



NYKÖPINGS TINGSRÄTT
R 4

DOM
2021-07-12
Meddelad i
Nyköping

Mål nr
T 3850-20

PARTER

Kärande

Michelle Gillstam, 960113-4340
c/o Janne Nilsson
Västra Ärnäs 312
780 64 Lima

Ombud: Advokat David Hertzman
Advokatfirman Gärde & Partners AB
Danderydsgatan 14
114 26 Stockholm

Svarande

Bostadsrättsföreningen Arnö Strand 1, 769630-9140
Pontongatan 3 B
611 64 Nyköping

Ombud: Advokat Johanna Näslund och biträdande jurist Mimi Hörnmo
Advokatfirman Lindahl KB
Box 143
701 42 Örebro

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
 2. Michelle Gillstam ska ersätta Bostadsrättsföreningen Arnö Strand 1 för rättegångskostnader med 253 225 kr, varav 250 000 kr avser arbete och 3 225 kr utlägg. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

Dok.Id 361034

Postadress
Box 333
611 27 Nyköping

Besöksadress
Folkungavägen 4

Telefon
0155-12 04 00
E-post: nykopings.tingsratt@dom.se
www.nykopingstingsratt.domstol.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

År 2016 anordnades en tävling där högsta vinsten var en bostadsrätt i fastigheten KV Kumminet på Flädervägen, Nyköping, med lägenhetsnummer 213 (Bostadsrätten). Tävlingen fick medial uppmärksamhet och annonserades bl.a. 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 Michelle Gillstam utsågs till vinnare av tävlingen. Karin Lindstén och Rickhard Nilsson närvarade vid sändningen och prisutdelningen.

Bostadsrättsföreningen Arnö Strand 1 (Bostadsrättsföreningen) registrerades av Bolagsverket den 7 juni 2016 och styrelsen bestod av tre ledamöter. Karin Lindstén och Rickhard Nilsson var två av dem. Karin Lindstén var vid tiden även verkställande direktör och styrelseledamot för bostadsutvecklaren Explotar AB, som var en av de aktörer som genomförde byggprojektet vid Arnö Strand.

Michelle Gillstam undertecknade en handling betecknad förhandsavtal enligt vilken Michelle Gillstam inte skulle betala något för Bostadsrätten i enlighet med vad som meddelades i samband med tävlingen. Handlingen undertecknades även av Karin Lindstén.

Michelle Gillstam har inte fått tillträde till bostadsrätten. Tvist har uppkommit i fråga om Bostadsrättsföreningen är skyldiga ge henne tillträde till Bostadsrätten eller om Michelle Gillstam har rätt till skadestånd motsvarande Bostadsrättens värde för det fall Bostadsrättsföreningen inte kan ge henne tillträde.

YRKANDEN M.M.

Michelle Gillstam har yrkat i första hand att Bostadsrättsföreningen ska förpliktas att ge henne tillträde till Bostadsrätten. Hon har yrkat i andra hand

att Bostadsrättsföreningen till henne ska betala 1 282 500 kr motsvarande bostadsrättens värde, jämte ränta enligt 6 § räntelagen, i första hand från den 26 februari 2018 och i andra hand från den 19 januari 2021 (delgivning av stämningsansökan), till dess betalning sker.

Bostadsrättsföreningen har bestritt käromålet och inte vitsordat något belopp. Ränta från den 19 januari 2021 har vitsordats.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader. Bostadsrättsföreningen har även yrkat att David Hertzman ska åläggas solidariskt betalningsansvar för Michelle Gillstams ersättningsskyldighet avseende rättegångskostnader. David Hertzman har bestritt detta yrkande.

GRUNDER M.M.

Michelle Gillstam

Parterna har den 22 september 2021 träffat ett bindande förhandsavtal (Förhandsavtalet) innebärande att Bostadsrättsföreningen åtar sig att upplåta bostadsrätten till Michelle Gillstam för noll kr vilket dock inte har skett. Michelle Gillstam 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 Karin Lindstén 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 Michelle Gillstam. Hon har rätt till skadestånd, ifall Bostadsrättsföreningen inte kan infria sina förpliktelser i enlighet med

utfästelsen, motsvarande bostadsrättens värde. Utfästelsen om gåva gjordes den 31 augusti 2016 då föreningen företrädde av styrelsen.

