. Suppleanterna behövde aldrig gå in och ersätta en ordinarie ledamot. Under hösten 2018 fick de i styrelsen veta att slutbesiktningen av entreprenaden var godkänd och då var det ok att släppa på betalningen. Ingen hade åsikter om slutbesiktningen hösten 2018 vad han kan minnas och det fanns ingen information som borde föranlett honom att besluta om att inte betala ut pengarna. De hade ett mejl från projektledaren som intygade att allt var klart. Även Mats sade att besiktningen var klar och ok. Han tror att det var han som fick fakturan först. Han och Bengt Håkansson träffades och skrev under. Av det som varit uppe om skador har han inte hört någonting. Han har aldrig hört talas om att någon bostadsrättsförening placerat överskottslikviditet. Det finns inte i deras värld att spekulera med föreningars pengar. Han har suttit i styrelsen i 30-40 föreningar och aldrig placerat pengar. Vid tidpunkten var det minusränta.

Han fick senare veta att alla skriftliga handlingar var överlämnade då Peter Flensburg hade efterfrågat handlingarna till nya styrelsen och att alla anmärkningar vid besiktningen var åtgärdade. Han har aldrig varit med på något byggmöte. De i styrelsen var inte byggherrar.

Har man suttit i några styrelser så får man en del erfarenhet. De andra i styrelsen och han har en bra mix med kunskap och de har jobbat bra ihop. Han tror han fick ett förslag på ersättning för styrelseuppdrag av regionchefen. Ett avtal mellan styrelsen och den aktuella bostadsrättsföreningen avgör vad som ska ingå i styrelseuppdraget. Det finns ett ersättningsavtal med PEAB som gäller alla uppdrag. En byggandestyrelse är samma sak som en interimstyrelse och består till dess man lämnar över till boendestyrelsen. Då är lånen redan placerade och slutbesiktning har skett. Stämman i Föreningen blev kapad när den skulle lämnas över och de boende tog över. Han vet att ABT 06 är ett styrinstrument för byggnation. Han visste 2018 att man kunde innehålla betalning. Han tror att han visste att entreprenaden först blev underkänd. Han kan inte svara på varför Peter Flensburg uppgett att denne flyttade in i sin lägenhet innan besiktningen var klar och godkänd.

Han hade inte några kontakter med besiktningsmannen. Han har inte suttit med på några byggmöten men byggherren uppdaterar styrelsen på de styrelsemöten där byggherren är med. Mötesprotokollen verkar stämma. Han vet inte varför suppleanterna var med på styrelsemötena, men exempelvis Mats kunde hjälpa till med byggfrågor och denna information var viktig. Det kan även ha varit representanter från PEAB med på möten för att de skulle vara uppdaterade på vad som hände. Han vet inte varför de skickade protokollen till PEAB, om det var någon synpunkt på någon byggfråga. De hade inte styrelsemöte varje gång det skulle lyftas pengar. Att de attesterade och godkände fakturor var en del av lyftplanen. Slutbesked fanns. Det fanns vissa kvarvarande åtgärder vid slutbesiktningen men ingen hade synpunkter på det.

I maj 2019 fick han ett kravbrev från Föreningen och då fick han i det närmaste en chock och det var jättejobbigt och skapade en del problem. Han har fått lägga 50-60 timmars arbete i anledning av brevet, bland annat på att besöka advokaterna och diskutera saken.

Bengt Håkansson

Han är byggnadsingenjör och har bedrivit egen konsultverksamhet i många år. Han och Anders Edgren hade suttit i en del styrelser när denne frågade om de skulle sitta tillsammans i den aktuella föreningen. Han hade koll på själva byggfrågorna. Inget var särskilt märkvärdigt med just denna entreprenad utom att de fick in en lista med synpunkter från de boende på fel och brister, men till slut blev entreprenaden godkänd. De hade lyftningsplanen och ett godkänt besiktningsprotokoll så det var inte ett konstigt beslut att godkänna att lyfta pengarna. Ibland har leverantören och mottagaren olika uppfattning om vad entreprenaden ska omfatta. Hans minnesbild är att suppleanterna aldrig behövde träda in som ledamöter. De fick information om att det fanns vissa småfel men de hade ingen diskussion om att de inte skulle godkänna utbetalningen. PEAB arbetade febrilt med att åtgärder de saker som man anmärkt på. Han träffade aldrig besiktningsmannen själv. De har ett avtal med föreningarna vad arbetet ska bestå i.

Alla byggprojekt måste ha en kontrollansvarig och denne ska överlämna en rad dokument till kommunen. Det rör sig om en omfattande dokumentation. Kommunen ger ej slutbesked förrän de fått in alla dokument. Hans minnesbilder stämmer överens med Anders minnesbilder. Han har suttit i flera styrelser. Han har inte engagerat sig kring besiktningarna utan det har Mats Blomqvist tagit hand om och denne har sedan rapporterat till styrelsen. De litade på PEAB om de sade att de skulle åtgärda anmärkningarna. Det fanns inget som gjorde att de ansåg att de kunde hålla inne betalningen. Han minns ej vem som var kontrollansvarig i aktuell entreprenad. En kontrollansvarig ska vara helt neutral och se till att regelverket efterlevs.

Lars-Eric Wilson

Han har arbetat inom Västerås kommun i 40 år i olika egenskaper som rör byggande och exploatering. Han började som styrelseledamot. Han kom i kontakt med

Föreningen efter förfrågan av Anders Edgren och Bengt Håkansson. Han har inte varit inblandad i något beslut om att betala någon slutfaktura.

Anders Björner

Han arbetar idag i ledande funktion i en entreprenadkoncern och har tidigare arbetat på PEAB. När han arbetade på PEAB var han ansvarig för projektutvecklingen på PEAB och inblandad i den aktuella entreprenaden. Han arbetade på PEAB bostad och var således entreprenör i förhållande till Föreningen och beställare i förhållande till PEAB Sverige. ABT 06 gäller mellan samtliga parter. De var klara på utsatt tid och entreprenaden besiktigades och överlämnades sedan till Föreningen. De har några besiktningsmän de brukar anlita och han visste vem huvudbesiktningsmannen var. De besiktningsmän som de använder är rutinerade och objektiva och det är jätteviktigt för trovärdigheten mot kunderna. En slutbesiktning avslutas med att man samlas och beslutar om den ska godkännas. I och med att entreprenaden blir godkänd ska sedan slutbetalning ske. Det finns en förutbestämd lyftplan som man lyfter mot hela tiden och man skickar fakturan till banken. Han har undertecknat lyftintyg. Det kan kvarstå anmärkningar från besiktningen när slutbetalning sker, det gör det alltid och det är inget konstigt. Känner man som beställare att entreprenören inte kommer att avhjälpa felen kan man dock innehålla pengar. Det har han aldrig gjort då det aldrig har funnits anledning att tro att de anmärkta felen inte skulle åtgärdas. Han såg ingen risk för det i förevarande fall. Det ekonomiska planen brukar trygga föreningen så att föreningen inte får dålig ekonomi. Om man innehåller betalning och det inte finns tillräckliga skäl att göra det så löper man risk att få ersätta entreprenören för det.

Det gjordes någon eller några förbesiktningar av entreprenaden. Han minns inte om det genomfördes fler än en slutbesiktning. När man fått en entreprenad godkänd släpper man pengarna. Om det funnits väsentliga fel hade besiktningsmannen inte godkänt entreprenaden från början. Man bedömer om felen kommer att avhjälpas och hur solid byggaren är. Mats Blomqvist och han har tidigare arbetat ihop på PEAB. Han minns inte att han var med på någon besiktning men han kan ha tagit del av

besiktningsprotokoll. Han tror inte att han har signerat av felen från besiktningsprotokollen.