Ränta ska i första hand utgå på beloppet från den dag då Michelle Gillstam erbjöds att köpa bostadsrätten, vilket var den 26 februari 2018.

Michelle Gillstam vann tävlingen vid en final som sändes i radio av NRJ den 31 augusti 2016. Vid sändningen och prisutdelningen var Bostadsrättsföreningen representerad genom styrelseledamöterna Karin Lindstén och Rickhard Nilsson. Att Michelle Gillstam vunnit tävlingen omskrevs i dagspressen, bl.a. i Dalarnas Tidningar. Detta meddelades även på Bostadsrättsföreningens hemsida. Bostadsrättsföreningen har således kontinuerligt gjort utfästelser om gåva och detta har fått en tillräcklig grad av offentlighet. Föreningens styrelse har varit införstådd och informerad. Tävlingen anordnades inledningsvis av bostadsutvecklaren Explotar AB. Bostadsrättsföreningen tog över åtagandet. Explotar AB hade inte avsikten eller förmågan att infria gåvan. Det har varit fråga om ett samarbete mellan Explotar AB och Bostadsrättsföreningen. Michelle Gillstam har inte haft någon ond tro beträffande att föreningen inte haft för avsikt att ge bort Bostadsrätten eller någon kännedom om avtalsförhållandet mellan Explotar AB och Bostadsrättsföreningen. Hennes motprestation i tävlingen var inte av sådan beskaffenhet att gåvoutfästelsen inte kan anses avse en benefik prestation.

Förhandsavtalet ingicks den 22 september 2016 på ett café i Nyköping. Karin Lindstén undertecknade avtalet för Bostadsrättsföreningens räkning. Avtalet godkändes i efterhand skriftligen av styrelsen genom en handling undertecknad av Rickhard Nilsson och Karin Lindstén. De var då ledamöter i Bostadsrättsföreningens styrelse, som hade totalt tre ledamöter. Två ledamöter i föreningen har firmateckningsrätt för föreningen. Det framgår av stadgarna att styrelsen är beslutsför med en majoritet av styrelsen. Michelle Gillstam hade inte anledning att ifrågasätta Karin Lindsténs behörighet. Förhandsavtalet är således bindande för föreningen.

Vidare så hade Karin Lindstén kombinations-/toleransfullmakt att underteckna denna typ av avtal för föreningens räkning. Hon var den enda i styrelsen som bodde i Nyköping. Därför fick hon sköta om administrationen och teckna denna typ av avtal. Det finns andra exempel på förhandsavtal, som har åberopats i målet, som Karin Lindstén ensam har undertecknat.

Bostadsrättsföreningen har gjort gällande att lägenheten nu är upplåten till en person och att föreningen därför inte kan bereda Michelle Gillstam tillträde till den. Det berörda upplåtelseavtalet är endast undertecknat av en person och är därför inte bindande. Eftersom det är ogiltigt mellan föreningen och den som innehar bostadsrätten kan bostadsrätten utges.

Bostadsrättsföreningen

Styrelsen har inte godkänt Karin Lindsténs undertecknande av förhandsavtalet i efterhand. Bostadsrättsföreningen tecknades vid aktuell tidpunkt av styrelsen, vilken var registrerad hos Bolagsverket. Förhandsavtalet är inte undertecknat av samtliga styrelseledamöter. Inte heller godkännandet i efterhand är undertecknat av samtliga styrelseledamöter. Förhandsavtalet är därför inte behörigen undertecknat av styrelsen. Förhandsavtalet är därför inte bindande.

Styrelsen har inte heller gett Karin Lindstén fullmakt att företräda Bostadsrättsföreningen. Det förelåg varken en skriftlig, tolerans- eller kombinationsfullmakt för Karin Lindstén att vid den tidpunkt som anges i förhandsavtalet ingå detta för föreningens räkning. Att ingå ett förhandsavtal om upplåtelse av en bostadsrätt till noll kr med avvikelser från en av styrelsen beslutad ekonomisk kalkyl faller inte inom en styrelseledamöts sedvanliga behörighet. Ett sådant agerande står i strid med bostadsrättslagen då det är stämman som beslutar om ändringar av insats. Styrelsen har inte haft insikt i Karin Lindsténs undertecknande av Förhandsavtalet eller undertecknande av andra avtal och har således inte heller tolererat agerandet. För det fall tingsrätten skulle finna att Karin Lindstén har haft behörighet att underteckna

Förhandsavtalet har hon i vart fall överskridit sin befogenhet, vilket Michelle Gillstam haft insikt om eller borde haft insikt om med hänsyn till av styrelsen beslutad insats för bostadsrätten vilken angavs samt var bilagt till Förhandsavtalet.