Mats Blomqvist

Han har inledningsvis arbetat som snickare och blev sedan arbetsledare och platschef på PEAB och arbetade där fram till 2016 när han gick i pension. Sedan startade han ett eget bolag. Han gick sedan in som suppleant i Föreningen. Han har aldrig beslutat någon kring Föreningen. Mot timersättning som ett särskilt uppdrag deltog han dock i besiktningarna av bygget. Vid den första slutbesiktning fanns det många fel och det var ganska mycket kvar att åtgärda. Men vid den andra slutbesiktningen kunde de resonera kring att godkänna entreprenaden då arten av felen var sådana att den då kunde godkännas enligt huvudbesiktningsmannen Rosén som hade gjort en rundvandring. Han har varit med på många besiktningar genom åren. Han såg inget fel som var väsentligt men han tyckte inte att trapporna skulle godkännas och han diskuterade därför detta med de andra i styrelsen. Eluttagen satt lite olika och det var inte bra och de diskuterade även detta. Han tror inte att de diskuterade om att innehålla pengar. Besiktningsmannen utfärdade ett slutintyg där byggaren prickade av allt de åtgärdat. Han var aldrig med och beslutade om att pengar skulle lyftas. En gång har han varit med om att man innehållit pengar och det var när vissa byggnader inte var målade.

En styrelse, även en byggandestyrelse eller interimsstyrelse, ska tillvarata de boendes intressen och det har de gjort. Föreningen har avlönat honom särskilt för att vara med på besiktningarna. Han fick kanske 600 000 kr på ett år för olika styrelseuppdrag och i övrigt tar han 700 kr i timmen. Alla lägenhetsköpare i Föreningen fick möjlighet att gå på besiktning med honom. Han har skickat besiktningsprotokollen till Peter Flensburg flera gånger och om denne säger annat är det fel. Han har skickat över alla protokoll som han haft.

Niclas Düring

Han är ekonom och har arbetat som bl.a. kapitalförvaltare och på Världsbanken. Olika typer av aktörer placerar sina medel på olika sätt. Han jämför i detta fall med de som har en annan kärnverksamhet än att placera pengar. Jämförelseobjekt kan vara Västerås kommun och ideella organisationer, exempelvis SOS Barnbyar. Det finns i utlåtandet tre förslag som ligger på olika risknivåer utifrån andelen aktier och risknivån på dessa samt konjunkturpåverkan och andra faktorer. Det finns i förslagen inga inlåsnings effekter och i samtliga fall kan medlena fås ut inom en vecka. Han har delat upp placeringsförslagen i två olika perioder och portföljer och i utlåtandet anges avkastningen under de olika perioderna. Risk och volatilitet kan gå uppåt och nedåt ganska mycket men över en treårsperiod borde det gå upp. Portfölj nr 2, som kan anses vara en normalportfölj i detta fall, har inte en hög risk men en högre risk än portfölj 1. Inte heller portfölj 3 är en högriskportfölj. Han har gjort uträkningarna som framgår av utlåtandet på cirka 4 timmar och det finns även robotrådgivare som kan göra uträkningar.

Han har aldrig placerat medel för en bostadsrättsförening. Man brukar öppna en depå om man ska placera kapital. Han vet inte om det kostar något att öppna en depå på Nordea. Courtageavgiften kan variera från noll till ganska mycket. Med de aktuella värdepapprena blir courtaget under 1 000 kr. Han vet hur Föreningens lån var placerade men inte om det var möjligt att lösa dessa i förtid. Han har räknat på lånet som förföll i oktober 2019, det lånet var större än 10 miljoner. Förtidslösen brukar kosta pengar.

Patrik Eneling

Han har arbetat som ingenjör med tekniska frågor i branschen sedan 1991. Han har bl.a. arbetat som besiktningsman, kontrollansvarig och inom konsult och projektering. Den 22 mars 2020 fick han ett mejl av Pontus Vrethem om att Föreningen ville ha hjälp kring sådana fel som inte hade blivit åtgärdade av byggherren. Föreningen ville

låta utföra en särskild besiktning. Han tittade igenom alla besiktningsprotokoll, kontraktet med bilagor och ritningar. I besiktningsprotokollet fanns många anmärkningar, det var fråga om tusentals fel. Han har tittat på hur det borde ha sett ut gällande fasaden. Han har forskat i varför det ser ut som det gör och han har kontrollerat med tillverkare och andra gällande galvaniserad plåt. En efterbesiktning av bygget gjordes i september 2021, en garantibesiktning i mitten av augusti 2020 och en särskild besiktning i juni 2020. Han har lagt ner cirka 300 timmar på sitt arbete gällande Föreningen.

De väsentliga fel som ännu ej är åtgärdade är huvudsakligen följande. För det första är terrassen vid växthuset på taket är inte utförd som den ska enligt kontraktet med solceller och vissa typer av glas. Det ser inte ut som på relationsritningen. För det andra är det vitrost på den galvaniserade plåten på fasaden. Plåten kommer att hålla men den är angripen av vitrost och man undrar om det ska vara så. Vitrost uppkommer om det ligger vatten på plåtarna innan montering och det är fult. För det tredje har cederträfasaderna redan börjat spricka och bli fula. Panelen har spikats upp på ett fult sätt och det kan även försämra livslängden om spikar spikats in för djupt eftersom det kan komma in fukt. För det fjärde är rörschakten felaktiga. Han kunde se att det var grov betong i botten som verkade påhållt på rören. Detta är fortfarande inte åtgärdat. Man har dock försökt åtgärda saken men det är fortfarande inte ordentligt utfört. Nu finns i vart fall en läckfunktion nu och det är tillsnyggat men det finns fortfarande inget tätskikt som måste finnas för att kunna ge en omedelbar indikation. Han hade inte godkänt detta utförande och utförandet följer inte branschstandarden *Säker vatten*. Detta är inte fackmässigt utfört och funktionen är inte godkänd. För det femte finns många fel gällande elen och för det sjätte har balkongerna nivåskillnader och är lagade med fula lagningar så det har blivit estetiskt fult. Fronterna på balkongerna har hål i sig trots att inget ska skruvas fast där. Den arkitekten som skrivit ett brev om att det ska se ut som det gör kan inte ha varit på platsen och tittat.

PEAB kom inte på efterbesiktningen nu i höstas men de har varit med på de övriga besiktningarna. Entreprenaden godkändes inte vid första slutbesiktningen. I augusti

2018 godkändes entreprenaden men han hade inte godkänt entreprenaden vid den tidpunkten bland annat på grund av att all eldokumentation inte fanns tillgänglig. Han förstår inte hur besiktningsmannen kunde godkänna entreprenaden med alla fel och brister. Han hade inte heller godkänt anteckningarna om felavhjälpande då den inte är komplett. En del anteckningar visar endast att man beslutat att inte åtgärda vissa besiktningsanmärkningar men det kan inte endast ena parten besluta. Att åtgärda alla väsentliga fel kan kosta minst 8-10 miljoner kronor.

Jonas Rosén var huvudbesiktningsman men han har aldrig pratat med denne. Man borde som styrelse kunna lita på ett besiktningsutlåtande om att en besiktning är godkänd enligt avtalet. Man borde dock ha koll på att bygget ser ut som i kontraktshandlingarna. Man måste kunna lita på en besiktningsman om de godkänner en entreprenad. Man borde dock kunnat se att det varit fråga om tusentals anmärkningar och undrat över hur kan dessa kunde åtgärdas på ett par veckor.