Styrelsen har inte heller gjort någon utfästelse om gåva den 31 augusti 2016. Styrelsen var inte behörigen företrädd genom Rickhard Nilsson och Karin Lindstén (föreningens firma tecknades av styrelsen, vilken hade tre ledamöter). Dessa deltog inte i egenskap av styrelseledamöter vid det aktuella tillfället. Michelle Gillstam hade inte heller någon faktisk tro eller fog för sådan tro att Bostadsrättsföreningen var behörigen företrädd. För det fall tingsrätten finner att en bindande utfästelse föreligger kan det i vart fall inte anses som en utfästelse av gåva eftersom tävlingen krävde en insats från deltagarna och utfördes i marknadsföringssyfte. Det är därför inte fråga om en benefik rättshandling och inget bindande åtagande om framtida förpliktelse.

För det fall bindande förhandsavtal eller bindande utfästelse om gåva anses vara för handen föreligger i vart fall inte förutsättningar för att utge bostadsrätten eftersom den är upplåten till annan. Det saknas även grund och förutsättningar för skadestånd. Om tingsrätten skulle finna att förutsättningar för skadestånd föreligger kan det trots detta inte anses föreligga någon skada. Detta med hänsyn till att det stod Bostadsrättsföreningen fritt att kräva en annan högre insats än vad som angavs i förhandsavtalet och att det då var upp till Michelle Gillstam att istället säga upp förhandsavtalet enligt p. 11.3 c. I vart fall föreligger ingen adekvat kausalitet mellan skadan och Bostadsrättsföreningens agerande.

Bostadsrättsföreningen aldrig anordnat tävlingen. Det var Explotar AB och AB Arnö Strand som skötte marknadsföringen av projektet. Detta har aldrig övertagits av föreningen. När tävlingen påbörjades fanns inte Bostadsrättsföreningen utan den var en vilande juridisk person. I juni 2016 tillträdde Karin Lindstén, Rickhard Nilsson och Lennart Molvin som ledamöter i föreningens styrelse. Senare tillträdde Bo Sundberg. Karin Lindstén var firmatecknare i Explotar AB. Även andra bolag var inblandade i projektet.

Tävlingen marknadsfördes först på en bomässa år 2016. Projektet hade en hemsida där första inlägget gjordes den 14 april 2016 och det sista under 2017. Även Explotar AB hade en hemsida där det gjordes ett inlägg om att Michelle Gillstam hade vunnit tävlingen som var identiskt med det som gjordes på projektets hemsida. På Skandia-mäklarnas hemsida hänvisades till Explotar AB:s hemsida. Även i annonser i dagspressen rörande tävlingen hänvisades till Explotar AB:s hemsida. Karin Lindstén medverkade i en artikel i Sörmlands Nyheter den 31 augusti 2016 (dvs. samma dag som tävlingen avgjordes) och där angavs att hon medverkade som verkställande direktör för Explotar AB. Det finns en artikel i Dalarnas Tidningar där det står att byggbolaget hade skänkt lägenheten till NRJ. I en artikel i Dalademokraten står att Michelle Gillstam skulle beskattas inom inkomstslaget tjänst för vinsten i tävlingen eftersom tävlingen krävt en prestation från henne.

Det bestrids att förhandsavtalet är undertecknat den 22 september 2016. Det finns en kostnadskalkyl bilagd förhandsavtalet. Den är undertecknad den 4 december 2017.

Motparten har åberopat andra förhandsavtal som Karin Lindstén själv undertecknat. Endast ett av dessa är undertecknat innan det aktuella förhandsavtalet. Således har det inte funnits någon tolerans.

Bostadsrättsföreningen har nu upplåtit bostadsrätten till tredje part. Detta avtal är undertecknat av Bo Sundberg. Det anges i avtalet att behörighetshandlingar (registreringsbevis, styrelseprotokoll etc.) har bilagts avtalet.

Beträffande firmateckningsrätten så står i stadgarna att minst två ledamöter i styrelsen ska teckna firman. Den vid den berörda tidpunkten registrerade firmateckningsrätten för samtliga tre ledamöter är förenligt med detta.