Marie Göransson

Hon arbetade tidigare med bostadsrättsföreningsfrågor, både med administrativa och ekonomiska frågor och även med förvaltning av såväl nyproduktion som äldre föreningar. Hon har arbetat på flera bolag, senast PEAB. Hon har insyn i Föreningen. Hon kom in i Föreningen när den redan var uppstartad men innan den skulle överlämnas till kunden. Hon var länken mellan styrelsen, PEAB och den ekonomiska förvaltningen. Kreditiv tas i början av en produktion och man gör sedan lyft varje månad och mot slutet ska kreditivet avvecklas när köparna av bostadsrätterna sätter in pengar. Dessa pengar ska täcka upp den del av kreditivet som inte ska finansieras genom lån. Redan från första kalkylen delar man upp lånen i tre delar, rörlig, kort och lite längre. Vid slutplaceringen beslutas vilken bank som ska vara kreditgivare. Om en bostadsrättsförening har en överlikviditet till följd av att man exempelvis har innehållit en faktura, brukar den ekonomiska förvaltningen inte placera överlikviditeten enligt något standardavtal. Hon har aldrig varit med om att man placerat överlikviditet i sin yrkesroll som ekonomisk förvaltare. Hela beräkningen bygger på att lånen och

pengarna som betalas in ska bli ett nollsummespel så normalt blir det aldrig någon överlikviditet. Det är skillnad mellan boendestyrelse och interimsstyrelse. En interimsstyrelse är oberoende av byggaren. Interimsstyrelsen måste inte göra exakt som anges i den ekonomiska planen gällande fördelningen av lån, men det har hon aldrig varit med om. När alla boende flyttat in och betalat kan man stänga det sista kreditivet och slutplaceringen göras.

Mikael Kimsjö

Han arbetar med bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningar brukar inte placera pengar på det sättet som vittnet Düring angett på grund av försiktighetsprincipen. En bostadsrättsförening som har överskottslikviditet skulle inte placera pengarna på marknaden vad han kan bedöma. Om man binder en investering på ett par månader så kan man kanske få en avkastning på 0,1 procent. Han delar inte den uppfattning vittnet Düring har att man kan spekulera med en bostadsrättsförenings pengar. Spekulation innebär ett risktagande. Om lån har bindningstid kostar det att lösa dem i förtid.

DOMSKÄL

Tingsrätten har inledningsvis att bedöma huruvida Föreningen förmått visa att Svarandena agerat vårdslöst och illojalt när de attesterade och sedan betalade slutfakturan gällande entreprenaden i slutet av 2018 i stället för att innehålla betalningen. Det är Föreningen som har bevisbördan och det finns ingen bevislättning vid prövningen i detta fall utan Föreningen ska styrka sina påståenden. Samtliga förhörspersoner som lämnat uppgifter vid huvudförhandlingen framstår som såväl trovärdiga som tillförlitliga och det finns ingen anledning att ifrågasätta deras uppgifter. Deras uppgifter ska därför läggas till grund för bedömningen i målet. I de fall där uppgifterna ändå går isär ska så blir det bevisbördans placering som får avgöra vilka uppgifter som ska läggas till grund för rättsens bedömning.

Vid bedömningen av huruvida besluten att attestera och sedan betala fakturan varit vårdslösa och illojala måste man bedöma vilken kunskap Svarandena hade och borde ha haft om entreprenaden och dess status i slutet av november och december 2018 när de anförda skadegörande handlingarna vidtogs. Vid denna tidpunkt var entreprenaden godkänd efter slutbesiktning nummer två. Enligt vad Anders Edgren och Bengt Håkansson uppgett är det endast de två som varit inblandade i den aktuella attesteringen av fakturan och den efterföljande betalningen. Någon annan styrelsemedlem eller suppleant har inte varit närvarande och har inte heller trätt in som beslutsfattare.

Ansvar för beslut i en styrelse är individuellt vilket betyder att hela styrelsen inte kan straffas som ett kollektiv. Har ett beslut eller en handling orsakat skada ska bara den eller de ledamöter som varit delaktiga ansvara. De delaktiga brukar vara de som exempelvis skrivit under ett beslut eller varit med på ett möte då något beslutats utan att ta avstånd från det. En styrelsesuppleant kan bli inkallad om någon av de ordinarie ledamöterna får förhinder. Har en suppleant inte blivit inkallad har denne inte heller varit delaktig och kan således inte anses ha varit delaktig i något beslut som tillfogat skada. Föreningen har inte visat att någon förutom Anders Edgren och Bengt Håkansson har deltagit i besluten att attestera och betala ut slutlikviden och inte heller att någon av suppleanterna blivit inkallad. Redan av denna anledning ska talan mot Lars-Eric Wilson, Mats Blomqvist och Bengt Nilsson ogillas.

Det har inte i målet framkommit att någon av Anders Edgren eller Bengt Håkansson haft någon detaljkunskap om besiktningsfrågor gällande entreprenaden, att de borde ha haft det eller att de haft kunskap som borde ha påverkat deras beslut om attesteringen. Det har framkommit att besluten om attestering och utbetalning har baserats på det faktum att besiktningsmannen gjort bedömningen att entreprenaden skulle godkännas. Föreningen har inte visat att Anders Edgren eller Bengt Håkansson, trots detta, har haft anledning att ifrågasätta besiktningsmannens bedömning. Anders Edgren har dessutom uppgett att Mats Blomqvist, som arbetat mer med besiktningsfrågor, till honom uppgett att allt var klart.

Om besiktningsmannen fattat ett felaktigt beslut när entreprenaden godkändes är en annan fråga än den som ska prövas i målet. Vittnet Patrik Eneling har ifrågasatt att entreprenaden godkändes och uppgett att han anser att det kvarstått sådana väsentliga fel att den inte skulle ha godkänts. Han har samtidigt uppgett att en styrelse borde och ska kunna lita på besiktningsmannens beslut. Han har vidare uppgett att det stora antalet fel vid besiktning nummer ett borde föranlett styrelsen att fundera över hur tusentals anmärkningar kunde åtgärdas på ett par veckor. Bengt Håkansson har uppgett att denne hade vetskap om att det förelåg en del fel på entreprenaden men att han hade information om att PEAB arbetade med att åtgärda dessa. Det har vidare framgått genom utredningen i målet att en entreprenad ofta godkänns med kvarvarande fel men att det inte finns anledning att innehålla betalning trots detta om entreprenören får anses vara betrodd. Bengt Håkansson har uppgett att de litade på att PEAB skulle åtgärda felen och Föreningen har inte i övrigt förmått visa att PEAB inte skulle vara en betrodd entreprenör.

Sammanfattningsvis har Föreningen inte visat att det funnits anledning för Anders Edgren eller Bengt Håkansson att misstro eller ifrågasätta den godkända besiktningen eller att följden i så fall borde ha blivit att de skulle ha underlåtit att attestera slutfakturan. Käromålet ska därför ogillas även mot dem redan på denna grund. Föreningen har inte heller förmått styrka att Svarandena och PEAB har sådana kopplingar att objektiviteten kan ifrågasättas och att Svarandena därmed förfarit illojalt när besluten fattades. Det faktum att Svarandena sitter i flera byggandestyrelser och avlönas från andra PEAB-bolag betyder inte att det föreligger en jävssituation.

Vid denna bedömning finns inte anledning att gå in på skadans storlek eller vilka fel som förelegat och som idag ännu inte är åtgärdade.

Rättegångskostnader

Föreningens talan har ogillats och Föreningen ska därmed enligt huvudregeln stå Svarandenas rättegångskostnader. Föreningen har inte vitsordat skäligheten av den yrkade ersättningen som uppgår till totalt 1 745 178 kr samt svarandenas eget arbete. Svarandena har begärt ersättning för bl.a. ombudsarvode med 370 timmar, vilket utgör 1 725 000 kr.

Ersättning för rättegångskostnad ska enligt 18 kap. 8 § första stycket RB fullt motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för att tillvarata partens rätt. Regleringen innebär att en kostnad – i den mån den inte är medgiven av motparten – inte kan ersättas utan att den anses skälig med hänsyn till vad den avser. Beträffande kostnad för ombudsarvode är att beakta att ersättningen för den ska bestämmas med hänsyn till bl.a. sakens beskaffenhet och omfattning samt till den omsorg och skicklighet med vilken arbetet utförts. Därvid kan även beaktas sådana omständigheter som tvisteföremålets värde och den betydelse som målets utgång i övrigt haft för parten. Det kan för en domstol, även för den vari kostnaderna uppstått, många gånger vara svårt att med någon större säkerhet avgöra den närmare omfattningen av det arbete som saken krävt för ett ombud. Detta gäller särskilt i mera omfattande mål som pågått under en längre tid. Det kan därför i många fall finnas anledning för en domstol att godta ett ersättningsyrkande, trots att möjlighet saknas att helt överblicka det arbete som har påkallats.