MUNTLLIG BEVISNING

Michelle Gillstam har på egen begäran hörts under sanningsförsäkran. På hennes begäran har Karin Lindstén hörts som vittne. På Bostadsrättsföreningens begäran har vittnesförhör hållits med Bo Sundberg och med Lennart Molvin (tidigare styrelseledamöter i föreningen).

DOMSKÄLHar styrelsen godkänt förhandsavtalet i efterhand?

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. Den är inte daterad. Det saknas stöd i målet och har inte ens påståtts att det hållits några protokollförda sammanträden där styrelsen fattat beslut om godkännande av förhandsavtalet. Snarare så har Lennart Molvin i sitt vittnesförhör sagt sig ha varit helt ovetande om tävlingen och först fått reda på den när han blev kontaktad om att vittna i detta mål. Med hänsyn att det varit fråga om en styrelse under byggfasen saknas det skäl att betvivla det han sagt. Det faktum att Karin Lindstén och Rickhard Nilsson utgjort en majoritet i styrelsen kan därför inte tillmätas betydelse. Eftersom godkännandet inte är behörigen undertecknat är det inte bindande för Bostadsrättsföreningen. Käromålet kan därför inte bifallas på den i första hand åberopade grunden.

Har Karin Lindstén haft en kombinations- eller toleransfullmakt att företräda Bostadsrättsföreningen?

Karin Lindstén har i sitt vittnesförhör sagt att eftersom hon var den enda i styrelsen som bodde i Nyköping så skötte hon om all administration och skrev på avtal för föreningens räkning. Hon har sagt att alla i styrelsen visste om tävlingen och tyckte att den var en bra idé. Tingsrätten noterar att detta inte är förenligt med Lennart Molvins

trovärdiga vittnesmål. Karin Lindstén har vidare sagt att hon i övrigt inte har skrivit på några avtal där bostadsrätter ska upplåtas utan vederlag eller annars har skänkt bort Bostadsrättsföreningens tillgångar.

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 Karin Lindstén 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 Karin Lindstén behörighet att för föreningen räkning underteckna det Förhandsavtalet. Käromålet kan därför inte heller bifallas på denna grund.

Utfästelse om gåva?

Utfästelsen ska ha gjorts den 31 augusti 2016 när Karin Lindstén och Rickhard Nilsson 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.

Rättegångskostnader

Eftersom Michelle Gillstam har förlorat målet ska hon ersätta föreningen för rättegångskostnader. Yrkat belopp är skäligt.

Bostadsrättsföreningen har också yrkat att David Hertzman ska åläggas solidariskt betalningsansvar för rättegångskostnaderna jämlikt 18 kap. 7 § rättegångsbalken. Som stöd för detta har föreningen sammanfattningsvis anfört följande. Parterna har haft

kontakt med varandra med anledning av tvisten sedan tidig vår 2018. Redan då stod det klart att Karin Lindsténs behörighet var kärnan av tvisten. Trots detta kunde David Hertzman vid den muntliga förberedelsen i målet inte redogöra för vad han grundade talan på. Det har skett upprepade justeringar av talan. Det har krävt omfattande argumentation i skrift för att reda ut käromålet och förstå vad som görs gällande. David Hertzman har sedan kort innan huvudförhandling anfört en helt ny förstahandsgrund. Han har också i onödan tyngt målet med att göra gällande att den nuvarande upplåtelsen av bostadsrätten inte är giltig.

Tingsrätten instämmer i att det är önskvärt om ett ombud är ordentlig förberedd till en muntlig förberedelse och att nya omständigheter eller bevis inte åberopas kort tid innan huvudförhandling. Tingsrätten finner dock inte att kärandeombudets processföring genom vårdslöshet eller försummelse vållat Bostadsrättsföreningen nämnvärt högre kostnader än vad målet annars hade orsakat på så sätt att det nämnda stadgandet bör tillämpas. David Hertzman ska därför inte åläggas solidarisk betalningsskyldighet för rättegångskostnaderna.

HUR MAN ÖVERKLAGAR TILL SVEA HOVRÄTT, se [bilaga 1](#) (TR-02)

Överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 2 augusti 2021.

Prövningstillstånd krävs.

Paul Magnusson

Annika Johannesson

Helena Sohl



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.