I målet har tvisteföremålet inledningsvis varit av ett mycket högt värde, men har sedan justerats ned till ett betydligt mer ringa belopp. Om man ser till sakens beskaffenhet och omfattning är målet inte enligt tingsrättens mening sådant att det varit motiverat att lägga ner ett arbete om totalt 370 timmar och kostnaden har därför inte varit skäligen påkallad för att tillvarata Svarandenas rätt, även om arbetet utförts med omsorg och skicklighet. Tingsrätten bedömer att en tidsåtgång motsvarande 160 timmar innan huvudförhandlingen påbörjades kan anses vara en skälig tidsåtgång, vilket motsvarar

en månads arbete på heltid. Föreningen ska därför ersätta Svarandena deras rättegångskostnad i denna del med 287 500 kr (50 timmar) + 1 437 500 kr /2 (160 timmar), vilket blir 1 006 250 kr samt kostnader för utlägg och ersättning till vittnen med totalt 20 178 kr.

Svarandena har även yrkat ersättning för resor och eget arbete. Anders Edgren har yrkat totalt 61 600 kr, Bengt Håkansson och Lars-Erik Wilson 31 600 kr vardera, Bengt Nilsson 20 120 kr samt Mats Blomqvist 100 120 kr. Gällande reskostnaderna ska dessa bifallas fullt ut. Gällande eget arbete kan tingsrätten godta en timkostnad på 700 kr i timmen och maximalt 30 timmar som skäligt. Föreningen ska således ersätta svarandena enligt följande. Anders Edgren, Bengt Håkansson och Lars-Erik Wilson ska erhålla 22 600 kr vardera, Bengt Nilsson 14 120 kr och Mats Blomquist 21 120 kr.

Ersättningsyrkanden riktade mot Peter Flensburg och Pontus Vrethem

Svarandena har riktat anspråk även mot Peter Flensburg och Pontus Vrethem och yrkat att de i egenskap av tidigare ställföreträdare för Föreningen solidariskt med Föreningen ska stå rättegångskostnader upp till 620 000 kr inklusive mervärdesskatt oavsett utgången i målet för tid fram till den 22 december 2020. Därvid har Svarandena anført att Peter Flensburg och Pontus Vrethem genom hur talan förts, där talan inledningsvis omfattat ett flertal yrkanden som frånfällits, där det framgått att Föreningens inledande yrkande tagits ur luften och att det inte ingivits handlingar som styrkt framställda krav har processat vårdslöst och försumligt. Svarandena har även yrkat att Peter Flensburg och Pontus Vrethem på samma grunder solidariskt med Föreningen ska betala hälften av de yrkade beloppen gällande svarandenas eget arbete och reskostnader. Yrkandena har bestritts.

Det tingsrätten har att bedöma är huruvida Peter Flensburg och Pontus Vrethem genom hur talan förts förfarit försumligt och vårdslöst. För att Pontus Vrethem och Peter Flensburg ska kunna bli solidariskt betalningsansvariga krävs även att de insett eller bort inse att deras processföring varit försumlig eller vårdslös. Reglerna i RB 18:7

tillämpas mycket restriktivt i praxis och enligt tingsrättens mening kan Peter Flensburgs och Pontus Vrethems processföring inte anses vara försumlig och vårdslös på den nivån att de solidariskt med Föreningen ska stå del av rättegångskostnaderna.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1

Överklagande ställs till Svea hovrätt och ska ha kommit in till tingsrätten senast den 22 december 2021.

Annica Borgerud Kjellsson



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.